Bedrijventerrein De Esch IV

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Inleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Ontwikkeling 6
1.4 Planologisch-juridische regeling 7
1.5 Voorliggend bestemmingsplan 7
1.6 De bij het plan behorende stukken 8

Hoofdstuk 2 Beleidskader **9**
2.1 Algemeen 9
2.2 Rijksbeleid 9
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 9
2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 9
2.3 Provinciaal beleid 11
2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 11
2.3.2 Catalogus Gebiedskenmerken 11
2.4 Gemeentelijk beleid 12
2.4.1 Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar' 12
2.4.2 Bedrijventerreinenvisie 13
2.4.3 Afspraken West Overijsselse gemeenten 14
2.4.4 Bedrijfswoningen 14
2.4.5 Groenbeleidsplan 14
2.4.6 Welstandsnota 15
2.4.7 Externe veiligheidsvisie 15

Hoofdstuk 3 Onderzoek **17**
3.1 Algemeen 17
3.2 M.e.r-beoordeling 17
3.3 Bedrijven en milieuzonering 17
3.4 Cultuurhistorie en archeologie 18
3.5 Ecologie 20
3.6 Geluid 24
3.7 Bodem 24
3.8 Water 25
3.8.1 Algemeen 25
3.8.2 Relevant beleid 25
3.8.3 Invloed op de waterhuishouding 26
3.9 Mobiliteit 28
3.10 Luchtkwaliteit 29
3.11 Externe veiligheid 31
3.12 Overstromingsrisico 34
3.13 Duurzaamheid 35

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid **37**

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels **39**
5.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 39
5.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 39
5.2.1 Bedrijventerrein 39
5.2.2 Groen 40
5.2.3 Verkeer 40
5.2.4 Water 40
5.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels 40
5.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 41

Hoofdstuk 6 Procedure **43**
6.1 Ontwerpfase 43
6.2 Vaststellingsfase 43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Staphorst wil aan de zuidzijde van de bestaande kern Staphorst een uitbreiding van bedrijventerrein De Esch ontwikkelen. Het gebied heeft de werknaam “De Esch IV”. In het verleden is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor een woongebied ter plaatse, maar thans blijkt dat een grotere behoefte aan bedrijvigheid bestaat. Hierover zijn in regionaal verband ook afspraken gemaakt. Voor de gronden ten oosten van De Esch IV is nog wel een woonbestemming voorzien, maar dat is nog niet concreet. Deze gronden behouden vooralsnog hun agrarische bestemming.

Het bestemmingsplan voor De Esch IV is flexibel van opzet, met ruime mogelijkheden voor toekomstige bedrijven om zich te vestigen. Wel zijn de belangrijkste stedenbouwkundige kaders (zoals rooilijnen, bouwhoogtes en ontsluitingen) vastgelegd, gebaseerd op het stedenbouwkundig plan dat voor het plangebied is gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de bestaande bedrijventerreinen De Esch I, II en III. Het plangebied heeft de vorm van een driehoek. Aan de westkant grenst het plangebied aan de Achthoevenweg, aan de oostkant aan de Oude Achthoevenweg en aan de zuidkant aan de J.J. Gorterlaan. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 18 hectare. Ten oosten van het bedrijventerrein De Esch IV is (nog altijd) een woonwijk gepland; De Slagen.

De situering en globale begrenzing van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: globale begrenzing plangebied

1.3 Ontwikkeling

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 18 hectare en wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein voor diverse soorten bedrijven.

Voor het plangebied is het document "Stedenbouwkundige structuur en richtlijnen beeldkwaliteit" opgesteld. Deze is als Bijlage 5 toegevoegd. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de hoofdopzet van het plan.

Gezien de grootte en vorm van het plangebied is het denkbaar dat er bedrijven komen met een perceelsgrootte van 1.000 m^2 tot 30.000 ~~20.000~~ m^2 (met uitschieters naar 40.000 ~~30.000-40.000~~ m^2). In regionaal verband is afgestemd dat het terrein ruimte moet bieden aan met name lokale bedrijven. De exacte situering van de kavels is niet voorgeschreven (en wordt dan ook niet vastgelegd in dit bestemmingsplan). Het is de bedoeling om, binnen de boven- en ondergrenzen, het gebied in te vullen al naar gelang er vraag komt vanuit de markt. Wel zijn de belangrijkste wegen en groen- en waterstructuren vastgelegd.

Het plangebied wordt via de Achthoevenweg ontsloten met een lus via de Oude Achthoevenweg, die ~~deels~~ zal worden opgewaardeerd. In het noorden, zuiden en aan de oostkant komen watergangen. De hoofdwatergang vanuit de Esch III wordt doorgetrokken tot aan de oostkant van het plangebied. ~~Samen vormen de nieuwe watergangen een ringstructuur om het bedrijventerrein, waarop eenvoudig de~~

hoofdwatergang vanuit de Esch III en op termijn de waterstructuur van de toekomstige woonwijk 'De Slagen' kunnen worden aangesloten. Langs de hoofdwatergang Hierlangs zal tevens een ontsluiting worden aangelegd. Ook wordt een ontsluiting aan de zuidzijde van het bedrijventerrein aangelegd. Afhankelijk van hoe het gebied wordt verkaveld, kan in het tussenliggende gebied ook een ontsluitingsweg worden aangelegd.

Langs de zuidzijde parallel aan de J.J. Gorterlaan wordt de groenstrook van De Esch III doorgezet naar het plangebied. Deze groenstrook kan ook benut worden voor waterhuishoudkundige maatregelen.

De bestaande, ruime profielen in de Esch III dienen als voorbeeld voor de profielen in het nieuwe plangebied. In het profiel van de nieuwe bedrijfswegen worden brede watergangen opgenomen ten behoeve van watercompensatie. Er is rekening gehouden met ruim 10% compensatie van het oppervlakte van het plangebied. De watergangen hebben een flauw talud dat mogelijkheden biedt voor natuurlijke begroeiing.

1.4 Planologisch-juridische regeling

Ter plaatse van het plangebied vigeren, tot op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, de volgende bestemmingsplannen:

- voor het grootste deel vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Staphorst", vastgesteld op 25 juni 2013;
- ter plaatse van de westelijke strook vigeert het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Staphorst", vastgesteld op 11 juni 2013;
- ter plaatse van het noordelijk puntje vigeert het bestemmingsplan "De Slagen 2014, 1e fase", vastgesteld op 21 oktober 2014.

Tevens is het plangebied grotendeels (met uitzondering van het noordelijke puntje) gelegen binnen het plangebied van het op 9 juli 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' en het op 13 januari 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Lankhorsterweg 22/24(a)". Deze bestemmingsplannen brengen echter geen inhoudelijke wijzigingen met zich mee die voor het onderhavige plangebied relevant zijn.

Voor het plangebied is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld. De huidige juridische regeling van de betreffende gronden in bovengenoemde bestemmingsplannen komen door het voorliggende bestemmingsplan te vervallen.

1.5 Voorliggend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling tot bedrijventerrein mogelijk. Voor het plangebied is een flexibel bestemmingsregeling opgesteld.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten en afspraken betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO-Standaarden). Hierdoor is het bestemmingsplan een goed leesbaar en bruikbaar plan.

Op 1 juli 2022 treedt (naar verwachting) de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Vigerende bestemmingsplannen maken vanaf die datum automatisch deel uit van het (tijdelijke deel van het) gemeentelijke omgevingsplan. Omdat ook het Activiteitenbesluit en het Bouwbesluit opgaan in de Omgevingswet, geldt vanaf de genoemde datum ook automatisch de zogenaamde 'bruidsschat', waarin de regels uit deze besluiten - die dan geen rechtskracht meer zouden hebben - zijn ondergebracht. De gemeente Staphorst zal het tijdelijke omgevingsplan de komende jaren stapsgewijs moeten gaan ombouwen en uitbouwen naar één volledig integraal en gemeentedekkend omgevingsplan.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Esch IV" bestaat uit de volgende onderdelen:

- toelichting;
- regels;
- de geometrische plaatsbepaling, oftewel de verbeelding.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende structuurvisies. Het beleid van hogere overheden is echter veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de voor het plangebied relevante beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Met de Structuurvisie gooit het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Dit bestemmingsplan raakt een aantal van de nationale belangen, zoals het efficient gebruik van de ondergrond en het verbeteren van de milieukwaliteit en het beschermen tegen externe veiligheidsrisico's. Het plan is getoetst aan de milieunormen. Conclusie is dat het plan voldoet aan de geldende milieueisen.

De gemeente Staphorst doorloopt daarnaast een zorgvuldig proces in de besluitvorming. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden krijgen de gelegenheid te reageren op het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

2.2.2.1 Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is in de omgevingsvisie "Staphorst voor elkaar" (vastgesteld op 24 januari 2018) aangeduid als 'woon-/werkzone'. Door deze aanduiding en het feit dat het plangebied direct naast bedrijventerrein Staphorst gelegen is, is een bedrijventerrein hier gewenst. Tevens is het programma regionaal afgestemd waarbij 18 hectare bruto (14 hectare netto) ontwikkeld mag worden. De zelf realiserende grondeigenaren / ondernemers met een bestaande bedrijfslocatie, weten allemaal een invulling te vinden voor de achter te laten locatie. In enkele gevallen wordt er bewust gekozen voor in eerste instantie verhuur. De overige locaties worden verkocht, waarbij er in een aantal gevallen sprake zal zijn van verkoop aan de buurman van een aangrenzende bedrijfslocatie. Het gaat hierbij om bedrijfslocaties op het bestaande bedrijventerrein De Baarge, waarop deze manier ook voorzien wordt in het kunnen door ontwikkelen van bestaande / reeds gevestigde bedrijven. Dit maakt deze locatie het meest geschikt voor de realisatie van "De Esch IV".

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan bedrijfskavels heeft de gemeente, met ondersteuning van BRO, een online enquête uitgezet onder alle bedrijven in Staphorst. BRO heeft deze resultaten in april 2017 verwerkt in een visiedocument. Dit document is als Bijlage 1 opgenomen. Uit deze rapportage blijkt dat de bedrijven in Staphorst zowel voor de korte als langere termijn behoefte is aan uitbreidingsruimte. Deze behoefte varieert tussen de 9 ha en 15 ha. Hierbij heeft bedrijventerrein De Esch bij de meeste bedrijven de voorkeur als vestigingslocatie. Uit deze resultaten kan geconcludeerd worden dat de huidige leegstand nihil is doordat er veel behoefte is naar uitbreidingsruimte.

Door de gemeente is tevens een analyserapport voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen opgesteld. Hierin is eerst de huidige situatie besproken. Vervolgens is ingegaan op de structuurvisie van 2030, de enquête, de omgevingsvisie en op de SWOT analyse van de toekomstige bedrijventerreinen. Aan het eind van dit document is het plan van aanpak over de ontwikkeling van bedrijventerreinen beschreven. Dit document is opgenomen als Bijlage 2.

De raad van de gemeente Staphorst heeft op 27 maart 2018 kennis genomen van het onderzoeksrapport van BRO van 24 april 2017 en het analysedocument. Tevens wordt hierin aangegeven dat de raad instemt met het plan van aanpak om nieuwe bedrijfsterreinen te kunnen ontwikkelen en een voorbereidingskrediet van 2,6 miljoen euro beschikbaar stelt. Dit besluit is als Bijlage 3 opgenomen.

Gezien bovenstaande is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking voldoende onderbouwd.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit deze Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden elk jaar bijgewerkt. Dat gebeurt met de jaarlijkse actualisatie. Het gaat om alle eerder vastgestelde beleidswijzigingen die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het ontwerp van de Actualisatie 2018/2019 heeft tot en met 8 mei 2019 ter inzage gelegen. Volgens de planning nemen Provinciale Staten in oktober een besluit over de voorgestelde aanpassingen en over de zienswijzen die daarop zijn ingediend. Daarna zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel weer helemaal up to date.

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel tot 2030 weergegeven. Het beleid staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en dat hoogwaardige woonmilieus tot stand worden gebracht. Die dynamiek moet benut worden als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. De ontwikkeling van De Esch IV voldoet aan deze beleidsuitgangspunten.

2.3.2 Catalogus Gebiedskenmerken

In de gebiedskenmerkencatalogus wordt het provinciaal belang van alle gebiedstypen en gebiedskenmerken beschreven en worden de aspecten ambitie en sturing toegevoegd. In de ruimtelijke kwaliteit spelen verschillende gebieden en hun kenmerkende eigenschappen een belangrijke rol. Het spectrum aan gebiedskenmerken is gegroepeerd in vier lagen.

De natuurlijke laag

Het plangebied valt onder de natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen". 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 en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap valt het plangebied onder het "Jonge heide- en broekontginningslandschap". De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Als richting is in de catalogus gesteld: ontwikkelingen die plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dragen bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. In het stedenbouwkundig plan (Bijlage 5) is rekening gehouden met de lineaire structuren. Deze zijn terug te zien in de wegen en waterstructuur.

De stedelijke laag

In de stedelijke laag heeft het voorliggende plangebied geen aanduiding.

Laag van de beleving

Het gebied is aangemerkt als 'donkerte'. De ambitie is om in de donkere gebieden alleen het minimaal noodzakelijke kunstlicht toe te passen. Dit vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht. Tevens is de ambitie om veel aandacht te hebben voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Conclusie

Het gebied verandert door dit plan aanzienlijk, het agrarische landschap maakt ruimte voor een bedrijventerrein. Echter, landschappelijke kenmerken worden wel behouden doordat de lineaire structuren worden doorgetrokken.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'

Op 24 januari 2018 is de omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' vastgesteld. Met deze visie zet de gemeente Staphorst de koers uit voor de leefomgeving. Dit doet de gemeente voor de lange termijn met 2030 als tijdshorizon. De omgevingsvisie van Staphorst voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet. Staphorst loopt daarmee vooruit op de wet die naar naar verwachting 1 juli 2022 ~~in 2021~~ in werking treedt.

De omgevingsvisie vervangt het bestaande (inter)sectorale beleid voor de leefomgeving, zoals de 'Kadernota Buitengebied' (2008) en de 'Structuurvisie 2030 kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst' (2013). Dit beleid heeft de gemeente in de omgevingsvisie geïntegreerd door de verschillende thema's (nog) beter op elkaar af te stemmen en het sociale domein en het buitengebied in de visie nadrukkelijk mee te nemen. Binnen de Omgevingswet worden het fysieke en sociale domein integraal benaderd. Thema's zoals gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, onderwijs, welzijn en zorg zijn namelijk onlosmakelijk verbonden met thema's uit het fysieke domein (zoals verkeer, wonen, werken, recreatie en landschap).

Binnen het plangebied van De Esch IV liggen de volgende aanduidingen:

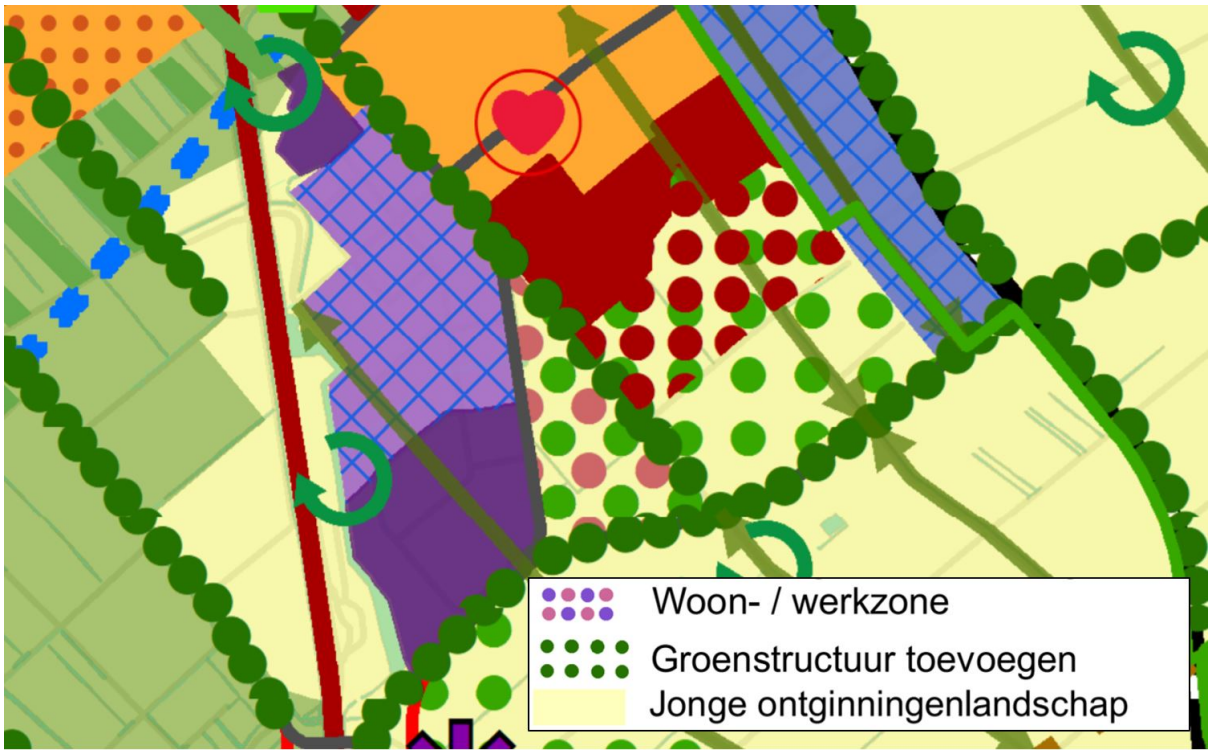
- Woon- /werkzone
- Groenstructuur toevoegen
- Jonge ontginningenlandschap

Woon-/werkzones zijn nuttig omdat de economie steeds meer is ingesteld op bedrijven aan huis. Bovendien grenst het terrein aan de oostzijde aan een groene omgeving waardoor een aantrekkelijk woon- werkmilieu gerealiseerd kan worden. Voor de driehoek aan de Achthoevenweg is het van belang dat een overgangszone wordt gecreëerd tussen bedrijventerrein De Esch en de woningbouwlocatie De Slagen.

Tevens heeft het plangebied de aanduiding 'groenstructuur toevoegen'. Nieuwe ontwikkelingen worden zo goed mogelijk ingepast. Daarbij wordt uitgegaan van echt robuuste groenstructuren - ook met het oog op duurzaamheidsdoelstellingen - en het principe 'eerst het landschap maken, dan pas ontwikkelen'. In het plangebied worden groenstructuren toegevoegd door rondom het plangebied een groenwal aan te leggen. Langs de oostzijde zal buiten het plangebied in het (mogelijk toekomstige) woonwijk ‘De Slagen’ een groenwal van tenminste 10m breed worden aangelegd. Langs de zuidzijde parallel aan de J.J. Gorterlaan wordt de groenstrook van De Esch III doorgezet naar het plangebied. Ook is in iedere bedrijfsstraat ruimte gereserveerd voor groen en water. Daarmee draagt de ontsluitingsstructuur bij aan het groene beeld van het bedrijventerrein.

Ook heeft het plangebied de aanduiding 'Jonge ontginningenlandschap'. Dit gebied is te omschrijven als jonge ontginningen van voormalige hoogveen-complexen met lintbebouwing met grote erven en tamelijk

veel groen. Tevens heeft dit gebied grote groene kamers door wegbeplanting. Het stedenbouwkundig plan zo opgezet dat het landschappelijk karakter van het gebied behouden blijft. Zoals hierboven beschreven wordt bijvoorbeeld aan de zuidzijde de groenstrook van De Esch III doorgezet naar het plangebied.



Afbeelding 1.2: uitsnede omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'

De omgevingsvisie wordt ook in het analyserapport van de gemeente Staphorst benoemd. Deze is opgenomen als Bijlage 2.

2.4.2 Bedrijventerreinenvisie

De ambitie van de gemeente Staphorst is om alle bedrijvigheid die zich aandient zo goed mogelijk te accomoderen. Daarom wil de gemeente Staphorst een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. Daarbij heeft de gemeente Staphorst voor de nieuwe en toekomstige terreinen een heel duidelijke segmentering voor ogen. De kleinschalige bedrijvigheid zal worden geconcentreerd op het bedrijventerrein aan de Oosterparallelweg, waar ook deels bedrijfswoningen zullen worden toegestaan en op De Esch zullen de grootschaliger bedrijven een plek dienen te krijgen. Het juiste bedrijf op de juiste plek is de doelstelling.

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Staphorst tot 2020 is ongeveer 34 hectare (30 hectare hard en 4 hectare zacht) Confrontatie van vraag en aanbod laat zien dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is. Dit betekent dat de gemeente Staphorst aan haar toekomstige vraag kan voldoen zonder dat er sprake is van overaanbod.

De gemeente Staphorst zet hoog in op kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerreinen, zowel bij oude als nieuwe terreinen. Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en duurzaamheid zijn belangrijk bij de aanleg van nieuwe terreinen.

Omdat de bedrijventerreinmarkt een gemeentegrens overschrijdende markt is, zorgt de gemeente Staphorst voor regionale afstemming met de regio-IJssel-gemeenten: Dalfsen, Zwartewaterland, Zwolle en Kampen. Doelstelling is om bedrijven naar elkaar door te verwijzen en behoud van de

werkgelegenheid in de regio staat daarbij centraal.

2.4.3 Afspraken West Overijsselse gemeenten

In het analyserapport worden afspraken van de West Overijsselse gemeenten beschreven. Dit document is opgenomen als Bijlage 2. De West Overijsselse gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle en de provincie Overijssel hebben met elkaar afspraken gemaakt over het (her)programmeren van bedrijventerreinen in West Overijssel.

Het is in verband met de ladder van duurzame verstedelijking belangrijk om vraag en aanbod van bedrijventerreinen in balans te hebben. De gemaakte afspraken tussen gemeenten en provincie over het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn gericht op:

- Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
- Voor die gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen:
    1. Programmeren gericht op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
    2. Het zetten van stappen conform het afsprakendocument richting de afname van het aanbod aan plancapaciteit.

Het 'zachte plan' De Esch IV is in lijn met de afspraken binnen de West Overijsselse gemeenten en Provincie Overijssel. In het kader van wettelijk vooroverleg is een kennisgeving van het voorontwerp bestemmingsplan aan omliggende gemeente gestuurd. Daar zijn geen bezwaren tegen de Esch IV uit naar voren gekomen.

Momenteel heeft de gemeente Staphorst (naast de Esch IV) 3 ha zachte plannen en is er sprake van onder programmering. Staphorst mag de geraamde lokale behoefte toevoegen. Bij ontwikkelen/ uitgifte van bedrijventerreinen moet de gemeente de ladder van Duurzame Verstedelijking in acht nemen. Plannen moeten regionaal worden afgestemd in een afstemmingsoverleg en met schriftelijke instemming van betrokken gemeenten. Dit betekent dat de behoefte aan industriegrond gedurende de komende jaren stapsgewijs conform de actuele behoefte dient ingevuld te worden.

2.4.4 Bedrijfswoningen

De gemeente Staphorst heeft voor De Esch het uitgangspunt dat nieuwvestiging van bedrijfswoningen niet mogelijk wordt gemaakt. Daarmee zijn de gronden op het bedrijventerrein alleen bedoeld voor de vestiging van bedrijven en kunnen ook hogere milieucategorieën toegestaan worden.

In de raadsvergadering op 13 maart 2018 is in het amendement 'Geen bedrijfswoningen Achterhoevenweg' besloten dat de "Analyse aanleg nieuwe bedrijventerreinen" op een aantal punten wordt gewijzigd. Dit Amendement is opgenomen als Bijlage 4. Een van deze punten is dat in dit plangebied alleen bedrijvigheid zonder wonen moet komen De woon-werkzone komt op deze locatie te vervallen. De "Analyse aanleg nieuwe bedrijventerreinen" is inmiddels gewijzigd en opgenomen als Bijlage 2.

2.4.5 Groenbeleidsplan

In het groenbeleidsplan van de gemeente Staphorst wordt de volgende visie geformuleerd: "Ter versterking van het authentieke karakter van de gemeente Staphorst wordt gestreefd naar een kwantitatief en kwalitatief goede groenvoorziening. Het doel hiervan is het groen een karakteristiek en structureel onderdeel te laten zijn van de openbare ruimte.

In bestemmingsplannen kunnen basisgroenstroken als groenbestemming worden vastgelegd. Deze stroken komen niet voor verkoop en/of verhuur in aanmerking. Bij planvorming en bij uitvoering van het

kapvergunningenbeleid kan de boomstructuur worden versterkt en/of op bestaande basisgroenstroken worden aangesloten. De wijkbeplantingen kunnen worden benut om grootschalige structuren (bomenrijen en groenstroken) met elkaar te verbinden en zodoende te versterken.

In voorliggend bestemmingsplan zijn groenstroken opgenomen die als zodanig bestemd zijn. Zodoende wordt voldaan aan het Groenbeleidsplan.

De gemeente Staphorst heeft in februari 2019 een nieuw groenbeleidsplan opgesteld. In het Groenbeleidsplan 2018-2030 worden opnieuw keuzes gemaakt over de kwaliteit van de inrichting en het beheer. Hierbij is de inhoud afgestemd op andere beleidsterreinen, diverse vraagstukken en ontwikkelingen.

2.4.6 Welstandsnota

Een bestemmingsplan is belangrijk voor het bouwrecht. Omgevingsvergunningen voor het bouwen worden immers getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan. Naast de bestemmingsplanbepalingen en de bouwtechniek is het uiterlijk van een bouwwerk erg belangrijk. Hiervoor is welstandsbeleid opgesteld. Het welstandsbeleid is opgesteld aan de hand van gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria zijn weer gekoppeld aan deelgebieden. De verschillende deelgebieden hebben een duidelijk waarneembare samenhang door de verschijningsvorm en functie van de bebouwing in combinatie met de stedenbouwkundige opzet. Vaak is de bebouwing ook in dezelfde periode gerealiseerd. Naast de verschijningsvorm en de functie is ook de hoofdstructuur een middel om tot een gebiedsindeling te komen.

Voor het plangebied zijn in de 'Stedenbouwkundige structuur en richtlijnen beeldkwaliteit' (Bijlage 5) voor de Esch IV specifieke welstandsrichtlijnen opgenomen. Het document zal worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota en daaraan worden toegevoegd.

2.4.7 Externe veiligheidsvisie

De gemeente heeft het extern veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst van 7 maart 2007. Aanleiding hiervoor is dat op landelijk niveau is afgesproken dat iedere gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De milieukwaliteitseisen zijn wettelijke normen die zijn gericht op bestuursorganen en die moeten leiden tot een bepaalde veiligheidssituatie in een bepaald gebied.

Voor het opstellen van het externe veiligheidsbeleid is de situatie in de gemeente Staphorst geïnventariseerd en in kaart gebracht op een signaleringskaart. Uit deze inventarisatie is gebleken dat binnen de gemeente een aantal risicobronnen aanwezig is, waarop het externe veiligheidsbeleid betrekking heeft. Het gaat om een aantal inrichtingen, onderverdeeld in BEVI-inrichtingen en overige risicobronnen, waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Naast de stationaire bronnen zijn ook de transporten van gevaarlijke stoffen van belang, met name gaat de aandacht uit naar het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en via buisleidingen (aardgas).

In het externe veiligheidsbeleid is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid dient te worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijfsterreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties.

Het externe veiligheidsbeleid is op zodanige wijze geformuleerd dat het beleid geen belemmeringen in de werkzaamheden moet opleveren, maar juist kansen moet bieden en een hulpmiddel is bij de uitvoering van de externe veiligheidstaak, waarbij een zo veilig mogelijke omgeving moet worden

gewaarborgd.

In paragraaf 3.11 wordt het plangebied getoetst aan externe veiligheid.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Allereerst wordt inzicht gegeven in de bestaande situatie van het plangebied. Vervolgens wordt per onderzoeksaspect een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse.

3.2 M.e.r-beoordeling

De realisatie van 18 hectare bedrijventerrein kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en de ontwikkeling komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.3). Hoewel de drempelwaarde (kolom 2, 75 ha) bij lange niet wordt overschreden, dient evenwel een afweging te worden gemaakt inzake de externe milieueffecten (een vormvrije m.e.r.-beoordeling). In dit geval is de gemeente de initiatiefnemer waardoor de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet in de vorm van een aanmeldnotitie, maar integraal in de toelichting kan worden opgenomen. Het bevoegd gezag dient op een zo vroeg mogelijk moment in de procedure een besluit te nemen over of wel of niet een MER moet worden opgesteld.

De realisatie van 18 hectare bedrijventerrein blijft ruimschoots beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen genoemd. In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de volgende aspecten.

- Bedrijven en milieuzonering
- Cultuurhistorie en archeologie
- Ecologie
- Geluid
- Bodem
- Water
- Mobiliteit
- Luchtkwaliteit
- Externe Veiligheid
- Overstromingsrisico

Uit de onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd is gebleken dat de planontwikkeling niet tot significante nadelige effecten zal leiden.

Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn hierdoor uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet nodig is.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de

grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In het voorliggende bestemmingsplan is gewerkt met een zogenoemde 'inwaartse zonering'. Dit betekent dat, ten opzichte van de omliggende woonbestemmingen, de richtafstanden uit de VNG-brochure (uitgaande van een rustig gebied) zijn uitgezet. Dus: 10 meter voor milieucategorie 1, 30 meter voor milieucategorie 2, 50 meter voor milieucategorie 3.1., 100 meter voor milieucategorie 3.2 en 200 meter voor milieucategorie 4.1. Daarbij is het uitgangspunt dat ten oosten van de Oude Achthoevenweg, in de toekomstige woonwijk De Slagen, een groenzone van 10 meter wordt gerealiseerd, en dat daarna pas de woonbesteming wordt geprojecteerd. In de huidige, vigerende situatie is sprake van een agrarische bestemming (zonder bedrijfswoningen) en zou het aanhouden van richtafstanden overigens niet nodig zijn.

Door de richtafstanden te respecteren worden de eventuele nadelige milieueffecten vanwege de toekomstige bedrijven (geluid, geur, stof, veiligheid) in het ruimtelijke ordeningsspoor geacht te zijn geborgd. Wel is het zo dat in het kader van het Activiteitenbesluit (of diens opvolger in de zin van de bruidsschat of omgevingsplan), de individuele bedrijven straks aan de geldende normen en richtlijnen zullen moeten voldoen.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Kader

Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

In opdracht van de gemeente Staphorst is voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op deze verwachtingskaart staan bekende archeologische waarden en te verwachten archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans.

Met de kaart wordt een beeld gegeven van waar zich archeologische sporen en vondsten in de bodem kunnen bevinden. De verwachtingskaart wordt tevens gebruikt als beleidsinstrument door beleidsadviezen te koppelen aan deze verwachtingswaarden.



Afbeelding 3.1: het plangebied (blauw omlijnd) op een uitsnede van de archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart van de gemeente Staphorst. De gearceerde gebieden zijn verstoord.

In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor. Voor het gehele plangebied geldt verder een lage verwachtingswaarde (groen). Als beleidsadvies geldt voor deze gronden: bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gezien de omvang van het totale plangebied en de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt deze vrijstellingsgrens overschreden. Een klein deel van het plangebied is gearceerd (verstoord). Het betreft hier de bestaande watergang. Het beleidsadvies voor deze gronden is: uitvoeren van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek om de aard en diepte van de verstoring en de diepte van het archeologische niveau vast te stellen.

Onderzoek

Om bovengenoemde redenen werd archeologisch onderzoek in het gehele plangebied noodzakelijk geacht. Met het oog op de verwachte lage archeologische verwachting en het feit dat het een groot plangebied betreft waarbinnen de exact uit te voeren werkzaamheden nog niet bekend zijn, wordt het op dit moment niet zinvol geacht om een archeologische booronderzoek uit te voeren, maar is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven. Het volledig archeologisch vooronderzoek is als Bijlage 6 opgenomen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat delen van het plangebied al eerder door middel van verkennende boringen zijn onderzocht. Uit het bureauonderzoek kan worden verder geconcludeerd dat op basis van de landschappelijke situatie binnen het plangebied verspoelde dekzandafzettingen kunnen worden aangetroffen. In principe is de archeologische verwachting voor een reliëfloze dekzandvlakte laag. Echter daar waar in de ondergrond reliëf in het dekzand aanwezig is, bestaat er een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. Het is niet bekend of er oorspronkelijk dekzandreliëf binnen het plangebied aanwezig is; het reliëf van

het dekzand in de ondergrond binnen het plangebied is, buiten de reeds onderzochte delen, nog niet in kaart gebracht.

Tijdens het Neolithicum verdronk het plangebied onder een veenpakket. Gezien de natuurlijke context van het gebied die wordt gekenmerkt door periodiek hoge grondwaterstanden in een vlak gebied, is de kans klein dat archeologische resten aanwezig zijn uit periodes later dan het Neolithicum.

Binnen (de directe omgeving van) het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten of MIP-objecten aanwezig. Binnen het plangebied worden geen (ondergrondse) bouwhistorische waarden verwacht.

Gezien de omvang van de ingrepen bleek ondanks de overwegend lage verwachting binnen het plangebied uit bureauonderzoek dat een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) noodzakelijk werd geacht om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen. Het inventariserend veldonderzoek is opgenomen als Bijlage 7. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

De resultaten van het onderzoek bevestigen dat de archeologische verwachting voor het plangebied ‘laag’ is en er wordt dan ook geadviseerd geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) uit te voeren.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat bij elk eventueel grondverzet de kans bestaat dat een archeologische ‘toevalsvondst’ wordt gedaan. Het is daarom wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Staphorst en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek bevestigen dat de archeologische verwachting voor het plangebied ‘laag’ is. De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen gezien het bovenstaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.5 Ecologie

Kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

Onderzoek

Ecogroen heeft in april 2019 een quickscan uitgevoerd. In 2020 is aanvullend onderzoek naar de egel en marterachtigen uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de Natuurtoets. Dit ~~Door Ecogroen is in april 2019 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het~~ rapport is opgenomen als Bijlage 8. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen beschreven.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

De ontwikkellocatie is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren.

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Olde Maten & Veerslootslanden, op 4,8 kilometer afstand. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging heeft geen negatieve effecten als gevolg van additionele verstoring door geluid en licht op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is Boswachterij Staphorst op 1,3 kilometer afstand. Er zijn vanwege deze grote afstand geen negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op het functioneren van het NNN te verwachten.

Soortenbescherming

Onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een ontheffing van de Wnb aan de orde. Daarvoor moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Flora

Uit de quickscan blijkt dat er geen in de Wet natuurbescherming beschermde of Rode Lijstsoorten waargenomen zijn in het plangebied. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van juridische vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor diverse vleermuissoorten. De bomen langs de Oude Achthoevenweg vormen mogen onderdeel van een vliegroute. Er worden echter geen negatieve effecten verwacht op essentiële vliegroutes en foerageergebieden in het plangebied en directe omgeving.

Das

In de nabijheid van het plangebied zijn dassen aangetroffen. Onder meer om deze reden is in het zuiden van het plangebied een groenstrook bedacht. Er zijn als gevolg van de aanleg van het bedrijventerrein geen negatieve effecten op foerageergebieden van dassen te verwachten.

Egel

Tijdens het veldbezoek van de quickscan natuurtoets zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van de egel. Er is wel geschikt potentieel leefgebied (verblijfplaatsen en foerageergebied) gevonden in de vorm van ruigtes, struweel en grasland met schuilmogelijkheden.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn voor de sporen- en cameravallen locaties gekozen waar de

trefkans voor egel het grootst is. Desondanks is egel niet waargenomen. Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied van de egel. Het nemen van juridische vervolgstappen ten aanzien van egel zijn niet aan de orde.

Kleine marterachtigen (wezel, hermelijn, bunzing)

De waarnemingen geven aan dat in het plangebied essentieel leefgebied van wezel aanwezig is in de vorm van voortplantingsplaatsen en foerageergebied in bermgreppels en rietruigten. In de omgeving van het plangebied is optimaal geschikt habitat aanwezig in lijnvormige structuren. De percelen zijn voor de wezel minder geschikt leefgebied vanwege het ontbreken van structuurrijke vegetatie en muizenholletjes.

Bij de aanleg en in gebruik name van het bedrijventerrein gaan vaste voortplantings- en/of rustplaatsen en foerageergebied van wezel verloren. Ook kunnen onbedoeld dieren worden gedood. Dit is in overtreding van artikel 3.10, lid 1 van de Wet natuurbescherming. Het indienen van een ontheffingsaanvraag en het nemen van mitigerende maatregelen is noodzakelijk, zoals het zoveel mogelijk behouden en aanleggen van vegetatierijke oevers, struwelen en greppels met ruigten in de nieuwe situatie.

Deze ontheffingsaanvraag is op 16 april 2021 door de Provincie Overijssel verleend (Bijlage 9).

~~Egel en kleine marterachtigen~~

~~Binnen het projectgebied is geschikt potentieel leefgebied (verblijfplaatsen en foerageergebied) van egel in de vorm van ruigtes, opgaand struweel en grasland met voldoende schuilmogelijkheden. Tijdens de aanlegfase worden opgaand struweel en ruigtes verwijderd. Hiermee gaan mogelijk verblijfplaatsen en geschikt leefgebied van egel verloren. Op het moment van schrijven had egel een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Provincie Overijssel heeft per eind 2019 de egel van de vrijstellingslijst afgehaald.~~

~~Bij het ontwerp van de inrichting / buitenruimte kan rekening worden gehouden met egel en kleine marterachtigen door een compacte / dichte groenstructuur aan te leggen met inheemse soorten die op ecologische wijze beheerd kan worden. Dit betekent niet per definitie zeer extensief, want dat kan in deze ruimtelijke context tot verrommeling leiden. Egel en kleine marterachtigen zijn soorten die zich graag langs groene lijnelementen verplaatsen en voedsel zoeken. Hier hebben ze ook vaak hun verblijfplaats.~~

~~Er kan een verbinding worden gemaakt met maatregelen in het plangebied: groene maatregelen tegen hittestress, ommetjes voor het personeel buiten in de groene ruimte en waterretentie.~~

~~Door ruimtelijk invulling te geven aan het leefgebied en indien nodig vaste verblijfplaatsen te compenseren zodat er een ontheffing verleend kan worden. Mogelijk dat de effectiviteit van voorgestelde maatregelen gemonitord moeten worden.~~

~~Hiermee wordt voor nu geconcludeerd dat het aannemelijk is dat bij het eventueel vaststellen van gebruik door kleine marterachtigen en egel het bestemmingsplan in de praktijk uitvoerbaar zal zijn.~~

~~Nader onderzoek naar het voorkomen van de egel en kleine marterachtigen is thans nog in uitvoer (juli/augustus 2020).~~

Broedvogels

Er zijn in het plangebied geen vogelsoorten aanwezig of te verwachten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Wel is het plangebied geschikt foerageergebied van een roekenkolonie die in de omgeving aanwezig is. Negatieve effecten op de roekenkolonie na inrichting als bedrijventerrein van het plangebied zijn niet aan de orde.

Amfibieën

Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens wordt voortplanting en overwintering van de in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde amfibieën (zoals poelkikker en rugstreeppad) uitgesloten. Deze soorten komen op een afstand van meerdere kilometers van het plangebied voor en zijn niet in staat deze grote afstand te overbruggen.

Vissen

Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens wordt voortplanting en overwintering van beschermde vissoorten uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van vissen zijn niet aan de orde.

Overige soortgroepen

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens wordt in het plangebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van beschermde reptielen en ongewervelden. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde voor deze soortgroepen.

Stikstof

Ingenieursbureau Tauw heeft een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd om de stikstofdepositie ten gevolge van het bestemmingsplan De Esch IV vast te stellen ten opzichte van de relevante referentiesituatie. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 13. In de nabijheid van het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden die stikstofgevoelige habitats bevatten, waarvan de Kritische Depositie Waarde reeds zijn overschreden.

Tauw heeft voor zowel de aanleg als het gebruik van industrieterrein De Esch IV berekeningen gemaakt. Voor de gebruiksfase is voor drie scenario's doorgerekend wat de stikstofdepositie ten gevolge van de planinvulling is, minus de stikstofdepositie in de referentiesituatie. De resultaten zijn:

- Bouwrijp maken en bouwen: geen toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden;
- Gebruiksfase scenario 1: maximaal een toename van 0,09 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootslanden;
- Gebruiksfase scenario 2: geen toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden;
- Gebruiksfase scenario 3: geen toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat de vaststelling van het bestemmingsplan De Esch IV niet leidt tot een toename in de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Voorwaarde hiervoor is dat het industrieterrein wordt aangelegd conform de aannames uit scenario 2 of 3. Dat betekent dat er geen activiteiten zijn toegestaan waarbij brandstoffen worden verstookt, behalve voor verkeer en mobiele werktuigen. Concreet betekent dit, dat er geen aardgasaansluiting kan zijn maar ook geen andere stookinstallaties, zoals biomassaketels of oliegestookte processen.

Conclusie

In april 2019 is een quickscan uitgevoerd. In september 2020 is vervolgens een aanvullend onderzoek uitgevoerd. ~~Op het moment dat de quickscan werd uitgevoerd (april 2019) had de egel een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Sinds eind 2019 heeft de provincie Overijssel de egel van de vrijstellingslijst gehaald door de provinciale verordening aan te passen. Om die reden wordt alsnog aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hiermee wordt voor nu geconcludeerd dat het aannemelijk is dat bij het eventueel vaststellen van gebruik door kleine marterachtigen en egel het bestemmingsplan in~~

de praktijk uitvoerbaar zal zijn.

Voor kleine marterachtigen is een ontheffing verleend (april 2021), zie Bijlage 9. Voor de overige soorten zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Ook zijn geen negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op het functioneren van Natura 2000-gebieden te verwachten, mits er geen activiteiten zijn toegestaan waarbij brandstoffen worden verstookt, behalve voor verkeer en mobiele werktuigen. Concreet betekent dit, dat er geen aardgasaansluiting kan zijn maar ook geen andere stookinstallaties, zoals biomassaketels of oliegestookte processen.

3.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is om die reden niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied worden tevens een aantal 50 km/u-wegen gerealiseerd. Langs deze wegen geldt een onderzoekszone van 200 m aan weerszijden van de weg. In het noorden van het plangebied loopt deze zone deels in de naastgelegen bestemming 'Wonen - uit te werken' (bestemmingsplan De Slagen 2014, 1e fase). Binnen deze bestemming zijn wel geluidsgevoelige objecten mogelijk. Omdat op dit moment nog niet bekend is hoe en wanneer deze bestemming uitgewerkt zal worden, en omdat het eventueel aanvragen van hogere waarden pas mogelijk is bij het opstellen van het uitwerkingsplan voor de De Slagen is in het kader van de ontwikkeling voor het bedrijventerrein De Esch IV geen onderzoek uitgevoerd. De mogelijke gevolgen voor de woningbouwontwikkelingen in de Slagen zullen bij de invulling van het uitwerkingsplan in beeld worden gebracht.

Conclusie

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Wel dient bij het opstellen van het uitwerkingsplan voor De Slagen onderzocht te worden wat de invloed is van de nog aan te leggen 50km/u-wegen op de woningbouwmogelijkheden in het uitwerkingsplan.

3.7 Bodem

Kader

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Onderzoek

Het zuidelijke deelgebied, het grootste gedeelte van het plangebied, kent in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Staphorst’ de bestemming ‘Agrarisch’. Het noordelijke deel van het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan ‘De Slagen 2014, 1e fase’ de bestemming ‘Wonen – uit te werken’. Een klein gebied in het westen van het plangebied kent op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Staphorst’ de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Voor deze gronden kan niet zonder meer gesteld worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Bodemonderzoek voor deze gronden is noodzakelijk.

Verkennend milieukundig bodemonderzoek

Eco Reest BV heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies beschreven. Het volledige rapport is opgenomen als Bijlage 10.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de ondergrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bedrijfsbestemming van het terrein.

Toepassing van eventueel vrijkomende grond op het terrein zelf wordt milieuhygiënisch verantwoord geacht. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

Hierbij wordt opgemerkt dat de sloot met puinstort langs de Oude Achthoevenweg wel is aangemerkt als verdacht voor het voorkomen van asbest. In onderhavige rapportage valt deze locatie buiten de scope van het onderzoek.

Conclusie

Uit het onderzoek van Eco Reest BV blijkt dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn niet te verwachten.

Het aspect bodem vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.8 Water

3.8.1 Algemeen

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te "toetsen op water", de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

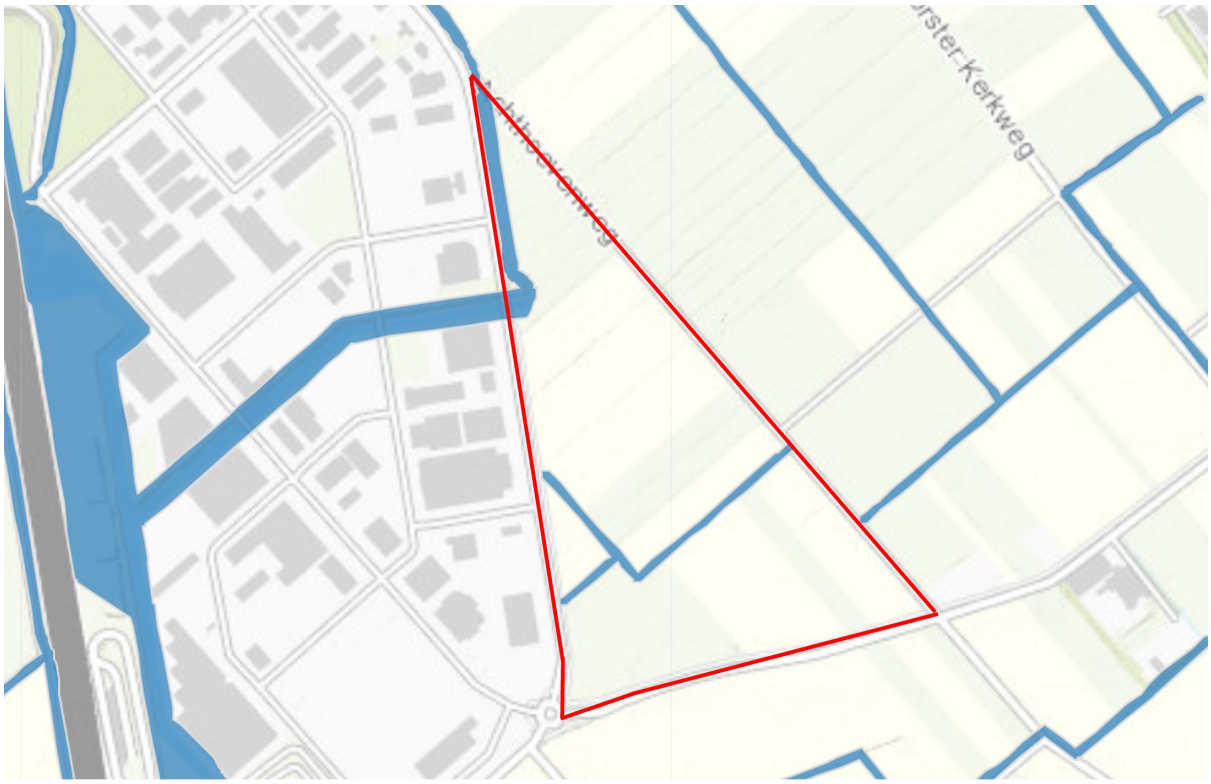
3.8.2 Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Drents Overijselse Delta een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

3.8.3 Invloed op de waterhuishouding

Watersysteem

Zoals te zien op afbeelding 3.2 zijn binnen het plangebied watergangen aanwezig. Het plangebied ligt in een wisselend peilgebied. Het winterpeil is -0,70 m NAP en het zomerpeil is -0,3 m NAP.



Afbeelding 3.2: uitsnede kaart Beheerregister Watersystemen, Waterschap Drents Overijsselse Delta

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. In de toekomstige situatie is een aanzienlijke toename van het verhard oppervlak voorzien.

In het ~~profiel van de nieuwe bedrijfswegen~~ het oosten, zuiden en in de punt in het noorden worden brede watergangen opgenomen ten behoeve van watercompensatie. Deze watergangen zullen circa 8 meter breed worden aangelegd met een talud van minimaal 1:3. Conform het document 'Stedenbouwkundige structuur en richtlijnen beeldkwaliteit' die als Bijlage 5 is opgenomen wordt ruim 10% van het plangebied ingericht als waterberging. ~~In artikel 3.2.3 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat er niet gebouwd mag worden zonder voldoende waterberging.~~ De watergangen hebben een flauw talud dat mogelijkheden biedt voor natuurlijke begroeiing. Vanuit de Esch III wordt de brede watergang doorgetrokken door het plangebied. In de toekomst biedt dit mogelijkheden om de waterstructuur van de toekomstige woonwijk Slagen hier op aan te sluiten.

Er wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierin worden de waterhuishoudkundige aspecten zoals afmetingen en diepte van watergangen en duikers nader uitgewerkt. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta wordt betrokken bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan.

Waterkwaliteit

De nieuwe watergangen zullen aansluiten op de primaire watergang ten westen van het plangebied. Door deze aansluiting ontstaat er een goede doorstroming.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen niet is toegestaan.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zicht niet in een beschermingszone van een waterkering.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

In het plangebied zijn ommetjes en groen- en watervoorzieningen opgenomen. Ommetjes door het groen en langs het water draagt tevens bij aan een goed volksgezondheid.

Afvalwaterketen en riolering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Binnen het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De droogweerafvoer en de infiltratieriolering zal gelijk zijn aan industrieterrein Bullingerslag.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkering. Het onderhoud van de waterkering en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

De watergangen kunnen door middel van een maaiboot onderhouden worden. De minimale breedte van een maaiboot bedraagt 2,5 meter. De verbreede watergangen zullen 8 meter breed worden.

Watertoetsproces

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel ex 3.1.1. van het Bro, aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd. De opmerkingen vanuit het waterschap zijn in deze

paragraaf verwerkt.

3.9 Mobiliteit

Ontsluitingsstructuur

In het document "Stedenbouwkundige structuur en richtlijnen beeldkwaliteit" (Bijlage 5) wordt ingegaan op de infrastructuur en ontsluiting van het plangebied. Hieronder volgt een samenvatting.

Ontsluiting

Het plangebied wordt via de Achthoevenweg ontsloten met een lus van bedrijfsstraten via de Oude Achthoevenweg. Om dit mogelijk te maken wordt de Oude Achthoevenweg ~~gedeeltelijk~~ opgewaardeerd. Binnen de lus blijft een gebied over dat vrij in te delen is. Naar gelang het gebied wordt verkaveld, is een extra ontsluiting nodig. De exacte positionering van deze ontsluiting is afhankelijk van de maat en schaal van de percelen die worden ontwikkeld. Op de kruising van de Oude Achthoevenweg en J.J. Gorterlaan dient ruimte te worden gereserveerd voor een rotonde voor een veilige verkeersafwikkeling.

Inritten

De bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de bedrijfsstraten. Individuele inritten langs de Achthoevenweg zijn niet toegestaan. De breedte van de inritten van de kavels bedragen 8 meter per 30 meter strekkende meters per bedrijfskavel. De inrichting ter hoogte van de entree is representatief.

Parkeren

Het parkeren voor eigen gebruik en het parkeren voor bezoekers vindt volledig op eigen terrein plaats, conform de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst, die op 27 november 2018 in werking is getreden, of diens rechtsopvolger. ~~parkeernormen uit de ASVV~~. Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten. Parkeervoorzieningen worden bij voorkeur vormgegeven en ingepast met bomen en beplanting.

In de regels is opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, aangetoond moet worden dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Bij de regels is een bijlage opgenomen met relevante parkeernormen. In principe moet geparkeerd worden op het eigen terrein. Als hier niet aan kan worden voldaan dient aangetoond te worden dat via meervoudig gebruik van parkeerplaatsen bij omliggende bedrijven voldaan kan worden aan voldoende parkeergelegenheid.

Verkeersafwikkeling

Door Goudappel Coffeng is onderzocht wat de verkeerseffecten van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn. Dit is opgenomen in een memo die als Bijlage 11 opgenomen is. Daartoe zijn de extra arbeidsplaatsen en inwoners in het verkeersmodel van Staphorst opgenomen en zijn vervolgens nieuwe toedelingen gemaakt voor het planjaar 2030.

De verkeerseffecten zijn berekend voor twee scenario's: met en zonder verplaatsing van de aansluiting A28. Hieronder zijn de samenvattende conclusies opgenomen.

1. Zonder nieuwe aansluiting op de A28 ontstaat bij extra nieuwbouw van woningen en industrie in respectievelijk De Slagen en De Esch IV en V vooral meer verkeer op de Achthoevenweg. Dit kan tot gevolg hebben:
   a. dat kruispunten op deze weg aangepast moeten worden (brede middenbermen of rotondes op kruispunten);
   b. dat bij deze kruispunten sprake is van een reconstructiesituatie in de zin van de Wet geluidhinder;
   c. dat het verkeer bij de Ovonde nog wat moeilijker afgewikkeld wordt dan nu al het geval is.

2. Met nieuwe aansluiting op de A28 is vooral sprake van groei van verkeer op het zuidelijke deel van de Achthoevenweg en de J.J. Gorterlaan. In dat geval is het gewenst om:
   a. de nieuwe ontsluitingsweg voor De Slagen met een kruispunt met brede middenberm of een rotonde aan te sluiten op de Achthoevenweg;
   b. De Esch V niet ten westen van de rotonde met de Achthoevenweg aan te sluiten op de J.J. Gorterlaan.

De groei van verkeer speelt zich in dit geval hoofdzakelijk af langs wegen zonder aanliggende geluidsgevoelige bestemmingen.

In beide situaties voldoet de huidige categorisering van wegen (verkeersveiligheid) en worden de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden.

Terugslageffecten

Door Goudappel Coffeng zijn mogelijke terugslageffecten door verkeer van bedrijventerrein de Esch IV op de A28 onderzocht. Dit naar aanleiding van vragen van Rijkswaterstaat in het vooroverleg voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Esch IV'. Terugslag tot op de afritten is gevaarlijk en daarom ongewenst. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 14. Hieronder zijn de resultaten kort beschreven.

Uit de resultaten van de simulaties blijkt, dat in alle toekomstscenario's in de avondspits sprake is van structurele terugslag van verkeer op beide afritten van aansluiting Staphorst. De aanleg van bedrijventerrein Esch IV is dus niet de oorzaak van terugslag in de toekomst. De capaciteit van de Stovonde in combinatie met aansluiting Staphorst is onvoldoende voor de toekomstige verkeersstromen, ook zonder ontwikkeling van Esch IV.

3.10 Luchtkwaliteit

Kader

Voor het aspect luchtkwaliteit moet worden nagegaan of de voorgenomen ontwikkeling past binnen de normen van titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

Op basis van de toename van de verkeersaantrekkende werking dient met de NIBM-tool de toename van de jaargemiddelde concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO_2 en PM_{10} te worden berekend. Daaruit komt naar voren of de ontwikkeling als NIBM is aan te merken of IBM (in betekenende mate).

De kencijfers uit CROW-publicatie 381 zijn voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking gehanteerd. De verkeersaantrekkende werking is berekend op basis van aannames. Hierbij is 50% van het totale bvo (133.182 m^2) toegedeeld aan 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)', 25% aan 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' en 25% aan 'Bedrijfsverzamelgebouw'. Zoals uit tabel 3.1 is af te leiden zal het extra verkeer als gevolg van bovenstaande gegevens toenemen met 3.833 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

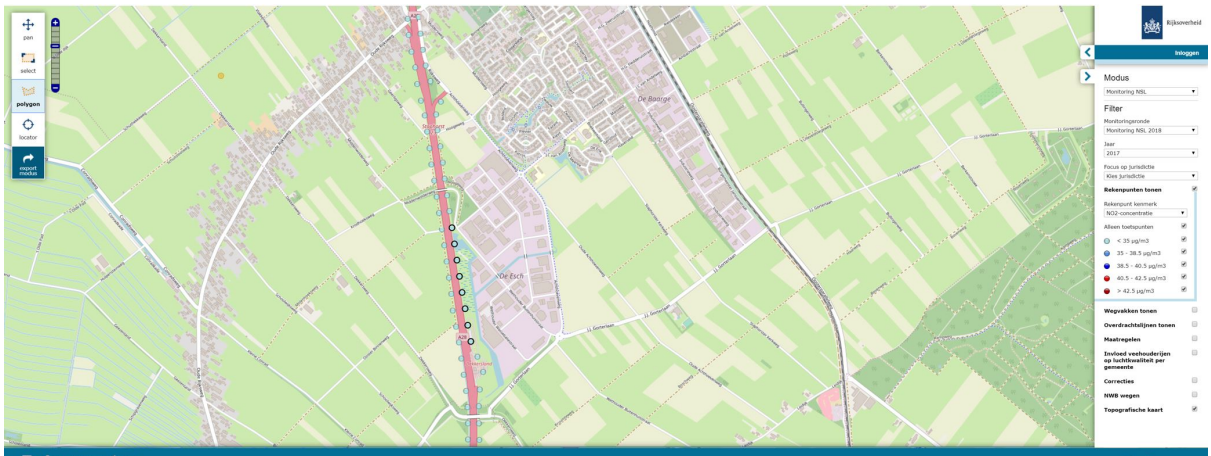
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		3833
Aandeel vrachtverkeer		30.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	10.56
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	1.38
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Tabel 3.1: ingevulde NIBM-Tool

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 $\mu g/m^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van onderstaande tabel niet aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' (NIBM) doordat de jaargemiddelde concentraties door de toename aan verkeersgeneratie wordt overschreden. De ontwikkeling is aan te merken als IBM (In Betekende Mate).

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool is langs de belangrijkste weg (A28) de jaargemiddelde concentratie NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In afbeelding 3.3 zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven voor het peiljaar 2017.



Rekenpunten — Verberg

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
697367	25.8	17.1	6.1	9.7	2017
703017	25.8	17.1	6.0	9.7	2017
707990	25.5	17.1	6.1	9.7	2017
725749	25.7	16.8	6.0	9.5	2017
730062	23.7	16.7	6.0	9.5	2017
686873	25.0	16.8	6.0	9.5	2017
713079	26.6	17.2	6.1	9.7	2017
716180	24.5	16.8	6.0	9.5	2017

Afbeelding 3.3: overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool)

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet overschrijden.

Planbijdrage

Wanneer de planbijdrage zoals bepaald in de NIBM-tool wordt opgeteld bij de jaargemiddelde concentraties uit de NSL-monitoringstool blijkt dat voor zowel NO_2 als PM_2 de jaargemiddelde grenswaarde van respectievelijk 40 en 25 µg/m^3 niet wordt overschreden. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde concentratie inclusief de planbijdrage 36,56 µg/m^3 (26 + 10,56). Voor PM_2 bedraagt de jaargemiddelde concentratie inclusief de planbijdrage 19,38 µg/m^3 (18 + 1,38). Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling als gevolg van de toegenomen verkeersgeneratie niet leidt tot overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de jaargemiddelde grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van bedrijventerrein De Esch IV.

3.11 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico

(PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Onderzoek

Op basis van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn. Deze worden hieronder beschreven.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg (A28)

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Het plangebied ligt voor de rijksweg A28 ruim buiten het verantwoordingsgebied, maar wel binnen het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffen die over de weg worden vervoerd. Daarom is er een motivatie opgesteld voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Gezien de grote afstand van de rijksweg en de spoorlijn tot het plangebied is het maatgevende scenario voor deze risicobronnen een toxisch scenario. Door een incident op de weg of het spoor met een tankwagen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. Het plangebied wordt omringd door doorgaande wegen. De wegenstructuur binnen het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting. Het plangebied is goed bereikbaar via de Achthoevenweg en via de J.J. Gorterlaan.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van gebouwen en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de bluswatervoorzieningen. Dit zal gedurende de verdere uitwerkingen nader worden afgestemd met de Brandweer IJsselland. Tevens wordt er voldoende oppervlak water aangelegd die goed bereikbaar zijn voor de brandweer.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Bij het aanvragen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen door de te vestigen bedrijven wordt geadviseerd van centraal afsluitbare ventilatiesystemen gebruik te maken in de nieuwe bedrijfspanden.

Risicocommunicatie naar de toekomstige werknemers / gebruikers van de gebouwen is zeer belangrijk. Bij indiensttreding kunnen werknemers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Hogedruk aardgastransportleiding

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Op basis van de werkdruk en diameter bedraagt de inventarisatieafstand voor de leiding N-550-32 170 meter. Een deel van het plangebied is gelegen binnen deze zone, waardoor het benodigd is de toename van het groepsrisico voor de aardgastransportleiding inzichtelijk te maken. Hiervoor is een berekening uitgevoerd met computerprogramma CAROLA. Deze berekening is opgenomen in het onderzoek naar externe veiligheid. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 12. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven. Tevens is een motivatie opgesteld worden over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kwantitatieve risicoanalyse hogedruk aardgastransportleiding

Uit de berekeningen kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico voor de leiding N-550-32 in de plansituatie niet toeneemt. Dit is zowel het geval in de variant waarbij de leiding niet wordt verlegd als bij de variant waarbij de leiding wel wordt verlegd. Er is in geen geval een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het feit dat er geen toename is in de plansituatie wordt veroorzaakt door de lage personendichtheid in het plangebied en de grote afstand van het plangebied tot de leiding.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting.

Het maatgevende scenario voor een aardgastransportleiding is een fakkelbrandincident. Tijdens (graaf)werkzaamheden kan een breuk in de hogedruk aardgastransportleiding worden veroorzaakt. Het aardgas stroomt vervolgens onder een hoge druk uit en ontsteekt waardoor een fakkelbrand ontstaat.

Het gebied in de buurt van aardgastransportleidingen is op basis van de druk en diameter van de leidingen verdeeld in meerdere zones.

Binnen deze eerste zone overlijdt bij een incident circa 99% van de aanwezigen en gaan alle brandbare materialen branden. Aanwezigen binnen de tweede zone hebben kans om te overlijden of slachtoffer te worden. In de derde zone komen geen mensen te overlijden, maar kunnen er wel slachtoffers vallen. Het plangebied bevindt zich niet binnen de eerste zone. Een klein deel van het plangebied bevindt zich binnen de 2e zone en een klein gedeelte van het plangebied bevindt zich binnen de derde zone. Het overgrote gedeelte van het plangebied is verder dan 270 meter van het plangebied gelegen.

Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Aanwezigen binnen de eerste ring hebben echter nauwelijks

mogelijkheden tot zelfredzaamheid, vanwege de grote vluchtafstanden en de hittestraling. Op grotere afstand van de leiding kan (afgeschermd van hittestraling) wel gevlucht worden. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.

Vluchtmogelijkheden

Aardgastransportleiding N-550-32 bevindt zich aan de zuidwestzijde van het plangebied. De rijksweg bevindt zich ten westen van het plangebied en de spoorlijn Zwolle-Meppel bevindt zich ten oosten van het plangebied.

Het plangebied is omringd door wegen en in het plangebied zelf worden drie wegen gerealiseerd in oost-west richting. Aanwezigen in het plangebied hebben de mogelijkheid om via de interne wegen het plangebied uit te komen en vervolgens via de Achthoevenweg of de J.J. Gorterlaan verder te vluchten.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen. Factoren die kans op een breuk in een hogedruk aardgastransportleiding kunnen verkleinen zijn te vinden in het vergroten van de diepteligging, bescherming van de leiding en beschermende maatregelen in de buurt van de leiding.

Er zijn voor de brandweer geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding. De beheerder van de buisleiding dient bij een incident de toevoer af te sluiten. In de hierboven beschreven eerste zone zijn geen mogelijkheden tot effectieve inzet van de brandweer. In de tweede ring is de inzet gericht op het redden van aanwezigen en in de derde ring is de inzet gericht op het voorkomen van uitbreiding.

De mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen die in de voorgaande paragraaf met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over wegen zijn beschreven gelden tevens voor de voorbereiding van bestrijding van een indicent met een aardgastransportleiding.

Bij de uiteindelijke planvorming / vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio IJsselland.

3.12 Overstromingsrisico

In de Omgevingsverordening (2.14.3) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf.

Op de risicokaart (afbeelding 3.4) is te zien dat het plangebied niet is aangemerkt als overstromingsrisicogebied. Het is dan ook niet nodig om dit risico nader toe te lichten.



Afbeelding 3.4: Uitsnede overstromingsrisico

3.13 Duurzaamheid

Kader

Staphorst is al twee keer de duurzaamste gemeente van Nederland geweest. In dit verband wordt duurzaamheid gezien in de breedste zin van het woord; het gaat ook over sociale en economische duurzaamheid. Hierin scoort Staphorst hoog. Juist het thema energie en duurzaamheid scoort laag. Daarom wordt de ambitie op dit thema verhoogd. In de omgevingsvisie heeft de gemeente duurzaamheid vertaald naar drie kernkwaliteiten; gezonde en dynamische samenleving, verantwoord vernieuwen en innovatieve plattelandseconomie. Staphorst heeft de ambitie om ook de komende jaren tot de duurzaamste gemeenten van Nederland te behoren.

In de omgevingsvisie van de gemeente Staphorst is duurzaamheid een terugkerend thema. Voor de voorliggende ontwikkeling zal de gemeente het beleid uit de omgevingsvisie vertaald naar het inzetten op het zeer groen en duurzaam inrichten van de (zoekgebieden) bedrijventerreinen om ook aan de energie- en duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen voldoen. Tevens zet de gemeente in op duurzaam bouwen.

Onderzoek

In artikel 9.1 onder h is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij aanvullende duurzaamheidsontwikkelingen worden beloond. Hierin is opgenomen dat maximaal 15% mag worden afgeweken van maten, afmetingen, percentages ~~en maximaal 15% vergroten van een bouwvlak~~ wanneer met een energieprestatiecoëfficient gelijk aan nul wordt gebouwd of met 10% mag worden afgeweken wanneer gebouwd wordt met een lager EPC dan 0,2, waarbij ook andere verduurzamingsmaatregelen die niet bij wet worden voorgeschreven toegepast worden, waarbij de mate van verduurzaming bepalend is voor het toe te kennen afwijkingspercentage.

Conclusie

Er zijn extra duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in de regels. Het aspect duurzaamheid vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij diverse grondeigenaren. De gemeente regelt het kostenverhaal via een exploitatieplan. ~~Het ontwerpexploitatieplan wordt te zijner tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.~~

Gezien het bovenstaande wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd geacht.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

De Regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

5.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Er is bijvoorbeeld vaak onduidelijkheid over het begrip 'bouwperceel'. Een bouwperceel is een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

5.2.1 Bedrijventerrein

Het plangebied is grotendeels bestemd als "Bedrijventerrein". Aan het bouwen op het bedrijventerrein zijn alleen eisen betreffende situering, oppervlakte en andere maatvoering gesteld, die nodig zijn om een ruimtelijk en planologisch verantwoorde invulling van het gebied te verkrijgen.

In dat kader dienen gebouwen binnen bouwvlakken te worden gebouwd, op een bepaalde afstand tot wegen en tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen. De minimale afstand van de voorzijde van de bebouwing tot aan de kavelgrens is ~~12 meter voor kleine bedrijven en 1~~8 meter voor ~~middelgrote en grote~~ bedrijven, zodat het bezoekersparkeren aan de voorzijde van het gebouw kan plaatsvinden. ~~Langs de Achthoevenweg geldt een rooilijn van 6 meter uit de waterlijn.~~ Representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst.

Bedrijfskavels ~~Bedrijfsgroottes~~ moeten een minimum bedrijfsoppervlak hebben van 1.000 m^2 en maximaal 30.000 ~~20.000~~ m^2 (met een binnenplanse afwijking tot 40.000 ~~30.000~~ m^2). Om voldoende ruimte te creëren voor parkeren, laden, lossen en manoevreren alsmede door het voorkomen van een te hoge bebouwingsdichtheid, geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

Het bedrijventerrein is primair georiënteerd op de Achthoevenweg. De bedrijven hebben een representatieve zijgevel langs deze zijde. Ter hoogte van de hoofdontsluitingen heeft de bedrijfsbebouwing een tweezijdige oriëntatie: richting de Achthoevenweg en richting de bedrijfsweg. Bij voorkeur wordt de bedrijfsbebouwing op de hoek voorzien van een verbijzondering middels een accent in architectonische vormgeving, materialisering of bouwhoogte.

De hoogte van de bebouwing mag maximaal 15 meter bedragen.

Om de (toekomstige) gevoelige functies ten oosten van het plangebied te beschermen is inwaartse zonering toegepast. De toegelaten milieucategorieën zijn met functieaanduidingen op de verbeelding geregeld.

Tevens is in de bestemming "Bedrijventerrein" een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat alleen gebouwd mag worden indien wordt voorzien in voldoende watervoorzieningen.

Tot slot is een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin is bepaald dat het gebruik van een stookinstallatie voor gas, olie, kolen en vergelijkbare stookinstallaties, welke stikstofemissie met zich mee brengt, uitgezonderd voertuigen niet is toegestaan.

5.2.2 Groen

De structurerende en afschermende groenvoorzieningen in het plangebied, te weten die langs de randen van wegen en watergangen, zijn bestemd als "Groen". Binnen de bestemming "Groen" zijn ook watergangen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn tevens paden, onder meer ten behoeve van ommetjes, toegestaan.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Groen" te kunnen wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein", mits voldaan wordt aan de gestelde eisen zoals genoemd in de Regels van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Verkeer

De wegen die de hoofdontsluiting van het plangebied vormen zijn bestemd als "Verkeer". Ook binnen de bedrijventerreinbestemming zullen wegen worden aangelegd; omdat de ligging hiervan flexibel is zijn deze niet voorzien van de verkeersbestemming. Het moet mogelijk zijn om aan de zuidoostzijde, in de J.J. Gorterlaan, eventueel een rotonde aan te leggen. Daarom is hier een wat groter gebied bestemd tot "Verkeer".

5.2.4 Water

De hoofdwatergangen binnen het plangebied zijn bestemd als "Water". Ook binnen de andere bestemmingen is de realisatie van water mogelijk.

5.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. overnemen wat van toepassing is en aanvullen/afstemmen op wat daadwerkelijk wordt geregeld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van

schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied. Tevens is een afwijkingsregel opgenomen om aanvullende duurzaamheidsontwikkelingen te belonen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Overige regels

In dit artikel is vastgelegd dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of wijzigingsregels.

5.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Ontwerpfase

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan is aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden worden. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord. ~~De wijzigingen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.~~

Gelijktijdig is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Er zijn een aantal ~~geen~~ zienswijzen ingediend. Na goed overleg met de indieners daarvan over enkele door te voeren wijzigingen in de plannen, zijn deze ingetrokken. ~~Wel zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.~~ Een overzicht van de aanpassingen is bij het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.2 Vaststellingsfase

~~Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.~~

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.