

GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Kroezenhoek 16 Den Ham

December 2021 | Vastgesteld

BJZ.nu bestemmingsplannen

Bestemmingsplan

“Kroezenhoek 16 Den Ham”

Plannaam:	Kroezenhoek 16 Den Ham
IMRO-code:	NL.IMRO.1700.201725BPDHPH-vas1
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	December 2021

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIG BESTEMMINGSPLAN 7
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 DEN HAM EN HET PLANGEBIED 10

2.1 DEN HAM 10
2.2 HET PLANGEBIED 11

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 13

3.1 GEWENSTE UITBREIDING 13
3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 14
3.3 VERKEER EN PARKEREN 15

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 16

4.1 RIJKSBELEID 16
4.2 PROVINCIAAL BELEID 20
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 28

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 30

5.1 GELUID 30
5.2 BODEMKWALITEIT 30
5.3 LUCHTKWALITEIT 31
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 32
5.5 MILIEUZONERING 34
5.6 ECOLOGIE 35
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 37
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 38

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF 41

6.1 VIGEREND BELEID 41
6.2 WATERPARAGRAAF 41

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 43

7.1 INLEIDING 43
7.2 OPZET VAN DE REGELS 43
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 44

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 46

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 47

9.1 VOOROVERLEG 47
9.2 INSPRAAK 47
9.3 ZIENSWIJZEN 47

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 48

BIJLAGE 1 KGO-PLAN 49
BIJLAGE 2 ALTERNATIEVENAFWEGING 50
BIJLAGE 3 BRANDVEILIGHEIDSRAPPORT 51
BIJLAGE 4 ADVIES VEILIGHEIDSREGIO BRANDVEILIGHEID 52
BIJLAGE 5 STIKSTOFONDERZOEK 53
BIJLAGE 6 QUICKSCAN NATUURWAARDEN 54
BIJLAGE 7 INSPRAAKNOTA 55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

MS Pallets is gevestigd aan Kroezenhoek 16 te Den Ham, op bedrijventerrein Kroezenhoek. Het bedrijf is opgericht in 1991 en heeft sindsdien een gestage groei doorgemaakt op het gebied van nieuwe en gebruikte pallets. Het bedrijf levert pallets aan een brede kring uiteenlopende klanten. Overgebleven pallets worden gerecycled of terugbezorgd bij de leverancier. Naast een commerciële en administratieve afdeling, materiaalopslag en de productie- en reparatiewerkplaats beschikt het bedrijf over een overdekt vloeroppervlak van circa 1.500 m². Daardoor kan een groot deel van de producten droog opgeslagen worden. Een hoog kwaliteitsniveau van de producten is daardoor gegarandeerd. Het bedrijf heeft een constante voorraad van circa 140.000 gebruikte pallets, waardoor MS Pallets direct aan de vraag van klanten kan voldoen. Het transport is in eigen beheer, waardoor sprake is van een snelle levering (binnen 24 uur).

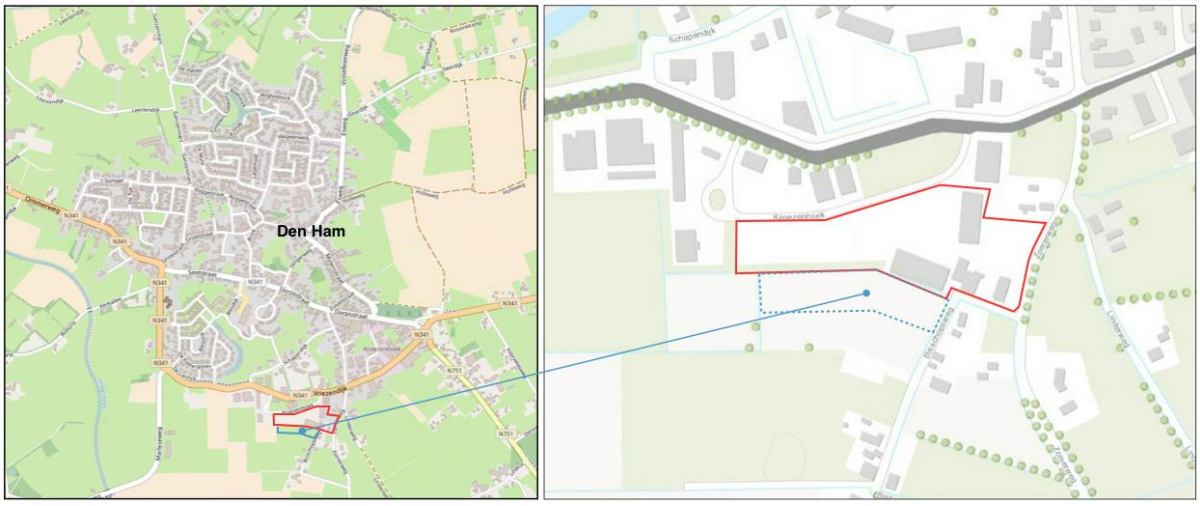
Om uiteenlopende redenen kampt het bedrijf op dit moment met een nijpend ruimtegebrek, waardoor fysieke uitbreiding van het bedrijf absoluut noodzakelijk is voor een duurzaam toekomstperspectief. Het huidige bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie volledig benut en er zijn dan ook geen mogelijkheden om ter plaatse te voorzien in de benodigde extra ruimte. In de omgeving van het bedrijfsperceel zijn geen bebouwing of passende bedrijfspercelen duurzaam aanwezig (gelet op tijdelijke opslag), met dusdanige eigenschappen, om alle (toekomstige) activiteiten te kunnen huisvesten. Het beschikken over meerdere locaties is vanuit efficiënte bedrijfsvoering eveneens niet wenselijk. Volledige verplaatsing naar een locatie elders is redelijkerwijs niet realistisch. Het uitbreiden van het bestaande bedrijfsperceel op de bestaande locatie betreft de enige logische en realistische mogelijkheid.

Gelet op het vorenstaande is MS-Pallets voornemens om het bestaande bedrijfsperceel in zuidelijke richting uit te breiden met circa 6.000 m², waarvan 2.500 m² aan overkapte opslag. De omliggende gronden worden ingericht met parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen. De voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsperceel kan mogelijk worden gemaakt op basis van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Geconstateerd is dat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’ waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan het Kroezenhoek 16 te Den Ham. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie in de kern Den Ham weergegeven. Met de rode en blauwe omlijning zijn indicatief het bestaande bedrijfsperceel en de uitbreiding aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Den Ham (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Kroezenhoek 16 Den Ham’ bestaat, naast deze toelichting met bijbehorende bijlagen, uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201725BPDHPH-vas1);
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Twenterand’ en ‘Kroezenhoek’. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 13 maart 2018 en 21 juni 2011 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld.

1.4.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand

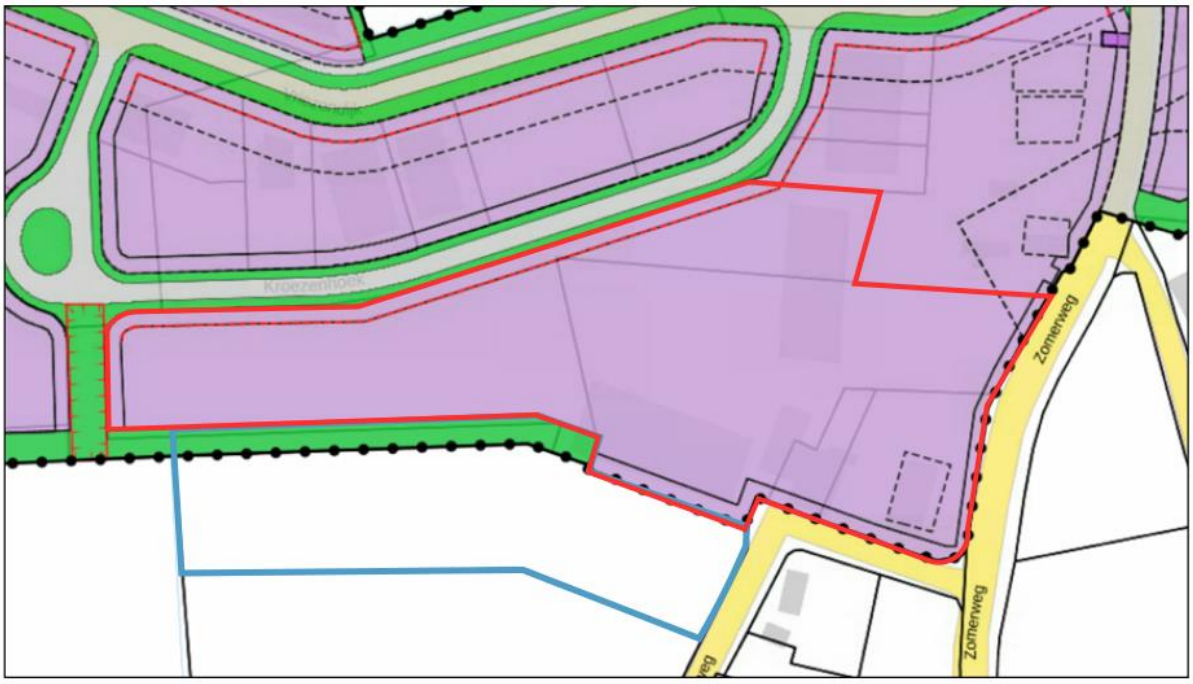
In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’ opgenomen. Met de blauwe omlijning is de gewenste uitbreiding aangegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede van verbeelding “Buitengebied Twenterand” (Bron: Gemeente Twenterand)

1.4.3 Bestemmingsplan ‘Kroezenhoek’

In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan ‘Kroezenhoek’ opgenomen. Met de rode en blauwe omlijning is respectievelijk het bestaande bedrijfsperceel en de gewenste uitbreiding aangegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede van verbeelding “Kroezenhoek” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.4 Beschrijving geldende planologische kaders

De beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel is voorzien van de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Groen’. Tevens kent het plangebied dubbelbestemming met betrekking tot landschap en archeologie.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch gebied’ zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Aangezien er geen agrarisch bouwperceel is opgenomen mogen er geen agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, met in achtneming van de maximale bouwhoogten.

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken, voet- en fietspaden, in- en uitritten, bermen met beplanting en speelvoorzieningen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

1.4.5 Beschrijving planologische strijdigheid

Binnen de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Groen’ zijn geen bouw- en gebruiksmogelijkheden aanwezig op basis waarvan het voornemen gerealiseerd kan worden. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders op basis waarvan de uitbreiding gerealiseerd kan worden. In deze toelichting zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op Den Ham en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

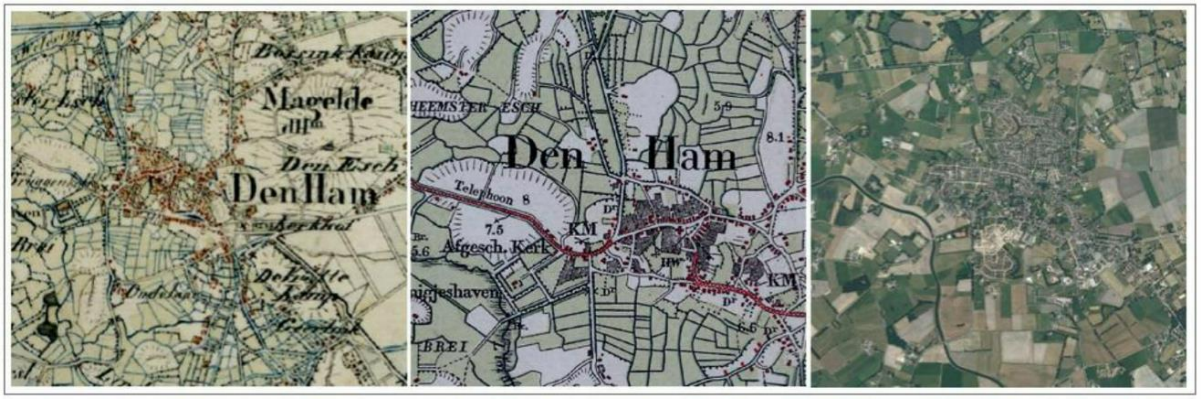
HOOFDSTUK 2 DEN HAM EN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de gemeente Twenterand in de kern Den Ham. Dit hoofdstuk gaat eerst in op de kern Den Ham en vervolgens op de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1 Den Ham

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Den Ham heeft zich vooral ontwikkeld ten noorden van de handelsroute van Almelo naar Ommen. Het oudste gedeelte, gevormd door de Dorpsstraat, Smitstraat, Grotestraat, Voorstraat, Molenstraat en Esweg, heeft een historisch karakter. Kenmerkend voor het esdorp Den Ham is het slingerende beloop van de straten, die richting buitengebied uitwaaieren. De doorgaande weg was rond 1900 de route Dorpsstraat - Brinkstraat - Brink - Grotestraat - Ommerweg. Langs deze route bevinden zich ook de belangrijkste voorzieningen als winkels/horeca, maatschappelijke voorzieningen en (van oorsprong) bedrijvigheid. In de loop van de twintigste eeuw heeft de kortere verbinding tussen de Dorpsstraat en de Ommerweg de functie van doorgaande route overgenomen, het dorpscentrum, respectievelijk de Brink terzijde latend. Recent is deze route vervangen door een zuidelijke randweg, vanaf de Ommerweg, via de Marleseweg, Vriezendijk, naar de Vroomshoopseweg - Daarleseweg. Het karakter van de Brink - Brinkstraat - Grotestraat is mede door de verschuivingen van de doorgaande route goed bewaard gebleven, respectievelijk in oude glorie hersteld. Naast deze hoofdstructuur behoren onder andere de Voorstraat, de Molenstraat, de Roggestraat en de Esweg (richting Magele) tot de oorspronkelijke structuur. Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat kunnen daartoe nog worden gerekend de Zomerweg, de Schapendijk en de Marleseweg.



Figuur 2.1: Historische ontwikkeling Den Ham op kaarten uit 1850, 1927 en recente luchtfoto (Bron: Watwaswaar.nl)

2.1.2 Functionele structuur

Het grootste deel van Den Ham omvat een karakteristiek gegroeid bebouwd gebied in een landschappelijk gevarieerde omgeving. Het betreft de karakteristieke gebiedsdelen in het oorspronkelijke dorpscentrum, de eromheen liggende woonwijken en het bedrijventerrein aan de zuidoostkant. Beide bedrijventerreinen liggen ten zuiden van de kern Den Ham. Vriezendijk is volledig uitgegeven. Kroezenhoek, is gericht op de lokale bedrijvigheid en is nog in ontwikkeling. Ten aanzien van de detailhandel vervult de kern Den Ham de functie van klein dorpscentrum. De winkels zijn verspreid over de kern gesitueerd, waarbij de meeste winkels aan de Brink en de Grotestraat zijn gelegen. Aan de Smitstraat zijn nog enkele grotere winkels gevestigd. De belangrijkste trekker is de supermarkt aan de Grotestraat. Voor Den Ham zijn Het Liefferdinck (verzorging- en verpleeghuis) en het gezondheidscentrum belangrijke zorgvoorzieningen. Verder beschikt Den Ham over enkele zorgverlenende praktijken, zoals die van huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten. Op het gebied van sport en recreatie kunnen onder meer het sportpark De Rohorst, allerlei sportverenigingen en plaatselijke verenigingen, maneges, bibliotheek en het VVV-kantoor worden genoemd.

2.2 Het plangebied

2.2.1 Bedrijfsprofiel

MS Pallet is opgericht in 1991 en heeft sindsdien een gestage groei doorgemaakt op het gebied van nieuwe en gebruikte pallets. Het bedrijf levert pallets aan een brede kring uiteenlopende klanten. Overgebleven pallets worden gerecycled of terugbezorgd bij de leverancier. Naast een commerciële en administratieve afdeling, materiaalopslag en de productie- en reparatiewerkplaats beschikt MS Pallets over een overdekt vloeroppervlak van circa 1.500 m². Daardoor kan een deel van de producten droog opgeslagen worden. Een hoog kwaliteitsniveau van de producten is daardoor gegarandeerd. Het bedrijf heeft een constante voorraad van circa 140.000 gebruikte pallets, waardoor MS Pallets direct aan de vraag van klanten kan voldoen. Het transport heeft MS Pallets in eigen beheer, waardoor sprake is van een snelle levering (binnen 24 uur).

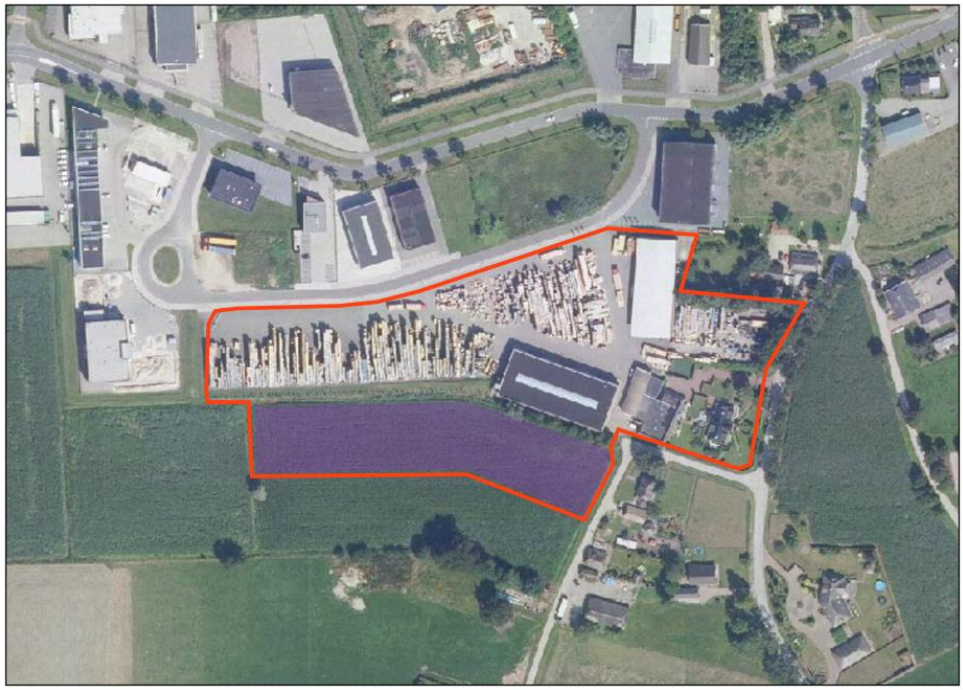
2.2.2 Huidige situatie

Het bedrijf MS Pallets is gevestigd aan de Kroezenhoek 16 te Den Ham, op bedrijventerrein Kroezenhoek. Het bedrijventerrein Kroezenhoek is een vestigingsplaats voor lokale bedrijven. Het terrein heeft door de representatieve gevels aan de Vriezendijk een stedelijke uitstraling. Het bedrijventerrein sluit in ruimtelijk en in functioneel opzicht aan op het aangrenzende bedrijventerrein Vriezendijk I. Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van het bedrijventerrein.

De bestaande bedrijfslocatie heeft een omvang van 1,9 hectare en is functioneel ingericht ten behoeve van het bedrijf. Op het bedrijfsperceel bevinden zich diverse bedrijfsgebouwen, waaronder kantoorruimte, overdekte palletopslag, een hal voor de bewerking van hout en een bedrijfswoning. De gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.850 m². De overige onbebouwde gronden, onderdeel uitmakend van het bedrijfsperceel, zijn nagenoeg volledig verhard en grotendeels in gebruik als buitenopslag van pallets. De buitenopslag is duidelijk herkenbaar in het straatbeeld aanwezig.

De gronden waar de gewenste uitbreiding beoogd is, zijn gelegen ten zuiden van het huidige perceel. Deze gronden zijn onbebouwd en in ingericht als agrarische cultuurgrond of als watergang.

In figuren 2.2. en 2.3 zijn (lucht)foto’s opgenomen van de huidige situatie ter plaatse van het bedrijfsperceel.



Figuur 2.2: Luchtfoto huidige situatie ter plaatse van bedrijfsperceel (Bron: provincie Overijssel)



Figuur 2.3: Beelden huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: Buro Stad + Land en Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan de kenmerken van Den Ham en op de huidige situatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk zal op de ontwikkeling zelf worden ingegaan.

3.1 Gewenste uitbreiding

3.1.1 Trends & ontwikkelingen pallethandel en ruimtevraag

Door de sterk wisselende consumentenverpakkingen zijn ook de formaten van pallets - nog steeds - aan verandering onderhevig. MS Pallets moet meegaan met deze vraag vanuit de markt om de klant optimaal te kunnen bedienen door veel soorten pallets op voorraad te hebben. Door wisselende marktvraag kunnen bedrijven onverwacht aan pallets tekort komen. Om klanten binnen 24 uur te kunnen bedienen is voldoende (droge) opslagcapaciteit van groot belang.

Door het product wat MS Pallets aanbiedt in combinatie met de servicegerichte bedrijfsvoering, maar ook door strenge wet- en regelgeving (voldoende afstand aanhouden tussen buitenopslag tot perceelsgrenzen i.v.m. brandveiligheid) is er sprake van een steeds groter wordende ruimtevraag. Daarom is het gewenst het bedrijfsperceel uit te breiden. Uitbreiding aansluitend op het huidige bedrijfsperceel is daarbij de meest wenselijke optie. Betere alternatieven zijn er redelijkerwijs niet. Dit wordt hierna beschreven.

3.1.2 Afweging alternatieven

Het huidige bedrijfsperceel is in de huidige situatie volledig benut met bebouwing en buitenopslag. Binnen het huidige terrein zijn dan ook geen mogelijkheden meer om te voorzien in de benodigde extra ruimte. In de omgeving van het bedrijf zijn geen bebouwing of passende bedrijfspercelen aanwezig, met een dusdanige omvang, om alle (toekomstige) activiteiten te kunnen huisvesten. Daarbij komt dat het vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, een doelmatige bedrijfsvoering en met name ruimtelijke kwaliteit niet gewenst is op verschillende locaties verspreid liggende bedrijfsgebouwen en buitenopslag in de vorm van pallets te hebben. Voor een duurzaam toekomstperspectief is het daarom gewenst om het bestaande bedrijfsperceel op de bestaande locatie in zuidelijke richting uit te breiden in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Voor een nadere toelichting op de afweging van alternatieven wordt verwezen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.1.

3.1.3 Beschrijving van de uitbreiding

De ontwikkeling bestaat uit het vergroten van de (overdekte) opslagruimte aan pallets, het realiseren van extra parkeerplaatsen voor medewerkers en klanten en het inpassen van het geheel op een esthetische wijze.

Zoals gezegd betreft uitbreiding van het bedrijf in zuidelijke richting de enige realistische mogelijkheid. Het bestaande bedrijfsperceel zal ter plaatse met 6.000 m² worden uitgebreid, waarop circa 2.500 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd. Door deze uitbreiding ontstaat een bedrijf met een totale terreinomvang van 2,5 hectare (uitbreiding: 0,6 ha) en 5.350 m² (uitbreiding: 2.500 m²) aan bebouwing. Er zal opslag plaatsvinden tot een hoogte van ongeveer 8 meter.

In onderstaand figuur zijn de uitbreidingsgronden aangegeven.



Figuur 3.1: Toekomstige inrichting van de uitbreiding (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2 Landschappelijke inpassing

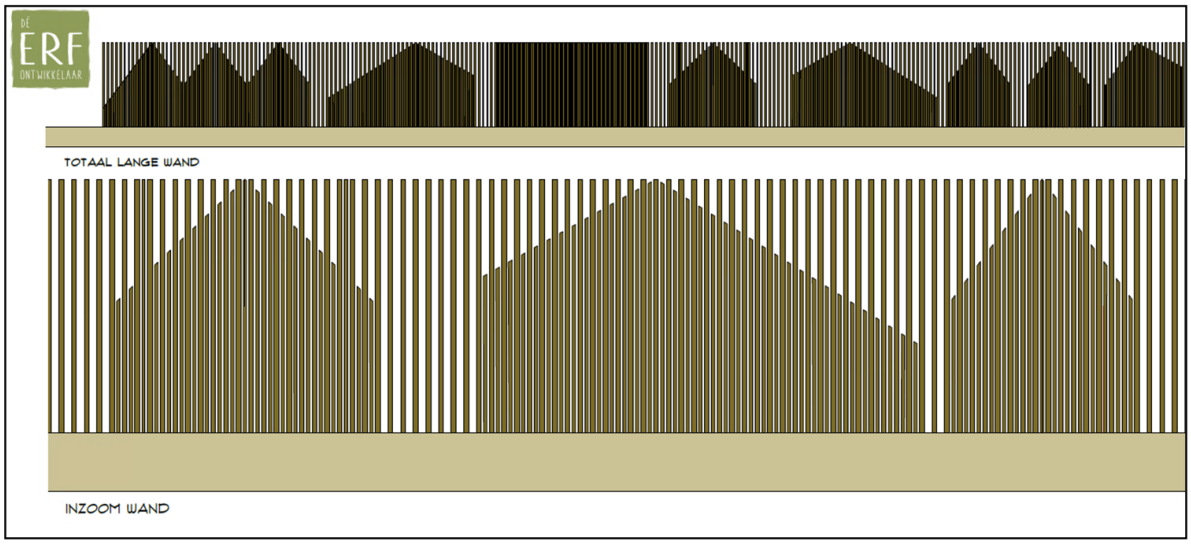
Van belang bij het uitbreiden van een bedrijf is dat de uitbreidingslocatie op een adequate wijze wordt ingepast. Het plan gaat uit van een basisinspanning en een extra investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De landschapsmaatregelen zijn weergegeven in figuur 3.1. Hierna worden de landschapsmaatregelen nader beschreven. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in de bijlage van het KGO-plan (bijlage 1).

De initiatiefnemer wenst op esthetische wijze de rand dusdanig vorm te geven dat een ingetogen, rustig beeld kan ontstaan. Gelet op de beperkte ruimte voor landschappelijke inpassing, het ongewenst zijn van (bladverliezende) beplanting, de noodzaak een watergang te voorzien (omlegging) en de huidige kwaliteit van de bedrijvenrand Den Ham te verbeteren, wordt voorgesteld om over de gehele lengte opslag een 8,5 meter hoge, houten, semitransparante wand van hoge architectonische kwaliteit te creëren. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee verbetert doordat de unieke verschijningsvorm, het sobere materiaalgebruik en de architectuur een kwalitatief hoogwaardige aanvulling vormen op de diverse structuur van oude en nieuwe bebouwing, en groen langs de zuidrand van Den Ham.

Het plan voorziet in de aanleg van een wadi waarmee het oppervlak aan oppervlaktewater wordt vergroot. In deze waterpartij zal extra berging en buffering plaatsvinden. De nieuwe in- en uitrit en parkeervoorziening wordt respectievelijk middels houtsingel en een halfhoge haag aan het zicht onttrokken. Aan de westzijde van de uitbreiding wordt een wilde haag aangeplant waarmee deze zijde ook landschappelijk is ingepast.

In het hierna volgende figuur zijn impressies van de hoogwaardige wand opgenomen.



Figuur 3.2: Wand als Kwaliteitsimpuls (Bron: De Erfontwikkelaar)

Om te waarborgen dat de (landschaps)maatregelen worden uitgevoerd is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting richt zich zowel op het uitvoeren van de maatregelen als de instandhouding daarvan.

3.3 Verkeer en parkeren

Het bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie ontsloten via de Kroezenhoek. Deze ontsluiting blijft in de toekomstige situatie behouden voor het vrachtverkeer. Op de uitbreidingslocatie zal een nieuwe parkeervoorziening worden aangelegd voor medewerkers en klanten. Ten behoeve van deze voorziening wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit op de Bisschopsweg. Via deze in- en uitrit zal geen vrachtverkeer worden ontsloten. De in- en uitrit zal wel zodanig worden uitgevoerd dat deze te gebruiken is door hulpdiensten. Het laden en lossen vindt momenteel plaats deels op/ langs de Kroezenhoek. In de toekomstige situatie vindt dit uitsluitend op eigen terrein plaats. Op het terrein zal voldoende ruimte zijn voor laden, lossen en parkeren.

De uitbreiding brengt geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee, de uitbreiding is immers bedoeld om de bedrijfsvoering te kunnen optimaliseren en te beschikken over meer opslagcapaciteit (voldoende afstand tot naastgelegen bebouwing i.v.m. brandveiligheid). De Kroezenhoek en de Bisschopsweg kunnen de toekomstige verkeersbewegingen veilig en eenvoudig afwikkelen.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belangzijnde onderdelen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor bedrijfslocaties geldt bijvoorbeeld vanaf uitbreidingen van meer dan 500 m² bvo dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ECLI:NL:RVS:2017:1724, ro 6.3).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met 6.000 m² bedrijfsgronden en 2.500 m² aan bebouwing (overkapping). Gelet op het vorenstaande dient het plan te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte van hetgeen mogelijk wordt gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen

het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het uitbreiden van een lokaal geworteld bedrijf met een regionale afzetmarkt. Uit het alternatievenonderzoek (bijlage 2) blijkt dat het ruimtelijk verzorgingsgebied van MS Pallets vastgesteld kan worden op een gebied met een straal van 15 tot 25 autokilometer vanaf Den Ham.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Noodzaak uitbreiding

Door de sterk wisselende consumentenverpakkingen zijn ook de formaten van pallets - nog steeds - aan verandering onderhevig. MS Pallets moet meegaan met deze vraag vanuit de markt om de klant optimaal te kunnen bedienen door veel soorten pallets op voorraad te hebben. Door wisselende marktvraag kunnen bedrijven onverwacht aan pallets tekort komen. Om klanten binnen 24 uur te kunnen bedienen is voldoende (droge) opslagcapaciteit van groot belang.

Door het product wat MS Pallets aanbiedt in combinatie met de servicegerichte bedrijfsvoering, maar ook de strenge wet- en regelgeving ten aanzien van brandveiligheid (niet gehele opslagterrein mag worden benut) is er sprake van een steeds groter wordende ruimtevraag. Daarom is het noodzakelijk het bedrijfsperceel uit te breiden met circa 6.000 m². Hierna wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Met de provincie Overijssel zijn specifieke afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Deze zijn vastgelegd in het document 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020'. De vraag naar bedrijventerreinen tot 2026 in de gemeente Twenterand wordt geschat op circa 25 hectare, waarvan 1 hectare wordt afgedragen aan het XL Business Park. De gemeente heeft op dit moment een hard planaanbod van ruim 30 hectare (zie onderstaand tabel).

Gemeente	Vraag	Hard plan		Afspraken
Twenterand		Kroezenhoek	0,4	
		Vroomshoop Oost, uitbreiding	5,2	
		Garsterlanden Oost	0,7	
		Almeloseweg Oost	1,6	
		Kroezen West 2	1,5	
		Oosterwei-landen	21	
Totaal	25		30,4	

Met het verlenen van de omgevingsvergunning Zonnepark Oosterweilanden op 26 september 2018 is er geen sprake meer van een planologische overcapaciteit. Daarnaast is op het bedrijventerrein Kroezenhoek – waarop MS Pallets gevestigd is – nagenoeg geen harde plancapaciteit meer beschikbaar.

Als gevolg van de uitbreiding zal het bedrijventerrein in zeer beperkte mate (0,6 hectare) worden vergroot, passend binnen de vraag naar bedrijventerrein tot 2026 (25 ha).

Kwalitatief

Allereerst wordt opgemerkt dat met dit plan geen reguliere bedrijfspercelen worden uitgegeven. Het gaat in een uitbreidingsbehoefte van een reeds gevestigd bedrijf. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 is uitbreiding noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de wensen vanuit de klant en ten alle tijden (binnen 24 uur) elk gewenste formaat pallet te kunnen leveren. Daarnaast kan op dit moment het huidige bedrijfsperceel niet optimaal worden benut. Dit vanwege het feit dat de pallets vanuit brandveiligheid niet overal op het perceel

pallets mogen worden opgeslagen. Dit is van grote invloed op de bedrijfsvoering en ook hierdoor is uitbreiding derhalve noodzakelijk. Het bedrijf is gevestigd op bedrijventerrein Kroezenhoek. Op dit bedrijventerrein zijn zoals aangegeven in de rapportage vooral lokaal gewortelde bedrijven gevestigd. Gesteld wordt dan ook dat het bedrijf op de 'juiste' locatie gevestigd is.

De uitbreidingslocatie betreft feitelijk de enige uitbreidingsrichting die het bedrijf heeft. Aan de overige zijden bestaat geen mogelijkheid om de gewenste uitbreiding duurzaam te realiseren. Daarnaast is het volledig verplaatsen van het bedrijf financieel onrealistisch (financieel onhaalbaar en kapitaalvernietiging) of vanwege andere omstandigheden niet mogelijk (zie ook alternatievenafweging bijlage 2). Het opknippen van bedrijfsactiviteiten is eveneens vanuit de bedrijfsvoering niet realistisch (inefficiënt), maar ook zeer onwenselijk onder meer in verband met de toename van transportbewegingen (extra transportkosten, hogere belasting milieu en woonomgeving). Uitbreiding aansluitend op het huidige bedrijfsperceel is daarom de meest logische en realistische optie.

Er is in voorliggend geval dan ook sprake van concrete behoefte aan de bedrijfsuitbreiding, waarmee voldaan wordt aan het behoefte-vraagstuk.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als een ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Het plan betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel gelegen in de dorpsrandzone van Den Ham. Op basis van de Wegenwet valt de beoogde uitbreiding binnen de bebouwde kom, vanuit planologisch en ruimtelijke overwegingen valt de uitbreiding in het buitengebied.

De Stec Groep heeft een alternatievenafweging opgesteld waarbij gekeken is naar realistische alternatieven binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van de omvang van de kavels en het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om MS Pallets te huisvesten op Elsmoat Fase II (Wierden) of Westermaat KW II (Hengelo). Omdat beide gemeenten in principe een evenwicht hebben tussen vraag en aanbod, kunnen we ons echter voorstellen dat het voor deze gemeenten niet wenselijk is om MS Pallets te huisvesten. Op basis van de prognoses kunnen zij er immers vanuit gaan dat de beschikbare grond nodig is om aan de reguliere vraag te voorzien. Dat wil zeggen, de lokale vraag, met inachtneming van de gebruikelijke migratiestromen (waar we MS Pallets niet onder scharen). Vanuit programmeringsperspectief is daarvoor voor beide gemeenten in ieder geval geen noodzaak.

Elders in het verzorgingsgebied van MS Pallets zijn geen kavels beschikbaar waarvan zowel de omvang van de kavel als de bestemmingsplanmogelijkheden de vestiging van MS Pallets mogelijk maken. Daarbij hebben we overigens buiten beschouwing gelaten of het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk of mogelijk zou kunnen zijn om het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de het faciliteren van het plan van MS Pallets wél mogelijk is. Door de gemeente Almelo is echter in persoonlijke communicatie met MS pallets – overigens niet in ons bezit – al aangegeven dat zij niet voornemens zijn om, voor de door MS Pallets gewenste uitbreiding, van de bestaande bestemmingsplankaders af te wijken.

Op basis van bovenstaande verwachten we dat er, in ieder geval op korte termijn, geen alternatieve locaties in de marktregio beschikbaar zijn om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren.

De gekozen locatie sluit direct aan bij het bestaande bedrijfsperceel (bedrijventerrein) en vormt dan ook de enige realistische uitbreidingsmogelijkheid. Gezien de opzet van het bedrijf in relatie tot het beoogde doel van de uitbreiding is de gekozen locatie de meest voor de hand liggend. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot onevenredige leegstand die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie in de betrokken marktregio zal leiden, aangezien er geen nieuwe bedrijfslocaties worden gerealiseerd maar het een uitbreiding van een bestaand aanwezig bedrijf betreft. Geconcludeerd wordt dat sprake is geweest van een zorgvuldige locatie-afweging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

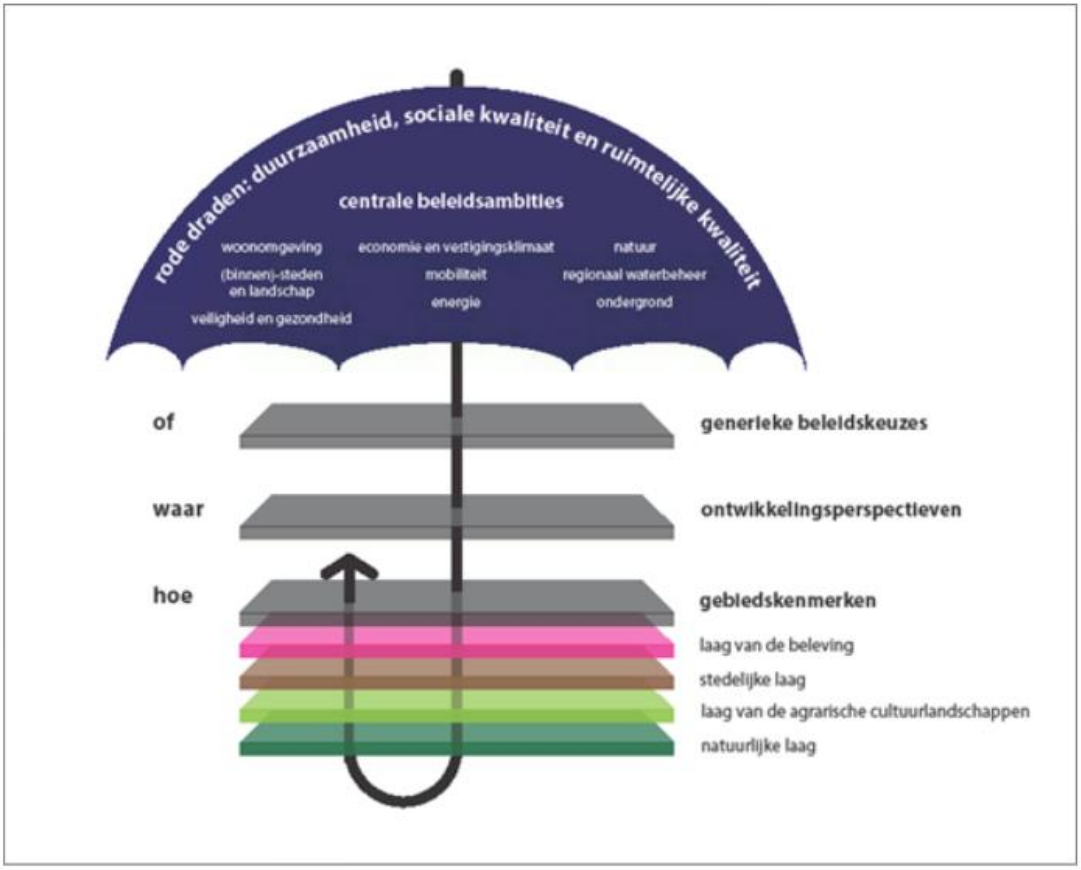
4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of, waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve

voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

<u>Of – generieke beleidskeuzes</u>

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheid de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik', 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en 'Realisatie nieuw bedrijventerrein' van toepassing. De artikelen 2.1.3, 2.1.6 en 2.3.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
    a. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
    b. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende*

bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Zoals reeds beschreven in hoofdstuk 3 en paragraaf 4.1 wordt het bedrijfsperceel in de huidige situatie volledig benut en is het gebruik van bebouwing/percelen in de omgeving niet realistisch. Uitbreiding van de bestaande bedrijfslocatie behoort tot de enige realistische mogelijkheid, waarbij de bedrijfsomvang - vanwege het feit dat er een optimale invulling gerealiseerd kan worden - zo beperkt mogelijk blijft.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel. 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Zoals uit het voorgaande blijkt is artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening in het voorliggende geval ook van toepassing. Artikel 2.1.5 stelt – samengevat – dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomisch en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats in het kader van KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. In voorliggend geval is een KGO-plan opgesteld waarin het hiervoor genoemde evenwicht is aangetoond. Kortheidshalve wordt naar het plan verwezen, welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

Artikel 2.3.2 Realisatie nieuw bedrijventerrein

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek bedrijventerreinen, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor afspraken bedrijventerreinen van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de afspraken bedrijventerreinen.
4. De behoefte aan nieuw bedrijventerrein zoals bedoeld in lid 1 wordt geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende afspraken bedrijventerrein zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de provincie Overijssel zijn specifieke afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Deze zijn vastgelegd in het document 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen

Programmering Twente 2017-2020'. De vraag naar bedrijventerreinen tot 2026 in de gemeente Twenterand wordt geschat op circa 25 hectare, waarvan 1 hectare wordt afgedragen aan het XL Business Park. De gemeente heeft op dit moment een hard planaanbod van ruim 30 hectare (zie onderstaand tabel).

Gemeente	Vraag	Hard plan		Afspraken
Twenterand		Kroezenhoek	0,4	
		Vroomshoop Oost, uitbreiding	5,2	
		Garsterlanden Oost	0,7	
		Almeloseweg Oost	1,6	
		Kroezen West 2	1,5	
		Oosterwei-landen	21	
Totaal	25		30,4	

Met het verlenen van de omgevingsvergunning Zonnepark Oosterweilanden op 26 september 2018 is er geen sprake meer van een planologische overcapaciteit. Daarnaast is op het bedrijventerrein Kroezenhoek – waarop MS Pallets gevestigd is – nagenoeg geen harde plancapaciteit meer beschikbaar. Met het harde planaanbod en voorliggend plan tezamen wordt dan ook in niet meer dan 80% van de vraag voorzien.

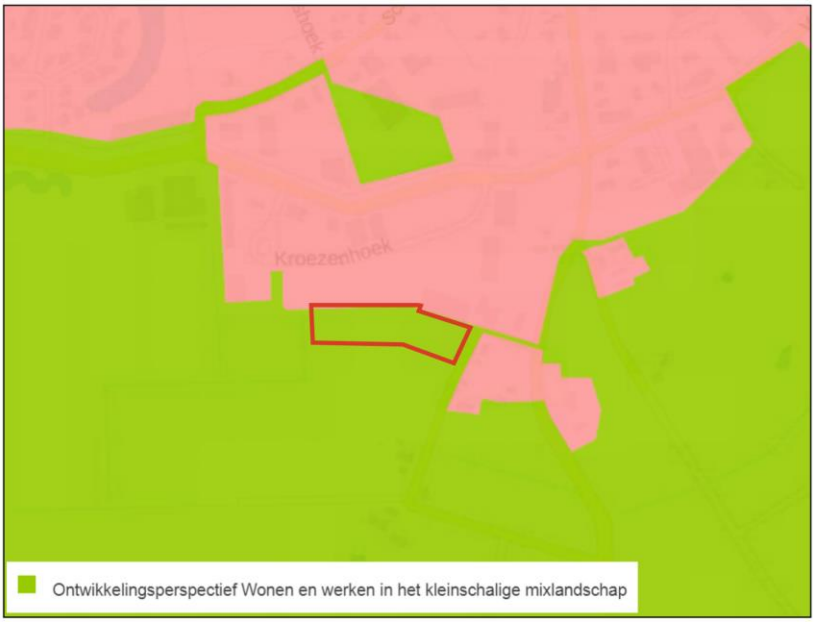
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bedrijfsperceel met 6.000 m². Gelet op de verwachte vraag tot 2026 (25 hectare) gaat het dan ook om een relatief kleinschalige ontwikkeling. De behoefte aan de uitbreiding is reeds onderbouwd in hoofdstuk 3 en in paragraaf 4.1.

Het plan is dan ook in overeenstemming met artikel 2.3.2 van de omgevingsverordening.

Voor het overige zijn er in het kader van de "generieke beleidskeuzes" geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige landschap'. In figuur 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarin het plangebied met rood is omcirkeld.



Figuur 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven'

Het karakter van het gebied rondom het plangebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie betreft, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r-plicht. In voorliggend geval is sprake van het uitbreiden van een bestaand lokaal geworteld bedrijf. Het bedrijf zorgt voor de nodige werkgelegenheid in Den Ham en omstreken. Door de uitbreiding krijgt het bedrijf een duurzaam toekomstperspectief en wordt de sociale en economische vitaliteit van Den Ham behouden. Het plan is op basis van milieu- en omgevingsaspecten toelaatbaar op de betreffende locatie. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Tot slot wordt opgemerkt dat als gevolg van de ontwikkeling een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt in de vorm van landschappelijke inpassing van het geheel. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de structuur van de omgeving en in totaliteit zorgt voor een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en “Lust- en leisurelaag” worden buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen bijzondere/specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

De “Natuurlijke laag“

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagten”. In figuur 3.3 is dat aangegeven.



Figuur 3.3 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijdert. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

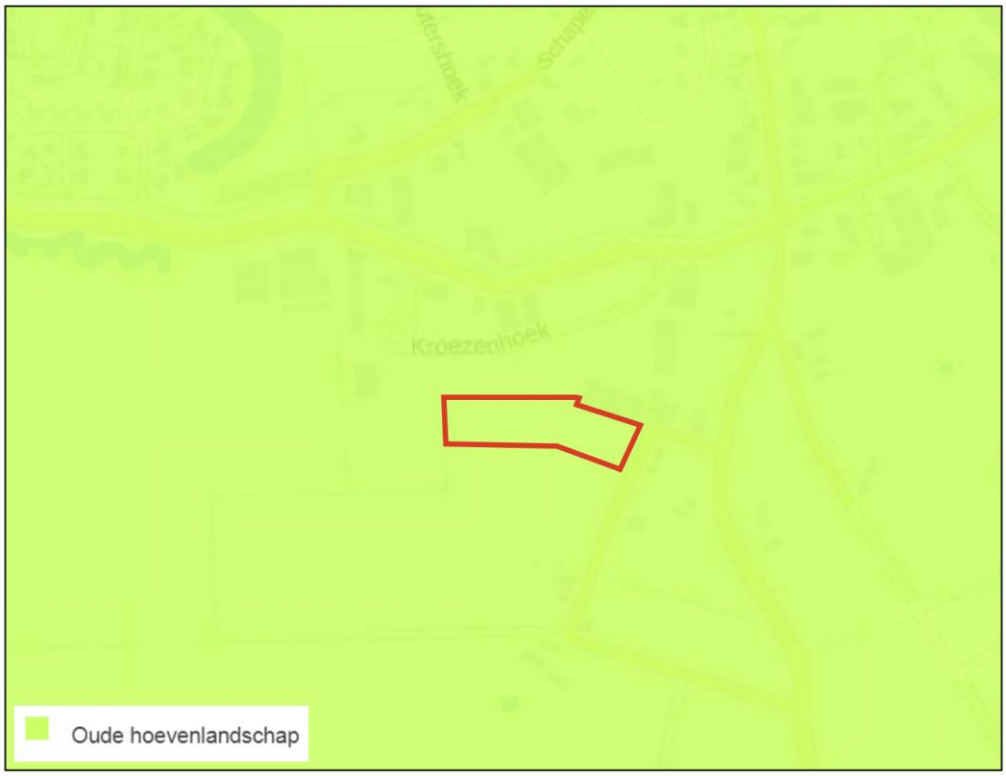
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en bedrijvigheid. De van oorsprong voorkomende "Natuurlijke laag" is derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. De uitbreidingslocatie wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap en de omgeving. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van streekeigen soorten passend bij het aanwezige landschap. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Oude hoevenlandschap". In figuur 3.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De bedrijfsuitbreiding vindt plaats op een naastgelegen agrarisch perceel. De gronden ter plaatse zijn in de huidige situatie ingericht als agrarische cultuurgrond en een watergang. Van aanwezigheid van kenmerkende landschapselementen behorend bij het oude hoevenlandschap is geen sprake. De uitbreidingslocatie wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap en de omgeving. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Daarnaast worden er extra investeringen gepleegd in het kader van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (bijlage 1). Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

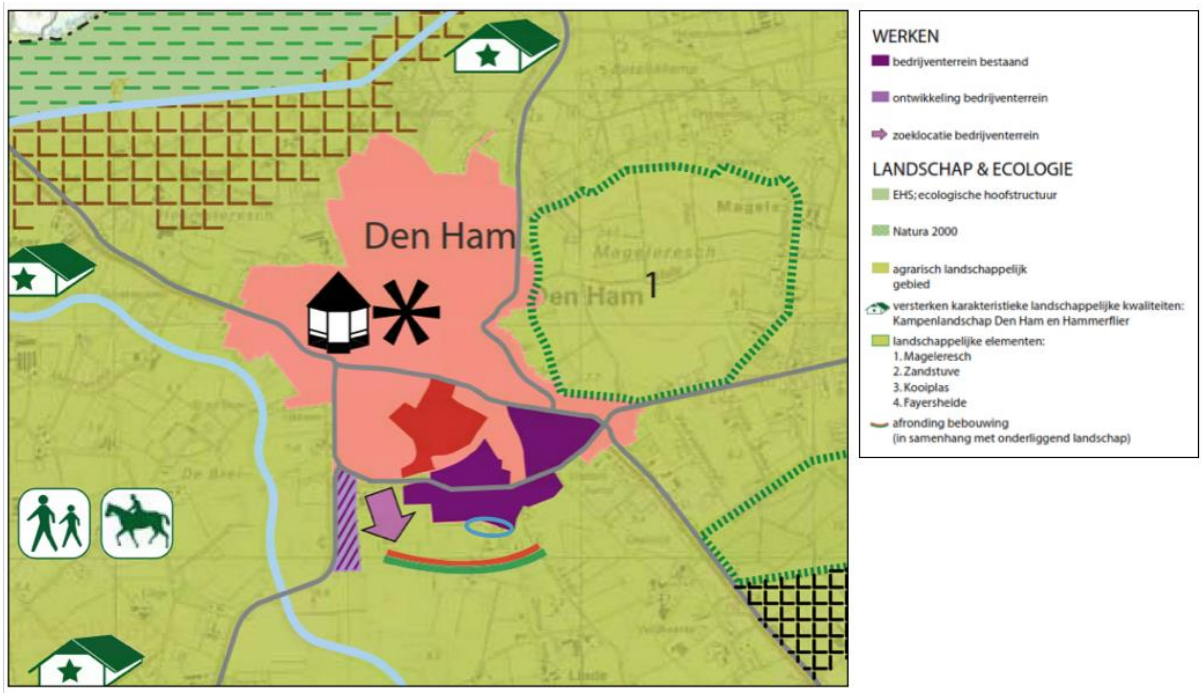
Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is de 'Structuurvisie Twenterand' het belangrijkste beleidsdocument.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand' is op 19 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie Twenterand spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen voor de gehele gemeente. Doel van de structuurvisie is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. De structuurvisie biedt de gemeente Twenterand de mogelijkheid om regie te voeren op het ruimtelijk beleid voor de langere termijn. Het vormt de basis voor het toekomstig beleid van de gemeente Twenterand.

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Figuur 4.6 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Figuur 4.6: Uitsnede plankaart ‘Structuurvisie Twenterand’ (Bron: gemeente Twenterand)

Het plangebied is aangemerkt als ‘agrarisch landschappelijk gebied’ met de nadere aanduiding ‘afronding bebouwing’. Ten aanzien van dit bestemmingsplan is met name de thema ‘werken’ uit de structuurvisie van toepassing.

4.3.1.2 Werken

Wat betreft de verwachte groei van de vraag naar bedrijventerreinen wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.2, gelet op het feit dat de genoemde cijfers in de structuurvisie achterhaald zijn.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Twenterand

Dit bestemmingsplan voorziet in een beperkte uitbreiding van een lokaal geworteld bedrijf. Het gaat om een uitbreiding van circa 6.000 m², waarvoor redelijkerwijs geen ander alternatief is. Het plan voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en met dit bestemmingsplan wordt het toekomstperspectief van het bedrijf gewaarborgd, hetgeen wat ten goede komt aan de werkgelegenheid in de gemeente Twenterand. Het plan voorziet in combinatie met de (landschaps)maatregelen in een afronding van bebouwing en een geleidelijkere overgang tussen bedrijventerrein en het landelijke gebied. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten opgenomen in de Structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten en de daarin opgenomen uitgangspunten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

Opgemerkt wordt het gehele bedrijf is meegenomen in dit bestemmingsplan. De bedrijfsactiviteiten en bebouwing op het bestaande bedrijfsperceel worden echter overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd. Het bestaande bedrijfsperceel heeft dan ook geen milieurelevantie en wordt in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Verantwoording

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeers-, wegverkeers- en industrielawaai niet van belang aangezien er geen geluidsgevoelig object wordt mogelijk gemaakt. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van de ontwikkeling op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;

2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

5.2.2 Verantwoording

In het voorliggende geval is sprake van een uitbreiding waarbij geen bebouwing wordt gerealiseerd waarin langdurig mensen verblijven (uitsluitend opslag pallets). In voorliggend geval is uitzonderingsregel 2 dan ook van toepassing. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is in voorliggend geval niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Verantwoording

De voorgenomen ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee, de uitbreiding is immers bedoeld om de bedrijfsvoering te kunnen optimaliseren (o.a. i.v.m. brandveiligheid) en te beschikken over meer opslagcapaciteit. In totaliteit gaat het dan ook om een project welke aan te merken is als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

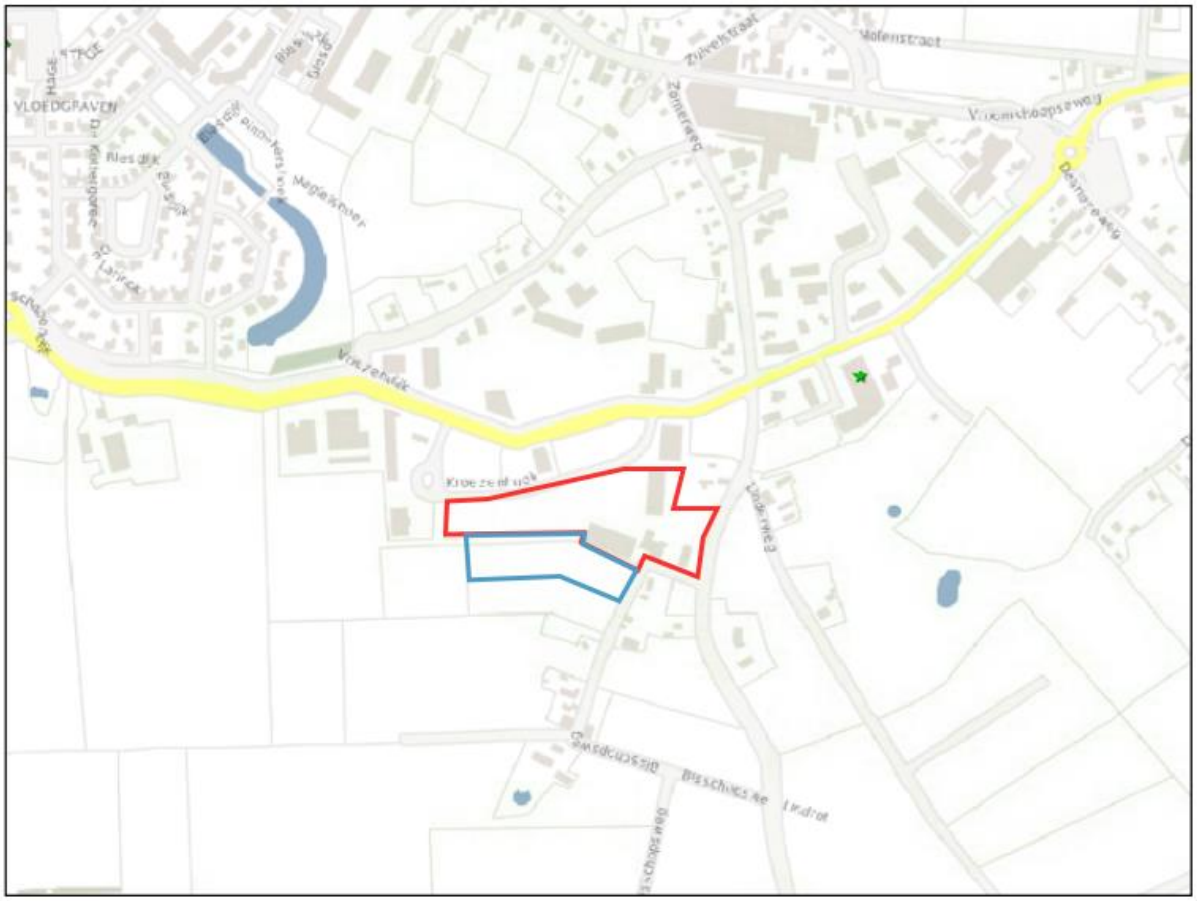
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Verantwoording

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In het volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In het kader van brandveiligheid heeft er nader onderzoek plaatsgevonden. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

De palletopslag kan uitgebreid worden conform de uitgangspunten opgenomen in deze rapportage.

In het kader van bereikbaarheid dient er een extra toegang met toegangsweg te worden aangelegd langs de rand van het terrein waarmee MS Pallets wordt uitgebreid.

Om over voldoende bluswater te beschikken dient er een geboorde put met een capaciteit van minimaal 60 m3/uur te worden aangebracht. De locatie kan het best in de nabijheid van de nieuwe weg zijn en wordt in overleg met Brandweer Twente bepaald.

De omvang en locatie van de opslag kan worden uitgevoerd als beoogd (zie bijlage bij de rapportage; overzicht terrein en landschappelijke inpassing).

In bijlage 4 is het advies van Veiligheidsregio Twente naar aanleiding van het brandveiligheidsrapport opgenomen. De veiligheidsregio heeft aangegeven akkoord te zijn met plan, een en ander met inachtneming van de hiervoor genoemde maatregelen.

5.4.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorië en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’*

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In voorliggend geval is uitgegaan van ‘rustig woongebied’.

Milieucategorië	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Verantwoording

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

Op grond van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ wordt het bedrijf aangemerkt als ‘groothandel in hout en bouwmaterialen’ (milieucategorie 2) met een bijbehorende richtafstand van 30 meter (grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid, 10 meter voor de aspect gevaar en stof en 0 meter voor het aspect geur).

De uitbreidingslocatie zal op dezelfde wijze als het bestaande bedrijfsperceel worden bestemd, middels inwaartse zonering. Daar waar de afstand tot woningen minder dan 50 meter bedraagt wordt maximaal categorie 2 toegestaan. Op grotere afstand wordt maximaal categorie 3.1 toegestaan, overeenkomstig het bestaande aansluitende bedrijventerrein. Op deze wijze wordt in alle gevallen voldaan aan richtafstanden gesteld aan de milieucategorieën op basis van een rustig woongebied.

In voorliggend geval is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de uitbreidingslocatie hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe milieugevoelige objecten en vormt dan ook geen beperking voor omliggende bedrijven.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wnb en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming betreft het Natura-2000 gebied "Vecht- en Beneden Reggegebied". De afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied bedraagt circa 2 kilometer.

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling (geen forse toename verkeersbewegingen tot gevolg) en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van directe effecten met significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden tot gevolg.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In voorliggend geval is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De stikstofdepositie is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden berekend en vervolgens is getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt ter plaatse van Natura 2000-gebieden sprake is van een toename van de stikstofdepositie van niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve op voorhand worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.6.1.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 2 kilometer afstand. Gezien de afstand van de locatie tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

In voorliggend geval is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Het plangebied bestaat grotendeels uit intensief beheerd agrarische cultuurgrond en voor een klein deel uit opgaande beplanting (bomen, gras en ruigte). De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een potentieel geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten kunnen beschermde diersoorten gedood worden en vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen van beschermde diersoorten beschadigd en vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en 'beschadigen/vernielen van vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen.' Deze vrijstelling geldt niet voor vogels. Vogels mogen niet gedood worden en bezette vogelnesten mogen niet negatief beïnvloed worden.

Mits bezette vogelnesten niet beschadigd of vernield worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming.

5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en het Natura-2000 gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten in het plangebied te verwachten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Verantwoording

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 5.2.



Figuur 5.2: Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is gekarteerd met een middelhoge verwachting.

In gebieden met een middelhoge verwachting dient bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op dit moment is nog niet exact bekend hoeveel m² aan bodemingrepen verricht zal worden en hoe diep deze zullen reiken. In voorliggend geval is er dan ook voor gekozen om een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie

(middelhoge verwachting)’ op te nemen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal dan worden beoordeeld of er al dan niet een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Verantwoording

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Het plan brengt geen beperkingen (bijv. ontnemen zichtlijn) met zich mee ten opzichte van omliggende cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.8.2 Verantwoording

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden Reggegebied" is gelegen op 2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de resultaten van het uitgevoerde stikstofonderzoek (bijlage 5) wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.*

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer) kan worden geconcludeerd dat voor wat betreft de bedrijfsuitbreiding geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het ‘Waterbeheerplan 2016-2021’ vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema’s waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of

watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast. Het waterschap heeft in voorliggend geval onderstaand advies uitgebracht.

Advies waterschap

Het verhard oppervlak (gebouwen en bestrating) neemt binnen het plangebied toe met circa 6.000 m^2. Het regenwater kan hierdoor niet meer infiltreren in de bodem maar zal versneld tot afstroming komen. Hiervoor zijn compenserende maatregelen nodig. Het waterschap hanteert hierbij de 10% vuistregel. Concreet betekent dit dat 10% van de toename verhard oppervlak, dit uitgedrukt in kubieke meters, ingericht dient te worden voor waterberging. Voor dit plan betekent dit dat circa 600 kubieke meter water geborgen moet worden. Dit water kan worden geborgen in bijvoorbeeld een zaksloot, wadi's, bodempassage, (vis)vijver, infiltratiekratten etc.

U heeft reeds aangegeven een bestaande watergang te verplaatsen en een wadi aan te gaan leggen, ook op deze wijze kunt u voldoen aan de waterberging.

De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering.

Wanneer voornoemde opmerking in het plan wordt meegenomen heeft waterschap Vechtstromen geen bezwaar.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen die in het plangebied voorkomt. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan:
II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
III. Nadere eisen: bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders om nadere eisen te stellen;
IV. Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: bepalingen in welke gevallen het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsomschrijving of bouwregels;
V. Specifieke gebruiksregels: in dit artikel wordt bepaald wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
  In de algemene bouwregels wordt ingegaan op de werking van bouwgrenzen en op welke wijze omgegaan wordt met bestaande afwijkende maten en afstanden.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
  In de algemene gebruiksregels is vastgelegd wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 9)*

  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (artikel 10)*

  In dit artikel zijn de procedureregels ten aanzien van het stellen van nadere eisen en het wijzigen van het bestemmingsplan opgenomen.
- *Overige regels (artikel 11)*

  In dit artikel zijn diverse bepalingen ten aanzien van parkeren en laden/lossen opgenomen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

'Bedrijventerrein' (Artikel 3)

Verantwoording

Het bestaande bedrijfsperceel en de uitbreiding zijn, overeenkomstig de gemeentelijke systematiek, bestemd tot 'Bedrijventerrein'. De maximale toegestane bedrijfscategorie bedraagt - afhankelijk van de locatie ten opzichte van omliggende woningen - maximaal categorie 2 of 3.1.

Beschrijving

De tot 'Bedrijventerrein' bestemde gronden zijn aangewezen voor bedrijvigheid – afhankelijk van de locatie - tot milieucategorië 2 of 3.1. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Daarnaast mag er opslag van goederen uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'opslag', waarbij voor buitenopslag een maximale hoogte van 7 meter geldt. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij het maximum bebouwingspercentage (gekoppeld aan het bouwperceel) niet mag worden overschreden en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen' geen gebouwen maar uitsluitend overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Daarnaast mag de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen –afhankelijk van de locatie - niet meer bedragen dan 8,5 of 12 meter. Tot slot gelden er ten aanzien bedrijfswoningen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde diverse maatvoeringseisen.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting, zoals hierboven beschreven, kan worden opgenomen.

De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving verzekerd zijn. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Het gaat in voorliggend geval om de landschapsmaatregelen, semi-transparante wand, waterberging en maatregelen uit het brandveiligheidsrapport.

'Groen' (Artikel 4)

Verantwoording

De afschermende groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen (watergang/waterbergende voorzieningen) zijn specifiek bestemd tot 'Groen'.

Beschrijving

Dergelijke gronden zijn aangewezen voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, blusvoorzieningen, bermen met beplanting en speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van 4 meter.

'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' (Artikel 5)

Tot slot voorziet de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (middelhoge verwachting)' in de gewenste bescherming van mogelijke archeologische waarden. Bij bodemingrepen ter plaatse van gronden met een dergelijke dubbelbestemming kan in sommige gevallen een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Er is een planschadeovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.2.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2.2 Provincie Overijssel

De provincie heeft aangegeven dat ze geen aanleiding zien om een reactie in te dienen. Wel hebben ze het verzoek om het plan mee te nemen in de gesprekken over de bedrijventerreinprogrammering. Hierin is het plan echter al opgenomen.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets (zie paragraaf 6.2.2.) wordt er geconcludeerd dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Er heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Het waterschap is akkoord met het plan, aangezien de toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd door de verplaatsing van de watergang en het aanleggen van de wadi.

9.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is er één inspraakreactie ingediend. Voor de samenvatting en beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 november 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Voor de samenvatting van de zienswijze, de gemeentelijke beantwoording daarvan en de doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 KGO-plan

Bijlage 2 Alternatievenafweging

Bijlage 3 Brandveiligheidsrapport

Bijlage 4 Advies veiligheidsregio brandveiligheid

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 7 Inspraaknota