Kroezenhoek West 2, fase 2

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Bestemmingsplan

Kroezenhoek West 2, fase 2

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Oktober 2024

Status: Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN
“KROEZENHOEK WEST 2, FASE 2”

Plan:	“Kroezenhoek West 2, fase 2”
Plantype:	Bestemmingsplan
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1700.BPDH2023KHOEKW2-vas1
Datum:	Oktober 2024
Status:	Vastgesteld

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 8

2.1 DEN HAM 8
2.2 HET PLANGEBIED 8

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10

3.1 ALGEMEEN 10
3.2 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING 10
3.2 VERKEER & PARKEREN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 16

4.1 RIJKSBELEID 16
4.2 PROVINCIAAL BELEID 19
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 28

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 31

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 31
5.2 BODEMKWALITEIT 31
5.3 LUCHTKWALITEIT 32
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 33
5.5 MILIEUZONERING 36
5.6 ECOLOGIE 37
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 39
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 40

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 42

6.1 VIGEREND BELEID 42
6.2 WATERTOETSPROCES 43

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 47

7.1 INLEIDING 47
7.2 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 47
7.3 BESTEMMINGSREGELS 48
7.4 PARKEERREGELING 49

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 51

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 52

9.1 VOOROVERLEG 52
9.2 ZIENSWIJZEN 52

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 53

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 54
BIJLAGE 2 BEHOEFTEONDERBOUWING 55

BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 56
BIJLAGE 4 AERIUS-BEREKENING 57
BIJLAGE 5 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 58
BIJLAGE 6 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING 59
BIJLAGE 7 WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN 60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van de kern Den Ham bevindt zich het gemengde bedrijventerrein Kroezenhoek. Dit betreft een bedrijventerrein dat is gericht op de lokale bedrijvigheid en is nog in ontwikkeling is. Het ontwikkelgebied betreft het circa 10 hectare grote Kroezenhoek – West.

De eerste fase van de ontwikkeling van Kroezenhoek – West is reeds afgerond. In deze eerste fase zijn er uitgeefbare bedrijfskavels en woonwerkkavels gerealiseerd. Fase 1 besloeg circa 3 hectare. De overige gronden zijn in fase 1 nog als agrarische gronden bestemd. Nijhuis Bouw B.V. B.V. (hierna initiatiefnemer) is eigenaar van deze gronden en is voornemens om een deel van de resterende gronden te gaan gebruiken voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw voor Nijhuis Toelevering B.V.

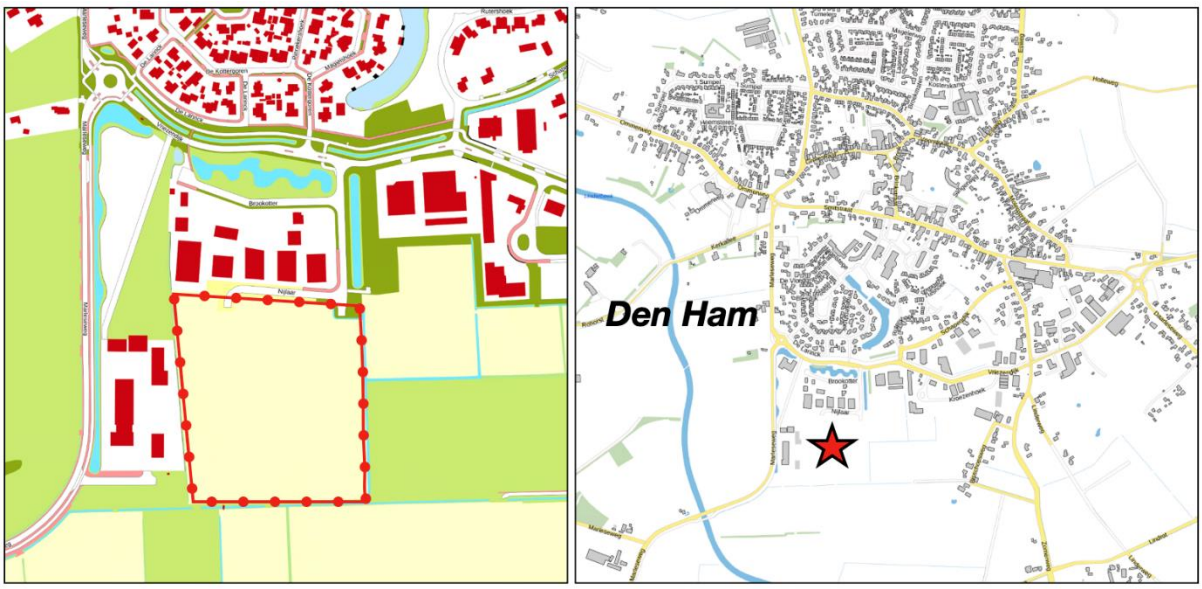
Nijhuis Toelevering B.V. produceert hoofdzakelijk prefab bouwelementen. De huidige bedrijfslocatie in Rijssen biedt onvoldoende ruimte voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Om te kunnen blijven voldoen aan de marktvraag is het noodzakelijk voor Nijhuis Toelevering B.V. om uit te breiden. De benodigde uitbreidingslocatie is gevonden op Kroezenhoek – West.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende planologische regime. Ter plaatse van de beoogde bedrijfslocatie beschikken de gronden immers nog over een agrarische bestemming, en ontbreken hiermee de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het bedrijf.

Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Hiermee wordt de volgende fase van Kroezenhoek – West ingevuld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt, zoals hierboven reeds aangeven aan de zuidzijde van de kern Den Ham. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Den Ham (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1. Voor de exacte planbegrenzing wordt hier en voor het vervolg van deze toelichting verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Kroezenhoek West, fase 2" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1700.BPDH2023KHOEKW2-vas1) en een renvooi;
- regels (en bijhorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Kroezenhoek West - 2" (ter plaatse van het grootste gedeelte van het plangebied) en het " Facetplan Parkeren Twenterand". Voorgenoemde bestemmingsplannen zijn vastgesteld op respectievelijk 12 maart 2013 en 15 mei 2018.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan "Kroezenhoek West – 2". Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voor fase 1 bestemd met de bestemmingen 'Bedrijventerrein' met bouwvlak en functieaanduidingen, 'Groen' en 'Water'.

Ter plaatse van de ontwikkelgronden voor fase 2 geldt uitsluitend de bestemming 'Agrarisch' Op deze bestemming wordt hierna ingegaan.

Agrarisch
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de agrarische gronden, waar de uitbreiding is beoogd. Gronden met deze bestemming zijn momenteel met name bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden.

1.4.3 Strijdigheid

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het is immers niet mogelijk om op gronden met een agrarische bestemming de bouw en het gebruik van een bedrijf te realiseren. Met voorliggend bestemmingplan wordt het voornemen planologisch ingepast. Tevens wordt fase 1 waar nodig planologisch ingepast.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

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

2.1 Den Ham

2.1.1 Ruimtelijke structuur

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

2.1.2 Functionele structuur

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

2.2 Het plangebied

2.2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Twenterand, aan de zuidrand van het dorp Den Ham. Het plangebied wordt begrensd door de bedrijfslocatie van Roelofs Wegenbouw aan de westzijde, de Vriezendijk aan de noordzijde, het bedrijfsperceel van Koskamp, M.S. Pallets B.V en agrarisch gebied aan de oostzijde. Tot slot wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door agrarisch gebied, waarbij langs de zuidzijde een afwateringssloot van het waterschap ligt.

In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied (rode omlijning) weergegeven middels een luchtfoto.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Nijhuis Bouw B.V. heeft het initiatief om hun bedrijfsactiviteiten middels een prefabfabriek uit te breiden in Den Ham. Nijhuis Bouw B.V. is een bouwbedrijf dat betrokken is in de verschillende fasen van het bouwproces, van projectontwikkeling tot transformatie en service en onderhoud van vastgoed. Het hoofdkantoor, de materieeldienst en een kleine prefabfabriek zijn op dit moment gevestigd in Rijssen. Deze kleine prefabfabrief, nu onderdeel van de bestaande kozijnenfabriek, is te klein van omvang om in de toekomst zelfstandig levensvatbaar te blijven. Groei is op de huidige locatie niet mogelijk en Nijhuis Bouw B.V. wil de ruimte die vrijkomt bij verplaatsing van de prefab-activiteiten goed gebruiken voor de productie van kozijnen. De nieuwbouwlocatie is gevonden in de locatie op bedrijventerrein Kroezenhoek.

De voornaamste redenen voor de beoogde uitbreiding is dat het bedrijf een grotere vraag ziet ontstaan naar prefab bouwproducten. Daarvoor wil het een grotere, toekomstbestendige fabriek realiseren waar potentieel meerdere productielijnen inpassen. In of bij de bestaande vestiging is geen ruimte beschikbaar om deze fabriek te realiseren.

3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

3.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouwlocatie in de omgeving heeft De Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, inclusief uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan maakt als bijlage 1 onderdeel uit van deze plantoelichting en wordt hierna kort toegelicht.

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Kroezenhoek en meer specifiek de Kroezenhoek West. Het vormt de zuidelijke grens van het bedrijventerrein. Vanaf de Marleseweg is er zicht op de locatie. Op de hoek is reeds het bedrijf van Roelofs gerealiseerd. Dit bedrijf bestaat uit verrschillende volumes die een sobere en landelijke uitstraling kennen. Op de westelijke rand van het plangebied staan enkele zwarte elzen die behoudenswaardig zijn.

De ontsluiting is reeds aanwezig. Deze weg zal aan de noordzijde tevens op een bestaande weg aansluiten.

Vanuit het beeldkwaleitsplan zijn op de beoogde locatie meerdere bedrijven beoogd. Het plan is echter hier één volume te realiseren. Een brede groenstrook aan de zuidzijde kan wel aangelegd worden. In grote lijnen sluit de beoogde ontwikkeling aan op het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan. Nu er één groot volume gerealiseerd wordt zal goed gekeken moeten worden naar de verschijning van het pand. Deze moet een bepaalde mate van geleding kennen.

3.2.2 Landschappelijke inpassing

Het bedrijf maakt prefabelementen voor woningen. Het bedrijf zal concreet bestaan uit een kantoor, een productiehal en een buitenopslag. Vanuit het oorspronkelijke plan waren hier meerdere bedrijven bedacht waarmee er losse kleinere volumes waren voorzien.

Het plan omvat nu één groot volume. Om te zorgen dat het aansluit op de schaal van het landschap zal het volume zorgvuldig ingepast moeten worden. Enerzijds met groen en anderzijds door een zorgvuldig gekozen architectuur.

Kenmerkend in de omgeving zijn de groene 'schermen' in het landschap. Van oorsprong was het landschap nog geslotener met meer houtsingels op de perceelgrenzen. Het gebouw komt op de overgang van het bedrijventerrein naar een relatief open landschap. Door aan de zuidzijde een rand van groen aan te planten in de vorm van bomen wordt enerzijds het volume verzacht maar blijft er wel zicht op de plint van het gebouw. Daarnaast zal het volume zowel een horizontale als een verticale gelaagdheid krijgen om zo aan te sluiten op

de van oorsprong bedoelde diversiteit van meerdere kleinere volumes. Een voordeel van één groot volume is dat er een uniform en rustig gevelbeeld ontworpen kan worden.

Grotendeels sluit de buiteninrichting van het plangebied aan op het vigerende beeldkwaliteitsplan. Zo wordt er aan de zuid- en oostzijde een brede buffer gemaakt voor water. Er wordt hier één brede waterstrook gemaakt met natuurvriendelijke oevers. Hiermee wordt de biodiversiteit van deze rand vergroot. Langs de randen worden bomen geplant in een losse setting waarmee het beeld aansluit op de bestaande bomenrijen in het gebied. Op het terrein worden eveneens (kleinere) bomen aangeplant. Het eindbeeld is aan de zuidzijde een groene afscherming met zicht op de plint van het gebouw. De oostzijde wordt afgeschermd middels een houtsingel waarmee het zicht op het achterterrein (en de opslag van panelen) ontnomen wordt.

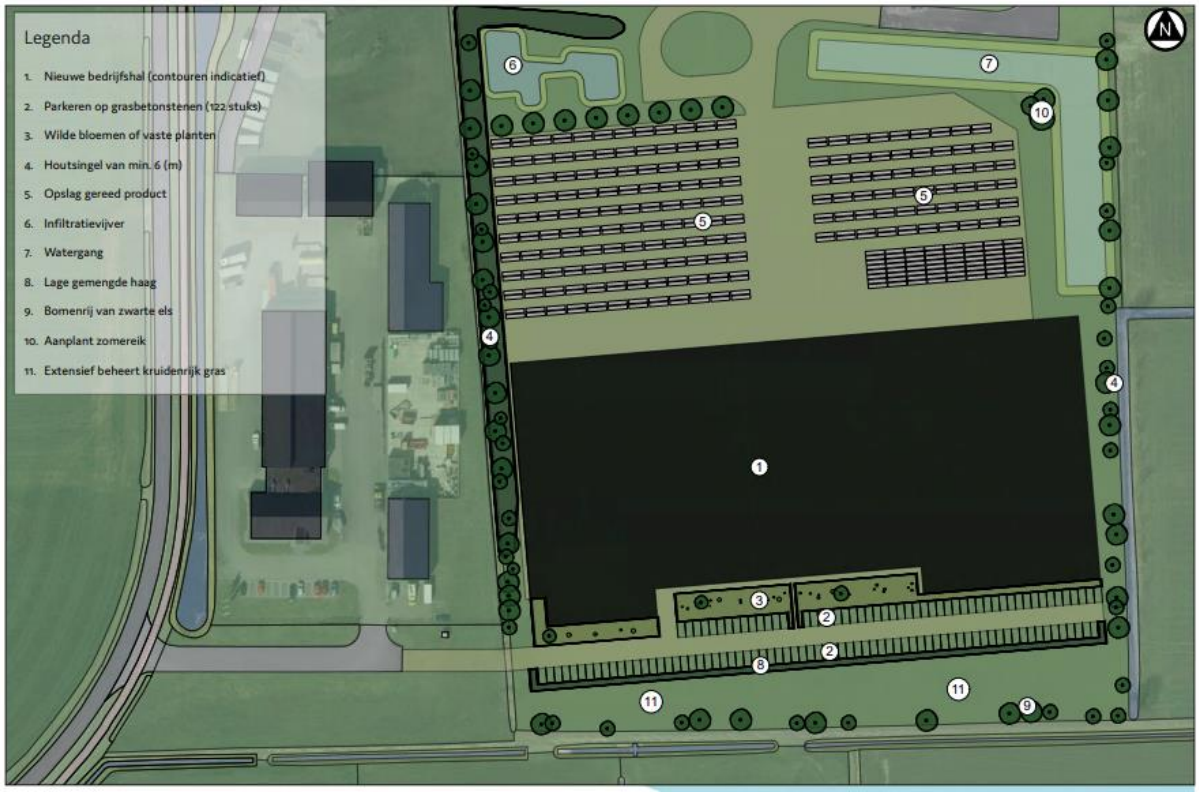
De ontsluiting van het bedrijf zal op de bestaande structuur aansluiten. Daarbij is aan de zuidzijde van het pand een parkeerplaats voorzien. Deze zal bestaan uit grasbetonstenen die aansluiten op de asfaltverharding van de rijweg. De parkeerplekken worden afgeschermd middels een lage haag die de geparkeerde auto's afschermen maar het zicht op het pand niet ontnemen. Voor het gebouw worden brede borders aangelegd met natuurlijke beplanting. De beplanting zal in harmonie met het gebouw geselecteerd worden.

Aan de noordzijde is de buitenopslag. Deze zal vanuit de omgeving niet te zien zijn. Het wordt grotendeels afgeschermd middels een gesloten houtsingel.

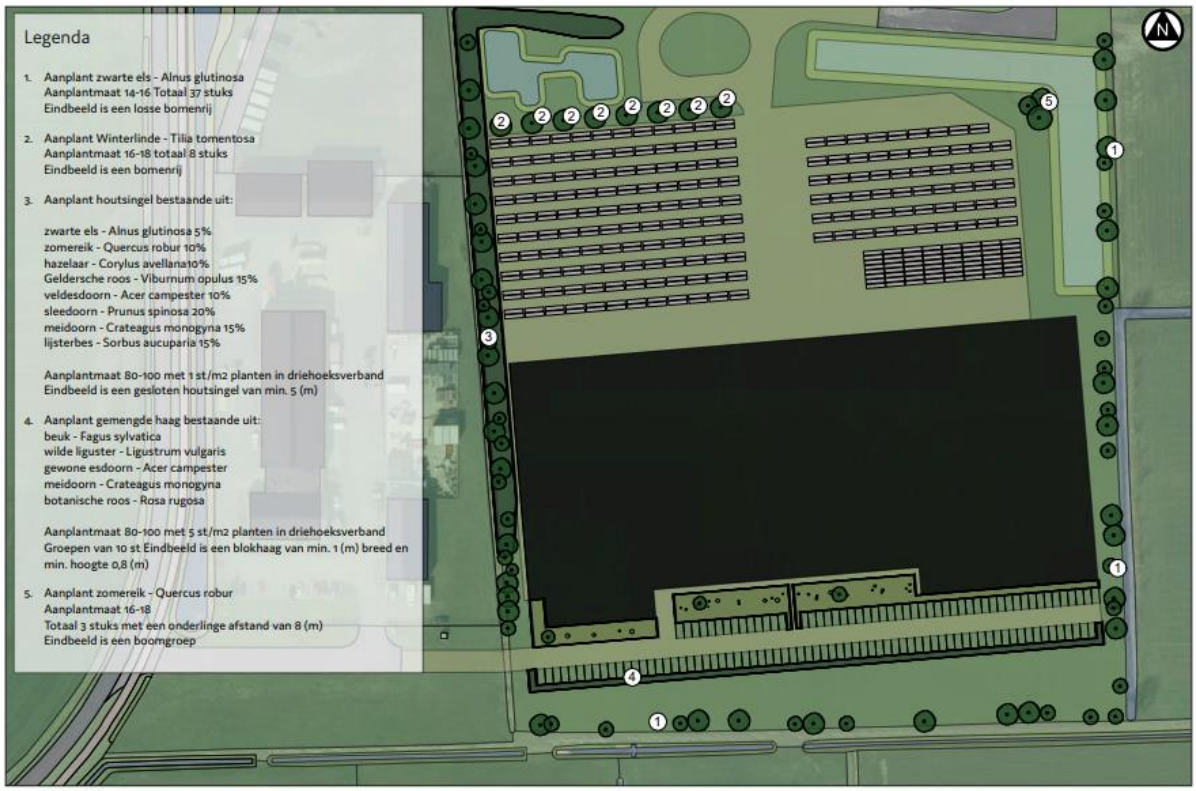
3.2.3 Beeldkwaliteit

Het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerkingen van het de bedrijfshal het kantoor en de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan zal de welstandsnota vervangen.

Hieronder worden enkele algemene stedenbouwkundige uitgangspunten weergegeven. Voor meer specifieke uitgangspunten wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.1 Landschappelijk inpassingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

Ruimtelijke aspecten

Het bedrijf maakt prefabelementen voor woningen. Het bedrijf zal concreet bestaan uit een kantoor, een productiehal en een buitenopslag. Vanuit het oorspronkelijke plan waren hier meerdere bedrijven bedacht waarmee er losse kleinere volumes waren voorzien. Het plan omvat nu één groot volume. Om te zorgen dat het aansluit op de schaal van het landschap zal het volume zorgvuldig ingepast moeten worden. Enerzijds met groen en anderzijds door een zorgvuldig gekozen architectuur. Kenmerkend in de omgeving zijn de groene 'schermen' in het landschap. Van oorsprong was het landschap nog geslotener met meer houtsingels op de perceelgrenzen.

Het gebouw komt op de overgang van het bedrijventerrein naar een relatief open landschap. Door aan de zuidzijde een rand van groen aan te planten in de vorm van bomen wordt enerzijds het volume verzacht maar blijft er wel zicht op de plint van het gebouw. Daarnaast zal het volume een horizontale gelaagdheid krijgen met subtiele accenten om zo aan te sluiten op de van oorsprong bedoelde diversiteit van meerdere kleinere volumes. (zie navolgende paragraaf 'beeldkwaliteitsplan'). Een voordeel van één groot volume is dat er een uniform en rustig gevelbeeld ontworpen kan worden.

Grotendeels sluit de buiteninrichting van het plangebied aan op het vigerende beeldkwaliteitsplan. Zo wordt er aan de zuid- en oostzijde een brede buffer gemaakt voor water. Er wordt hier één brede waterstrook gemaakt met natuurvriendelijke oevers. Hiermee wordt de biodiversteit van deze rand vergroot. Langs de randen worden bomen geplant in een losse setting waarmee het beeld aansluit op de bestaande bomenrijen in het gebied. Op het terrein worden eveneens (kleinere) bomen aangeplant. Het eindbeeld is aan de zuidzijde een groene afscherming met zicht op de plint van het gebouw. De oostzijde wordt afgeschermd middels een houtsingel waarmee het zicht op het achterterrein (en de opslag van panelen) ontnomen wordt. De ontsluiting van het bedrijf zal op de bestaande structuur aansluiten. Daarbij is aan de zuidzijde van het pand een parkeerplaats voorzien. Deze zal bestaan uit grasbetonstenen die aansluiten op de asfaltverharding van de rijweg. De parkeerplekken worden afgeschermd middels een lage gemengde haag die de geparkeerde auto's afschermen maar het zicht op het pand niet ontnemen. Voor het gebouw worden brede borders aangelegd met natuurlijke beplanting. De beplanting zal in harmonie met het gebouw geselecteerd worden. Aan de noordzijde is de buitenopslag. Deze zal vanuit de omgeving niet te zien zijn. Het wordt grotendeels afgeschermd middels een gesloten houtsingel.

Beeldkwaliteitsplan

Het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan, onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsplan in bijlage 1, legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerkingen van het de bedrijfshal het kantoor en de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan zal de welstandsnota vervangen.

Algemeen

Het plangebied vormt een overgang van het stedelijk- naar het landelijk gebied. Dit komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige opzet van het plan met een duidelijke indeling van het terrein. Er is bewust gekozen om aan de zuidzijde een gevel met de hoofdentree te maken. Zo kan er aan de noordzijde een buitenopslag gemaakt worden waarmee deze vanuit het landschap niet te zien is. De architectuur van het nieuwe bedrijf zal rustig en vriendelijke zijn. Ook de vormgeving van de openbare ruimte ondersteunt de sfeer van het landelijk gebied met veel gras, water en bomen. Hiermee wordt een passende inpassing gemaakt. Ambitie (hoog) Vanuit stedelijk en ruimtelijk oogpunt is er sprake van een zichtlocatie. Vanuit deze optiek hanteert de gemeente op deze locatie een hoge ambitie voor de omgevingskwaliteit. Dit dient tot uiting te komen in de architectonische kwaliteit van het gebouw zowel op zichzelf, als in relatie tot de omgeving aan de hand van de uitgangspunten die in deze beeldkwaliteitsparagraaf zijn geformuleerd. Het definitieve ontwerp dient te voldoen aan de onderstaande criteria voor omgevingskwaliteit. De referentiebeelden dienen als ondersteuning. De criteria zijn leidend.

Bebouwingstypologie

Op het terrein komt één groot volume met een horizontale geleding. Het hoofdgebouw heeft een plat dak met een hoogte van maximaal 12 meter. Laden en lossen, vindt bij voorkeur plaats aan de noordzijde van het pand, zoveel mogelijk uit het zicht. Opslag vindt ook plaats aan de noordzijde uit het zicht en wordt eventueel ingepast binnen het hoofdvolume. Het parkeren vindt plaats op grasbetonsteen aan de zuidzijde voor de zuidgevel.

Situering/ inpassing

Deze beeldkwaliteitsparagraaf heeft betrekking op het bouwkundig ontwerp. De afspraken met betrekking tot parkeren, bestrating, verlichting, hekwerken, groen, bomen en paden worden vastgelegd in een terreininrichtingsplan als onderdeel van de omgevingsvergunning. De kwaliteit van de inrichting van de omgeving en aansluiting op de openbare ruimte moet blijken uit dit inrichtingsplan dat door de gemeente positief wordt beoordeeld.

Hoofdvorm

Het hoofdvolume/ bedrijfshal is een helder alzijdig afleesbaar vriendelijk vormgegeven volume. Het grote volume/ bedrijfshal wordt onderbroken door kleinere accentvolumes voor bijvoorbeeld de entree en het kantoorgedeelte. Zodat het geheel een compositie vormt met de bouwvolumes van Roelofs.

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor parkeren heeft de gemeente Twenterand de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018' vastgesteld. Voor verkeersgeneratie wordt aangesloten op de publicatie 'Toekomstig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, hoofdgroep en type worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied (hieronder vallen ook de bedrijventerreinen)
- Hoofdgroep: bedrijf 1 - arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)

3.2.3 Parkeerbehoefte

Het uitgangspunt is dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen dient in beginsel te worden bepaald aan de hand van de parkeernormen zoals opgenomen in 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018'.

De beoogde nieuwbouw heeft een brutovloeroppervlak (bvo) van circa 10.000 m². Vanwege de specifieke bedrijfsactiviteiten van Nijhuis Toelevering B.V., waarbij hoofdzakelijk sprake is van (semi) geautomatiseerde productieprocessen, sluiten deze het beste aan bij de functie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' zoals opgenomen in de parkeernota. Voor deze functie geldt een minimale en maximale parkeernorm van respectievelijk 0,8 en 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Dit zou betekenen dat minimaal 80 parkeerplaatsen aangelegd zouden moeten worden om in de minimale parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt (1,05*100) 105 parkeerplaatsen. Er zijn in het plangebied 122 parkeerplaatsen ingetekend, zie afbeelding 3.1. Mocht in de toekomst blijken dat dit te kort is dan is er de mogelijkheid om aan de noordkant van het pand extra parkeerplekken te realiseren. Deze staan nu nog niet ingetekend.

De hierboven berekende parkeerbehoefte komt nagenoeg overeen met de werkelijke parkeerbehoefte die door Nijhuis Toelevering B.V. is bepaald op basis van de bestaande situatie in Rijssen. Nijhuis Toelevering B.V. heeft voor elk onderdeel van het bedrijf de verwachte parkeerbehoefte (inclusief marge) inzichtelijk gemaakt. Bij het bepalen van deze behoefte is het aantal medewerkers gebaseerd op het investeringsvoorstel voor de nieuwe fabriekshal. Hierbij is een onderscheidt gemaakt in kantoor- en productiemedewerkers en bezoekers.

Kantoormedewerkers zijn in de dagelijkse praktijk 90% van de tijd op kantoor aanwezig. De overige tijd zijn zij aanwezig op de bouwplaats, bij klanten of werken vanuit huis. 90% van het kantoorpersoneel komt met de auto.

Productiemedewerkers zijn iedere dag in de fabriek aanwezig. Enkelen van hen zullen carpoolen. 85% van de productiemedewerkers komt met de auto. Omdat er in ploegen gewerkt zal gaan worden zijn er parkeerplaatsen voor beide ploegen benodigd.

Bezoekers komen normaal gesproken altijd met de auto. Bij meerdere bezoekers reist een deel gezamenlijk. 75% van de bezoekers komt hiermee met de auto.

Binnen het plangebied worden 122 parkeerplaatsen (zie afbeelding 3.1) gerealiseerd om ten alle tijden te beschikken over voldoende parkeergelegenheid. Teneinde de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen juridisch te verankeren is in de regels van dit bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen. Ook worden er voldoende fietsenstallingen op eigen terrein geplaatst. Mocht blijken dat er onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn dan toont afbeelding 3.1 aan dat op eigen terrein kan worden voorzien in de gemiddelde parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernormen.

Bij het inrichten van de wegen en voorzieningen binnen het plangebied is rekening gehouden met de routing van de vrachtwagens (manoeuvreerruimte) en de laad- en losplekken. Gesteld wordt dat binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is voor het laden en lossen en om te manoeuvreren.

3.2.4 Verkeersgeneratie

In onderstaande tabel is de minimale verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per weekdagetmaal) weergegeven op basis van de kencijfers van het CROW:

Type	**Oppervlakte in bvo**	**Minimale verkeersgeneratie per 100 m²**	**Verkeersgeneratie**
Bedrijf, arbeidsextensief, bezoekersextensief	10.000 m²	3,9 verkeersbewegingen	390

De totale verkeergeneratie die gemoeid is met de ontwikkeling bedraagt circa 390 voertuigbewegingen per weekdagetmaal, op basis van de CROW normen. Zoals met betrekking tot de parkeerbehoefte reeds aangegeven is dit een theoretische benadering van de te verwachten verkeersgeneratie. De daadwerkelijke verkeersgeneratie ligt, op basis van de ervaring van Nijhuis Toelevering B.V., vele malen lager.

Uitgaande van drie (worst-case) verkeersbewegingen per medewerker/bezoeker per dag bedraagt de te verwachten verkeersgeneratie (3*79) 237 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Dit zou in vergelijking met de op basis van de normen berekende verkeersgeneratie betekenen dat er (390-237) 153 vrachtwagenbewegingen per weekdagetmaal zouden plaatsvinden. In de praktijk is de verwachting van Nijhuis Toelevering B.V. dat er circa 12 vrachtwagenbewegingen per weekdagetmaal zullen plaatsvinden. Deze vrachtwagenbewegingen bestaan uit de dagelijkse verkeersbewegingen vanuit leveranciers en leveringen aan klanten, en vuilniswagenverkeer. Genoemd vrachtverkeer betreft een gebruikelijk formaat vrachtwagens. Tot slot worden er circa 6 verkeersbewegingen per weekdagetmaal verwacht als gevolg van bestelbusjes. Hiermee is naar verwachting sprake van een (worst-case) verkeersgeneratie per weekdagetmaal van (237+18) 255 verkeersbewegingen, waarvan 12 vrachtwagenbewegingen.

Het vrachtverkeer zal gebruikmaken van de ontsluiting aan de noordoostzijde van het ontwikkelgebied. Deze route sluit ten noorden aan op de Vriezendijk. Vanwege het relatief beperkte aantal vrachtwagenbewegingen wordt geconcludeerd dat hiermee geen sprake is van een onevenredige toename van de verkeersintensiteit op deze weg. De Vriezendijk betreft een weg ter ontsluiting van een bedrijventerrein, die er op is ingericht om zwaar verkeer af te wikkelen.

Het overige verkeer maakt gebruik van de ontsluitingsroute aan de zuidwestzijde van het ontwikkelgebied. Hierbij wordt aangesloten op de Marleseweg. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit om de relatief beperkte toename van de verkeersintensiteit eenvoudig en verkeersveilig af te kunnen wikkelen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief ten aanzien van de verkeersgeneratie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3.2.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat allereerst van belang is om te bepalen of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Bro.

<u>Stedelijke ontwikkeling</u>
Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

<u>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</u>

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wel draagt het bij aan de ambitie voor een duurzame economie, waarbij rekening wordt gehouden met de opgaven die er liggen op het gebied van klimaatadaptie en duurzaamheid.

<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u>

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). In dit geval gaat het om de uitbreiding van een bedrijf met een bedrijfshal van circa 10.000 m^2. Hiermee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt op de ladder ingegaan.

Behoefteonderbouwing

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft Stec Groep een laddertoets uitgevoerd. Deze laddertoets maakt als bijlage 2 onderdeel uit van deze toelichting. Hierna wordt kort de conclusie weergegeven.

Het verzorgingsgebied van het initiatief zijn de gemeenten Twenterand, Almelo, Hof van Twente, Rijssen-Holten, Wierden en Hellendoorn en liggen binnen een straal van 15 tot 20 kilometer vanaf het middelpunt in de gemeente Wierden. Het verzorgingsgebied is bepaald aan de hand van de bedrijfsruimtemarkt in de regio, de omvang van het initiatief en de woonplaats voor de achttien werknemers die beoogd zijn te werken in de prefab fabriek. Rekening houdend met de krapte op de arbeidsmarkt is de woonplaats van de toekomstige werknemers bepalend geweest om te komen tot het middelpunt van het verzorgingsgebied.

Een bepalend criterium voor het initiatief is dat de kavel een omvang van 4 hectare bruto moet omvatten. Deze omvang is gebaseerd op het productieproces van de gevelelementen in de prefabfabriek. Deze elementen worden namelijk geproduceerd middels langgerekte productielijnen. De gevelelementen zijn ook bepalend voor de bouwhoogte van de productiehal; deze moet minimaal 9 meter hoog zijn. Andere ruimtelijke criteria zijn een brede en lange kavelvorm, een milieucategorie van 3.2 en een goede logistieke bereikbaarheid via een N-weg of snelweg.

Het beschikbare aanbod in uitgeefbare kavels en bestaand vastgoed is schaars wanneer deze worden afgewogen tegen de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke criteria van het initiatief. Alleen op XL Businesspark Twente in Almelo zijn nog kavels beschikbaar die aan de minimumomvang van 4 hectare voldoen. Het betreft nog enkele niet-verkochte kavels op het terrein, waarbij we echter wel opmerken dat al deze kavels wel al onder optie zijn vergeven. Bovendien geeft de gemeente Almelo publiekelijk aan dat er geen beschikbare gronden meer op het terrein zijn8. Wanneer deze opties ook daadwerkelijk worden omgezet in uitgiften, is er geen beschikbaar aanbod in de marktregio dat de ruimtevraag van Nijhuis Bouw kan faciliteren. Daarbij kan bovendien meewegen dat er op langere termijn nog enige vraag is naar grootschalige kavels in Twente, zie ons rapport ''Vraag naar Grootschalige kavels in Twente' (2020). Dat wil zeggen, het faciliteren van het initiatief van Nijhuis Bouw leidt naar verwachting niet tot onverkoopbare kavels op het XL Businesspark (voor zover niet al verkocht) of elders. Daarnaast biedt ook het bestaande vastgoed geen mogelijkheden door de lage leegstand die al jaren onder frictieniveau ligt.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er behoefte is voor het initiatief van Nijhuis Bouw in Den Ham.

4.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamd Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

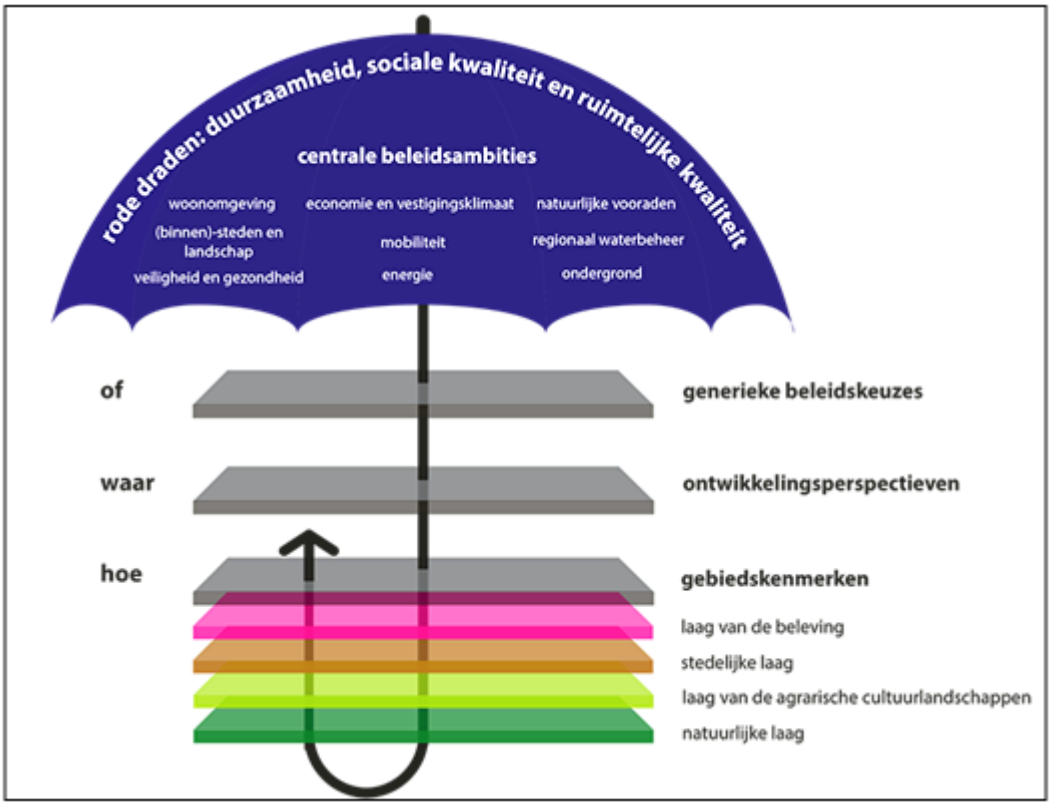
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.2, 2.1.3, artikel 2.1.5 en artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Er is sprake van een sterk lokaal geworteld bedrijf in de zin van de Omgevingsvisie- en verordening. Nijhuis Bouw B.V. heeft nu het initiatief om hun bedrijfsactiviteiten middels een prefabfabriek uit te breiden in Den Ham. Nijhuis Bouw B.V. is een bouwbedrijf dat betrokken is in de verschillende fasen van het bouwproces, van projectontwikkeling tot transformatie en service en onderhoud van vastgoed. De voornaamste redenen voor de beoogde uitbreiding is dat het bedrijf een grotere vraag ziet ontstaan naar prefab bouwproducten. Daarvoor wil het een grotere, toekomstbestendige fabriek realiseren waar potentieel meerdere productielijnen inpassen. In of bij de bestaande vestiging is geen ruimte beschikbaar om deze fabriek te realiseren. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het 'Principe van concentratie'. Dit is ook aangetoond in de toets aan het rijksbeleid en in de ladder toets.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een nieuwe bedrijfslocatie op bedrijventerrein Kroezenhoek. Hoewel de gronden in de huidige situatie beschikken over een agrarische bestemming betreft het wel een doorontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein. Op deze doorontwikkeling was reeds voorgesorteerd.

In de behoefteonderbouwing (zie paragraaf 4.1.4 en bijlage 2) is tevens ingegaan op de belangenafweging die heeft plaatsgevonden om uiteindelijk tot de keuze voor een locatie op Kroezenhoek -West te komen. Verplaatsing naar een meer geschikte bedrijfslocatie is de enige mogelijkheid gebleken.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
- De wijze waarop toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

In het vervolg van deze toelichting wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Ook wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel, wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en wordt duidelijk op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.3.2 Nieuwe bedrijventerreinenlocaties (lid 1)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de totstandkoming van nieuwe bedrijventerreinen indien de nieuwe bedrijventerreinen naar aard, omvang en locatie in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten.

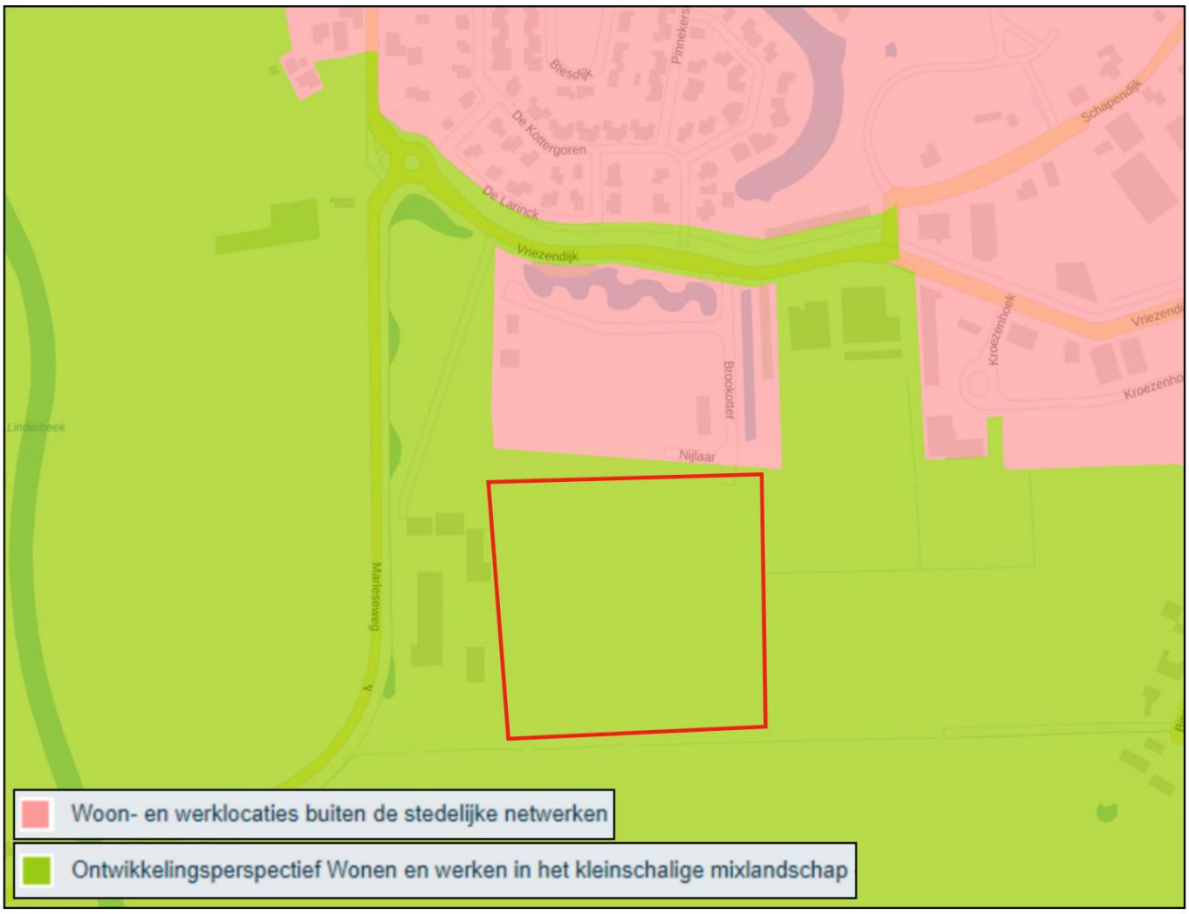
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.2 Nieuwe bedrijventerreinenlocaties.

In paragraaf 4.1.4 en bijlage 2 is reeds uitvoerig ingegaan op de behoefteonderbouwing in relatie tot het provinciale beleid op het realiseren van nieuwe bedrijventerreinlocaties. Hieruit is geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling past binnen het provinciale beleid. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de gemeentelijke visie inzake bedrijventerreinen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.3.2 van de provinciale Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort formeel tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode contour is aangegeven.

De ontwikkeling vindt echter plaats op een locatie waar op gemeentelijk niveau al is voorgesorteerd op een doorontwikkeling van het bedrijventerrein. Zoals zichtbaar is op onderstaande afbeelding maakt fase 1 van Kroezenhoek – West reeds onderdeel uit van het stedelijk gebied (roze). Met de uitbreiding van het bedrijventerrein binnen het plangebied is feitelijk ook sprake van een uitbreiding van het stedelijk gebied van Den Ham. Hierna wordt de ontwikkeling voor de volledigheid dan ook getoetst aan beide ontwikkelingsperspectieven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

"Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

De planlocatie maakt onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen voor de doorontwikkeling van het bedrijventerrein Kroezenhoek. Het betreft hiermee een locatie waar op basis van het provinciale beleid altijd gebouwd mag worden voor de lokale behoefte aan onder andere werken (lokaal gewortelde bedrijvigheid).

Het initiatief voorziet hierin. Door de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van een in de provincie geworteld bedrijf, wat goed is voor het vitaal houden van het stedelijk gebied an sich. Ook zorgt de ontwikkeling ervoor dat het bedrijf letterlijk verder kan bouwen aan een duurzame bedrijfsvoering. Dit sluit aan bij de ambitie op bij te dragen aan de energietransitie. Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Hier is in de plannen uitvoerig rekening mee gehouden. Zo wordt de uitbreiding omgeven door een groene omzoming, waarin tevens ruimte is voor infiltratiemogelijkheden.

Ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' geldt dat het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen van belang is. Door een goede inpassing van het bedrijf, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig, wordt hier aan bijgedragen.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Formeel ligt het plangebied buiten het stedelijk gebied, waarmee er geen gebiedskenmerken vanuit de 'stedelijke laag' van toepassing zijn. Ook zijn er geen gebiedskenmerken vanuit de 'laag van de beleving' van toepassing op het plangebied.

1. De "Natuurlijke laag"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstypen 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. Onderstaand afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". Het plangebied is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

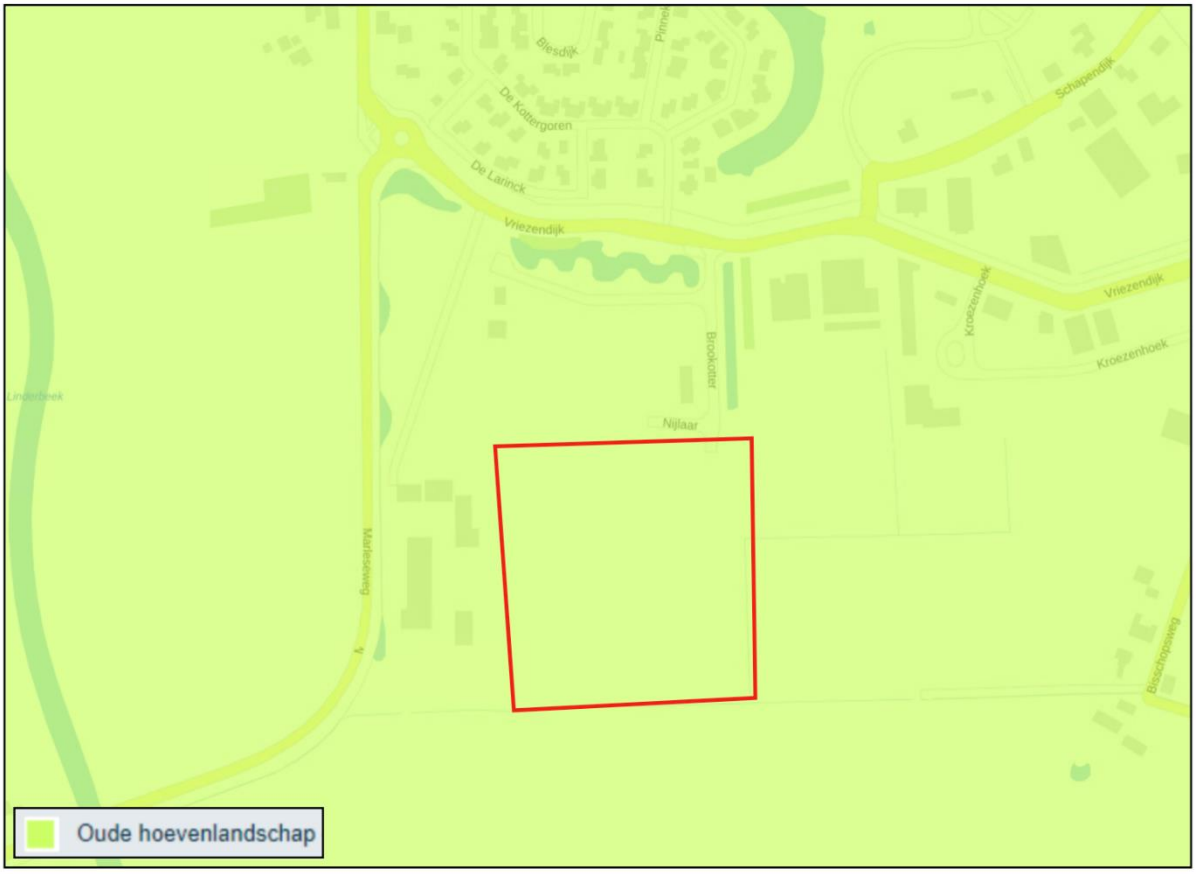
"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "laag van het Agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. Afbeelding 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "laag van het Agrarische cultuurlandschap". Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In voorliggend geval wordt er een nieuw bedrijfsperceel gerealiseerd op een locatie waar reeds doorontwikkeling van het bedrijventerrein was beoogd. Ten behoeve van dit plan is een ruimtelijke kwaliteitsplan uitgewerkt (zie paragraaf 3.2 en bijlage 1) op basis van onder andere de gebiedskenmerken zoals hierboven beschreven. Hiermee wordt een zo optimaal mogelijke inpassing van deze bedrijfslocatie in de omgeving bereikt, rekening houdend met de aanwezige gebiedskenmerken. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond, en ook wordt ingezet op natuurgebaseerde oplossingen om de effecten van klimaatverandering op te vangen, zoals het gebruik van natuurlijke waterretentiegebieden in de groen- en waterbestemming en in de vegetatie om hittestress te verminderen. Het voornemen is hiermee in overeenstemming met de gebiedskenmerken.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling het plangebied de in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkst.

4.3.1 Omgevingsvisie Twenterand 1.0

4.3.1.1 Algemeen

De 'Omgevingsvisie Twenterand 1.0´ is op 14 december 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische visie op de fysieke leefomgeving voor de korte én de lange termijn. De omgevingsvisie bevat de doelen die overkoepelend zijn voor onze hele fysieke leefomgeving, en dus niet enkel en alleen gelden voor het buitengebied of één van de kernen. De omgevingsvisie is opgedeeld in de volgende hoofdthema's:

1. Goed wonen;
2. Toekomstbestendig werken;
3. Duurzaam doen;
4. Fraaie en gezonde omgeving;
5. Zorgeloze mobiliteit.

In voorliggend geval is met name het thema 2 van belang.

4.3.1.2 Toekomstbestendig werken

<u>Bedrijven</u>

De kernen in Twenterand hebben levendige en samenhangende centrumgebieden, waar mensen elkaar ontmoeten, evenementen plaatsvinden en voorzieningen elkaar versterken. De individuele kracht van kernen is het uitgangspunt. Buiten de centra is beperkte ruimte voor detailhandel en de ruimte voor bedrijventerreinen is kwalitatief en kwantitatief in balans met een focus op duurzaam ondernemen. Het buitengebied is een leefbaar platteland met een vitale agrarische en toerisme- en recreatiesector met aandacht voor natuur en sociale en economische meerwaarde. Toekomstbestending werken houdt niet op bij de gemeentegrens. Dat betekent dat Twenterand proactief onderdeel is van de Twentse, provinciale en (inter) nationale economie. De vraagstukken van vandaag en morgen zijn te complex om alleen op te pakken. Daarom zet de gemeente Twenterand zich in voor:

1. Een goed ondernemersklimaat waar netwerkend samenwerken en kleinschalig pionieren de basis is;
2. Het verbeteren van de winkelcentra met een volwaardig boodschappenaanbod in de vier kernen, waarbij ondernemers het initiatief nemen;
3. Een voldoende en passend aanbod van bedrijventerreinen met een goede bereikbaarheid;
4. Toekomstbestendige agrarische bedrijven;
5. Het ontwikkelen en economisch versterken van de toerisme- en recreatiesector.

Er wordt ook ingezet op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen middels het in balans brengen en houden van een kwalitatief en kwantitatief aanbod van bedrijventerreinen. Twenterand wil voldoende bedrijventerreinen beschikbaar hebben om bedrijven te kunnen vestigen. Gezien de grote vraag naar kavels is de urgentie voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijven. Naast uitbreiding van bedrijventerreinen moet er ook aandacht zijn voor kwaliteit op bestaande terreinen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de "Omgevingsvisie Twenterand 1.0"

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan het zoekgebied voor nieuwe bedrijfslocaties aan de zuidzijde van Den Ham. Door de planlocatie ter herontwikkelen ten behoeve van Nijhuis Toelevering B.V. worden Kroezenhoek en Kroezenhoek – West nog beter met elkaar verbonden. In paragraaf 4.1.3 is reeds ingegaan op de behoefteonderbouwing. Met dit initiatief wordt een in Twente geworteld bedrijf gefaciliteerd waarmee wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van dit bedrijf. Middels het ruimtelijke

kwaliteitsplan (zie paragraaf 3.2 en bijlage 1) wordt een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van deze nieuwe bedrijfslocatie gewaarborgd. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de Structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Economische visie Twenterand: De toekomst van BV Twenterand

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Twenterand heeft in 2019 een actuele economische visie vastgesteld. De economische visie is een gezamenlijk product van de gemeente in samenwerking met ondernemend Twenterand. De gemeente streeft naar een ondernemersklimaat waarin netwerken het sleutelwoord is. De drie inhoudelijke opgaven waar aan wordt gewerkt betreffen de volgende:

- Arbeidsmarkt & talent;
- Circulaire economie & duurzaamheid;
- Vestigingsklimaat & bereikbaarheid.

Bij alles staat netwerken centraal. Dit vraagt een bepaalde rol van de gemeente en van ondernemend Twenterand, waarbij de gemeente een belangrijke rol heeft in het faciliteren, verbinden en organiseren binnen dit netwerk.

4.3.2.2 Economie op provinciaal niveau

In 2019 zijn de Provinciale verkiezingen geweest wat heeft geresulteerd in een nieuw Overijssels coalitieakkoord 'Samen bouwen aan Overijssel'. Hierin staan zeven hoofdopgaven beschreven:

1. Krachtige economie
2. Goede bereikbaarheid
3. Hitte, droogte en wateroverlast
4. Energietransitie
5. Aantrekkelijk wonen en ruimte
6. Vitaal landelijk gebied
7. Samenleven in Overijssel

Onder krachtige economie horen de onderwerpen arbeidsmarkt, vestigingsklimaat, toerisme & evenementen, mkb & internationalisering en circulaire economie & innovatie. Wat opvalt is dat deze onderwerpen ook op Twenterands niveau spelen. Wat ook opvalt is dat een 'Krachtige economie' bovenaan staat en dat veel andere thema's, zoals bereikbaarheid, energietransitie en vitaal landelijk gebied het economisch veld raken. De focus van de Provincie Overijssel past goed bij de opgaven van Twenterand. Het is slim om met elkaar de relatie met de Provincie Overijssel verder uit te bouwen.

4.3.2.3 Economie op regionaal niveau

Op regionale schaal is Regio Twente het samenwerkingsverband van de veertien Twentse gemeente. Voor en met de gemeenten vervult de Regio Twente werkzaamheden op een breed gebied. Op economisch vlak zet de Regio Twente zich in voor een sterk vestigingsklimaat, een sterke arbeidsmarkt, goede bereikbaarheid, toekomstbestendige duurzame regio, sterke vrijetijdseconomie en een sterke public affairs & lobby. Samen met stakeholders zet de Regio Twente de schouders onder het versterken van de sociaaleconomische structuur in Twente. Om op regionale schaal om te kunnen gaan met de maatschappelijke, technische en economische uitdagingen is de Agenda voor Twente opgesteld. Samen met ondernemers, onderwijs- en onderzoeksinstellingen en overheden is een gezamenlijke aanpak opgesteld. Belangrijke pijlers zijn:

1. Techniek als motor;
2. Arbeidsmarkt en talent;
3. Bereikbaarheid en vestigingsklimaat;
4. Circulaire economie en duurzaamheid.

Er wordt integraal ingezet op sterke projecten en uitdagingen die deze actielijnen overstijgen, met elkaar verbinden en de Twentse economie verstevigen. Naast deze actielijnen met projecten is er een basisinfrastructuur met partijen die hun bijdrage leveren aan een sterk Twents ecosysteem. Sectoren die in de stuwende werkgelegenheid zitten zorgen voor de meeste werkgelegenheid (industrie, zakelijke dienstverlening, logistiek, handel, agro).

4.3.2.4 Economie op lokaal niveau

De twee economische ontwikkelopgaven in de gemeente betreffen de volgende:

1. Het opbouwen van de juiste verbinding tussen economie, werk en onderwijs;
2. Het creëren van een vitaal platteland.

4.3.2.5 Visie en economische focus

De gemeente Twenterand gaat voor een ondernemersklimaat waar netwerkend wordt samengewerkt om inhoudelijke opgaven meer tastbaar te maken voor Twenterand. Niet iedereen voor zichzelf, maar samen aan de slag. De complexe vraagstukken zoals arbeidsmarkt & talent en duurzaamheid vragen om meer samenwerking tussen partijen, ook ondernemend Twenterand vraagt om meer samenwerking en afstemming. De gemeente speelt hierbij een belangrijke rol in het faciliteren, verbinden en organiseren. Ondernemend Twenterand speelt een belangrijke rol in het actief meedoen. De gemeente gaat voor werken aan vier opgaven. Dit is gebaseerd op de trends & ontwikkelingen om de gemeente heen en wat ondernemend Twenterand belangrijk vindt.

In dit geval zijn met name de thema's vestigingsklimaat & bereikbaarheid en circulaire economie & duurzaamheid van belang.

Het gaat er bij vestigingsklimaat & bereikbaarheid vooral om dat de gemeente zorgt voor prettig ondernemerschap en het bieden van faciliteiten daarvoor.

Ten aanzien van de circulaire economie & duurzaamheid gaat het met name om het zorgen dat containerbegrippen als circulaire economie en duurzaamheid handen en voeten krijgen, dus specifiek worden gemaakt.

De gemeente focust zich op de genoemde kernkwaliteiten. Groeisectoren zijn onder andere handel en zakelijke dienstverlening. Stabiele sectoren vormen onder andere de industrie en de bouw.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de economische visie

In dit geval wordt aan een in Twente geworteld bedrijf uitbreidingsmogelijkheid geboden. Dit sluit aan bij meerdere doelstellingen op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Zo draagt het initiatief bij aan de provinciale doelstelling om een krachtige economie te realiseren. Ook wordt met de beoogde duurzaamheidsmaatregelen bijgedragen aan de energietransitie. Op regionaal niveau wordt bijgedragen aan de doelstelling om het vestigingsklimaat te verbeteren en het verstevigen van de Twentse economie. Op gemeentelijk niveau past het initiatief bij de ambitie om het vestigingsklimaat te verbeteren en het bieden van faciliteiten voor prettig ondernemerschap. Tot slot wordt ook op gemeentelijk niveau bijgedragen aan de ambitie om duurzaamheid handen en voeten te geven.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er geen sprake van de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wgh. Daarnaast is geen sprake van de realisatie van een nieuwe grote lawaaimaker als bedoeld in de Wgh. Een nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk. In paragraaf 5.5 (milieuzonering) wordt nader getoetst aan de externe werking (geluidshinder) ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies als gevolg van de ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is door Dumea Advies een bodemonderzoek in de grond verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

In de boven- en ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen.

In alle grondwatermonsters zijn lichte verhogingen barium aangetroffen, met uitzondering van Pb10wm1. In de grondwatermonster Pb07wm1 en Pb08wm1 is tevens naftaleen licht verhoogd aangetroffen.

Op basis van het bodemonderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Op basis van de NIBM-tool kan tevens in beeld gebracht worden in hoeverre de ontwikkeling bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hierna is de NIBM-tool weergegeven. De ingevoerde verkeersgeneratie is ontleend aan de berekening zoals opgenomen in paragraaf 3.2.4. In het kader van een worst-case benadering is het aandeel

vrachtverkeer op 40% gezet. Dit betekent dat er 390 verkeersbewegingen per dag, waarvan 156 vrachtwagens die komen laden en lossen), zijn opgenomen.

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

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	390
	Aandeel vrachtverkeer	40,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,16**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 5.1 NIBM-tool (Bron: Infomil)

Uit de bovenstaande NIBM-tool blijkt dat de ontwikkeling, zelfs uitgaande van een worst-case scenario, niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

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

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

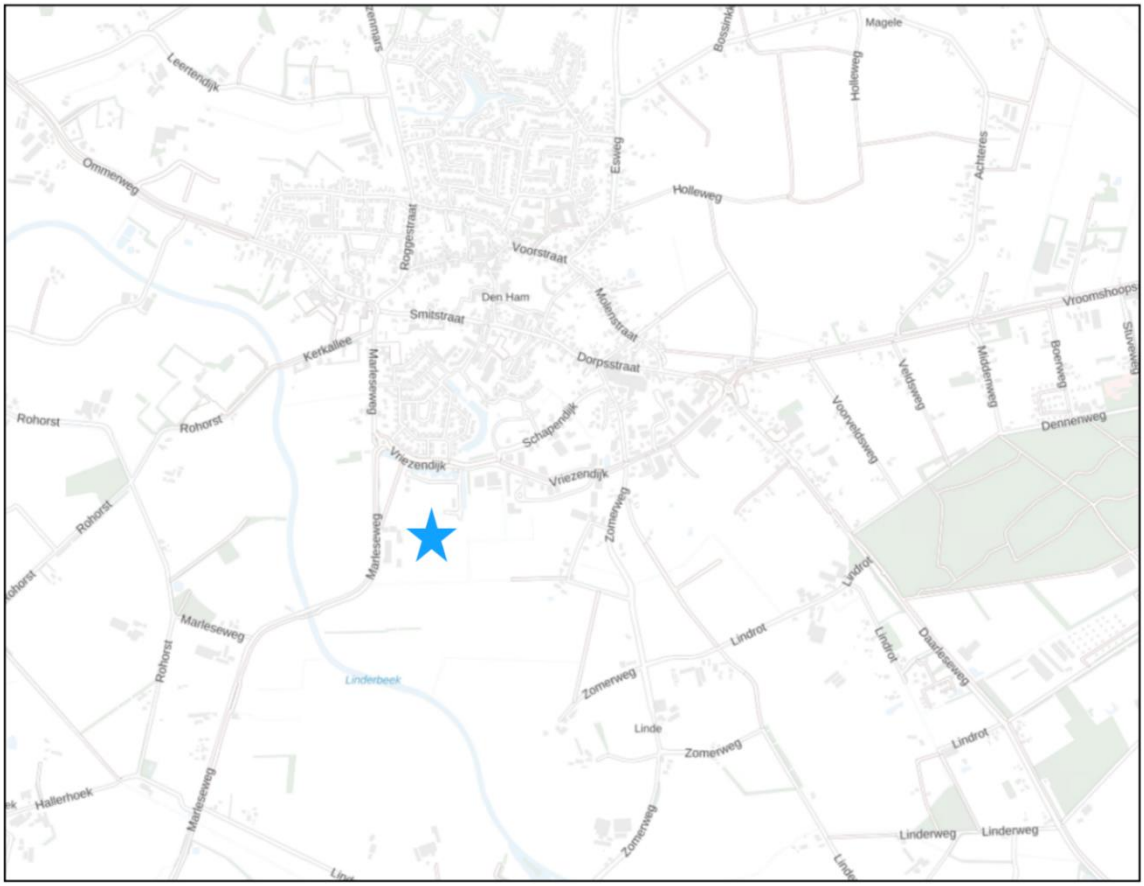
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

Een nadere (groeps)risicoverantwoording is niet noodzakelijk.

Overleg Veiligheidsregio

Vanwege het ontbreken van een tweezijdige ontsluiting van fase 1 van Kroezenhoek West is dit plan besproken met zowel de Veiligheidsregio als de Brandweer. Het hoofddoel van dit overleg was om goedkeuring van de Veiligheidsregio te verkrijgen voor dit plan en voor het herstellen van de omissie uit fase 1. Tijdens deze bespreking is met name gesproken over de noodzaak van een dubbele ontsluitingsmogelijkheid. De Veiligheidsregio kan akkoord gaan met in dit plan opgenomen mogelijkheid, die te realiseren is binnen het plangebied langs de westelijke grens ervan. De hier opgenomen groenbestemming biedt de gelegenheid om een calamiteitenweg aan te leggen, zoals weergegeven in afbeelding 5.3. Bovendien voldoet deze optie aan de gebruiksvoorschriften van deze calamiteitenweg. De voorgestelde ontsluitingsweg is uitsluitend bedoeld voor hulpdiensten en heeft een semi-openbaar karakter. Het bedrijfshekwerk in het plangebied moet aan de oostzijde van deze weg geplaatst worden, zodat deze weg altijd vrij toegankelijk blijft als calamiteitenroute. Op deze manier kan worden voldaan aan de vereiste dubbele ontsluitingsmogelijkheid, dit is eveneens geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 5.3 Uitsnede landschapsinrichtingsplan en weergave 2 zijdige ontsluitingsmogelijkheid (Bron: Explorius)

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Krozenhoek aan de zuidzijde van Den Ham. Naast een verscheidenheid aan bedrijven en woon-/werkkavels komen er in de nabijheid, ten noorden van de Vriezendijk, tevens woonfuncties voor. Het gebied kan vanwege de verscheidenheid aan functies worden aangemerkt als een gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden behorend bij de milieucategorieën weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De ontwikkeling gaat om de realisatie van een fabriekshal waar prefab bouwelementen worden gefabriceerd. Op basis van de specifieke bedrijfsactiviteiten van Nijhuis Toelevering B.V. kan dit bedrijf op basis van de VNG-uitgave het beste worden aangemerkt als een milieucategorie 3.2 bedrijf. Het bedrijf kent hiermee een grootste richtafstand van 50 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functies betreffen in dit geval de woon-/werkkavels op Kroezenhoek – West, direct ten noorden van het plangebied. De afstand tussen het bedrijfsperceel van Nijhuis Toelevering B.V. en de locatie waar de bedoelde woningen zijn toegestaan bedraagt in alle gevallen minimaal 50 meter.

Geconcludeerd wordt dat in relatie tot de milieueffecten als gevolg van Nijhuis Toelevering B.V. in alle gevallen aan de richtafstanden wordt voldaan. Ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies is ook na voorliggende planontwikkeling sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat.

In de planregels van dit bestemmingsplan is gewaarborgd dat ter plaatse van het plangebied maximaal milieucategorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De bedrijfsfuncties(s) is niet aan te merken als milieugevoelige functie. Daarmee is er geen sprake van hinder van of aantasting van de mogelijkheden van omliggende functies.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden- Reggegebied' ligt op circa 1,9 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habittatypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde grondgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich minimaal twee kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging van het plangebied op grote afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelt de kievit in het plangebied.. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en grondgebonden zoogdieren er geen vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats. De sloten die door het plangebied lopen, waarin amfibieën mogelijk een voortplantingsplaats bezetten, worden niet aangetast. Amfibieën bezetten geen (winter)rustplaats in het agrarisch cultuurland.

Van de kievit is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien het plangebied bouwrijp gemaakt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de meeste beschermde dieren af. Deze functie is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd.

5.6.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kroezenhoek – West 2' heeft in 2012 reeds een archeologisch onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van relevante archeologische waarden.

Een nieuwe archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich binnen het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daarnaast heeft de ontwikkeling van het plangebied gezien de aard en omvang geen negatieve effecten op cultuurhistorisch waarden in de omgeving. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Er is geen sprake van negatieve effecten op archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 6). De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

Over de aanmeldnotitie is een besluit genomen door het bevoegd gezag. Dit m.e.r-besluit moet immers voor vaststelling plaatsvinden. Dit is gebeurd en het plan kan daarom vastgesteld worden door de gemeenteraad.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft een Waterbeheerplan vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daaruit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven inclusief de primaire doelen van het waterschap:

- Klimaatrobuust: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen.
- Waterkwaliteit op orde: Water moet, zowel ecologisch als chemisch, van goede kwaliteit zijn. Schoon water is de basis voor een veilige leefomgeving en drager van natuur- en landschapskwaliteit.
- Duurzaamheid: Aandacht voor duurzaamheid is vanzelfsprekend voor een aantrekkelijke leefomgeving. Binnen het thema duurzaamheid staan drie onderwerpen de komende jaren hoog op de beleidsagenda:
    - vergroening: aandacht voor biodiversiteit en ecologie;

- CO2-neutraliteit: het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen;
- omslag naar circulair werken: om kostbare grondstoffen te sparen en afval te voorkomen.

6.1.5 Gemeente Twenterand

Vanaf 11 januari 2024 geldt het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2024-2028'. In dit Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWR) voor de periode 2024-2028 wordt de uitvoering van de gemeentelijke zorgplichttaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Het gaat dan om beleidsmatige zaken en over onderhoud en beheer van de bestaande riolering. Ook geeft het plan inzicht in de ontwikkelingen en kosten van de maatregelen om wateroverlast en droogte tegen te gaan.

Dit GWR is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 en heeft bewust een andere naam. Dat is gedaan omdat de gemeente de omgang met water in brede zin ziet veranderen. Gemeente Twenterand bereidt zich voor op de Omgevingswet door voor de wateropgave en riolering een plan op te stellen, zodanig dat het beleid geformuleerd is binnen de kaders van de Omgevingswet. Ze combineren verbeteringen van het riolering met maatregelen die ook een gunstig effect hebben op het voorkomen van droogte en wateroverlast. Ook kijkt men naar de bijdrage van het riool aan een prettige en groene leefomgeving. Het rioleringsplan geeft aan hoe de gemeente denkt om te gaan met water en riolering. In het plan wordt beschreven hoe de gemeente de drie zorgplichten op het gebied van afvalwater, regenwater en grondwater invult. Verder wordt ingegaan op de aanpak om de effecten van de klimaatverandering te verzachten. Het gaat dan wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

6.2 Watertoetsproces

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

Ten aanzien van het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is de verandering van het klimaat een belangrijk uitgangspunt. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

1. *Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.*
2. *Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.*

3. *Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.*

Om de waterparagraaf goed te kunnen vullen is het van belang dat planspecifiek wordt beschreven hoe en op welke wijze het plan een bijdrage levert aan de hoofdlijnen waar het waterschap de komende jaren aan wil werken. Dit gebeurt in de navolgende paragraaf.

6.2.2 Situatie plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de watertoets blijkt dat de zogenaamde normale procedure van toepassing is. Daartoe, ter verwerking van de belangen van het waterschap, is een Waterhuishoudkundig plan opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

Voor een verdere weergave wordt dan ook verwezen naar dit onderzoek. Hierna wordt een beknopte weergave en samenvatting weergegeven.

<u>Waterberging</u>

Het beleid van Waterschap Vechtstromen gaat uit van 91 mm berging over de toename van het verhard oppervlak. Fase 1 van Kroezenhoek West is al aangelegd. De bergingseis bij aanleg van fase 1 was 40 mm bij een maximale waterpeilstijging van 0,40 m. Dat is ruimschoots gerealiseerd, er is ook al een deel van de waterberging voor de vervolgfasen aangelegd in fase 1.

Voor fase 2 (voorliggend bestemmingsplan) en 3 (toekomstige ontwikkelingen) gelden zwaardere bergingseisen, namelijk 91 mm. Maar dan mag het oppervlaktewaterpeil verder stijgen dan 0,40 m, namelijk tot vlak onder maaiveld. Het betreft immers een extreme bui met herhalingstijd T=100 jaar, waarbij er geen inundatie mag optreden. De waterpeilstijging in dat extreme geval is dan 1,05 m. Nu blijkt dat ook in fase 1 al ruimschoots aanwezig te zijn. Dit wordt weergegeven in onderstaande tabellen in afbeelding 6.1, waarin de berging voor het hele plan (incl. fase 1) op 91 mm is gesteld.

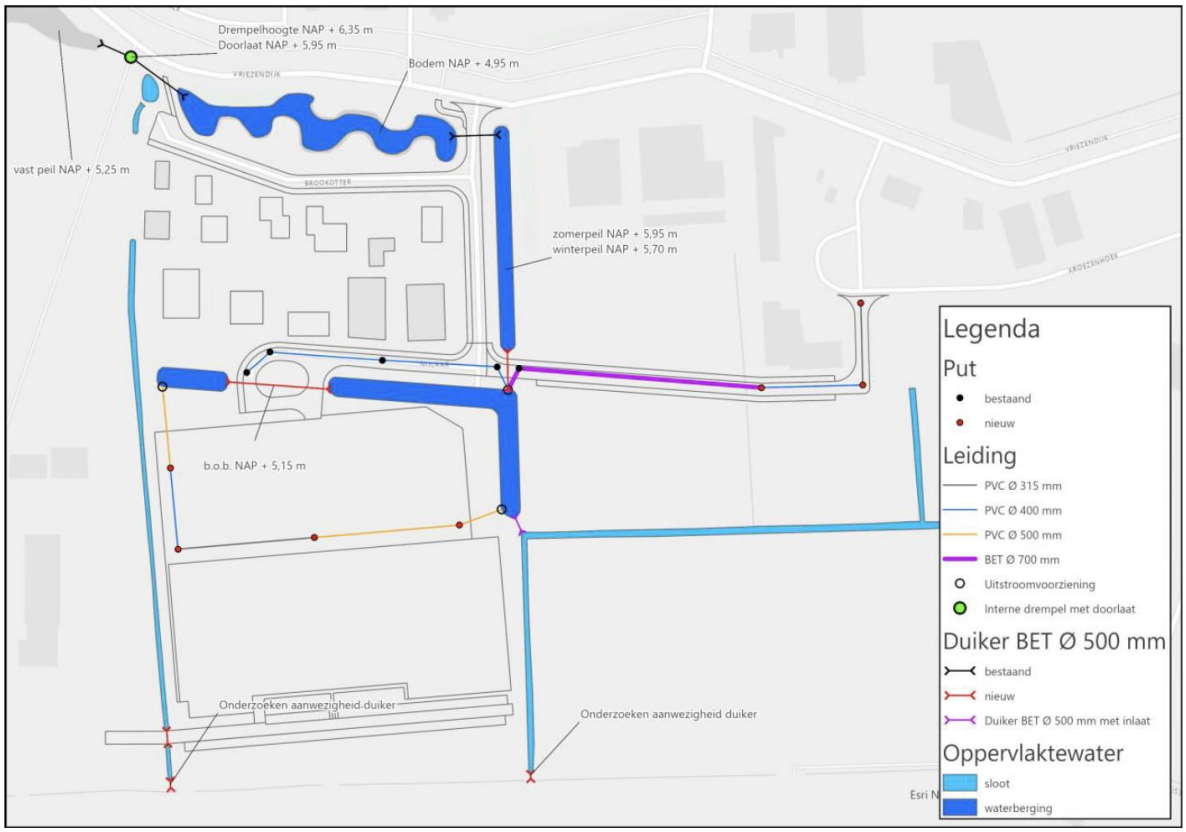


	Fase 1	Fase 2	Fase 3	
Gesloten verharding	4251	13568	1889	m²
Open verharding	1343	290	1116	m²
Halfverharding	0	1509	0	m²
Hellend dak	2775	0	0	m²
Plat dak	1287	14305	0	m²
Percentage afvoerend halfverharding	50%	50%	50%	
Afvoerend oppervlak halfverharding	0	754	0	m²
Oppervlak kavel (excl. dakoppervlak)	12795	n.v.t.	23424	m²
Percentage particuliere terreinverharding	80%	95%	95%	
Afvoerend particuliere terreinverharding	10236	n.v.t.	22253	m²

Bergingseis 40 mm					
Afvoerend verhard oppervlak	19892	28917	25258	m²	
Oude bergingseis	40	40	40	mm	
Bergingsopgave	796	1157	1010	m³	
Peilstijging	0,4	0,4	0,4	m	*Zomerpeil NAP + 5,95 m*
Te realiseren oppervlaktewater	1989	2892	2526	m²	
Gerealiseerd oppervlaktewater	3017	n.v.t.	n.v.t.	m²	
Ter realiseren oppervlaktewater totaal	7407	m²			
Overcapaciteit fase 1	1028	m²			
Te graven oppervlaktewater fase 2	1863	m²			
Te graven oppervlaktewater fase 3	2526	m²			
Bergingseis 91 mm					
Afvoerend verhard oppervlak	19892	28917	25258	m²	
Bergingseis	91	91	91	mm	
Bergingsopgave	1810	2631	2298	m³	
Peilstijging	1,05	1,05	1,05	m	*Straatpeil NAP + 7,00 m*
Te realiseren oppervlaktewater	1724	2506	2189	m²	
Gerealiseerd oppervlaktewater	3017	n.v.t.	n.v.t.	m²	
Ter realiseren oppervlaktewater totaal	6419	m²			
Overcapaciteit fase 1	1293	m²			
Te graven oppervlaktewater fase 2	1213	m²			
Te graven oppervlaktewater fase 3	2189	m²			

Afbeelding 6.1 Uitsnede en weergave waterbergingsvereisten (Bron: Roelofs)

De blauwe vlakken in onderstaande afbeelding 6.2 geven globaal het gerealiseerde (fase 1) en het te graven oppervlaktewater (fase 2) weer. In voorgaande tabel in afbeelding 6.1 staan onderaan de te realiseren vierkante meters oppervlaktewater. In fase 3 dient dus ook nog oppervlaktewater te worden gerealiseerd, wat kan worden aangesloten op het watersysteem van fase 1 en 2. Het aantal vierkante meters in fase 3 is dan afhankelijk van wat er in fase 2 wordt gerealiseerd.



Afbeelding 6.2 Uitsnede en weergave waterbergingscapaciteiten (Bron: Roelofs)

Borging in het bestemmingsplan

De toe te passen bergings- en afvoermogelijkheden hebben eveneens een relatie met het ruimtelijk kwaliteitsplan, waarbinnen brede groenstroken met ruimte voor waterberging zijn geprojecteerd. Deze zijn in dit bestemmingsplan verankerd middels passende groen- en waterbestemmingen op de plankaart en in de regels. Dit betekent dat op deze gronden in beginsel alleen watergangen en een infiltratievijver (en overige bergingsmogelijkheden) mogen worden aangelegd.

Tevens wordt gedurende de vervolgfase van dit planvoornemen een verder gedetailleerd waterhuishoudkundig plan opgesteld, deze zal bij de aanvraag omgevingsvergunning ter zijner tijd worden bijgevoegd, nadat deze akkoord is bevonden door het Waterschap.

Ter borging van deze waterschapsbelangen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen, in artikel 8.3.

<u>Afvoer hemelwater</u>

Voorgesteld wordt om tussen fase 1 en 2 een watergang te graven die past bij het profiel van de reeds aangelegde watergangen in fase 1. Het maaiveld rondom de watergangen dient overal minimaal NAP + 7,00 m te bedragen. De verschillende watergangen dienen door middel van duikers BET Ø 500 mm met elkaar te worden verbonden, zoals in afbeelding 3.4. is aangegeven. De duikers hebben overeenkomstig met de reeds aangelegde duikers in fase 1 een b.o.b. van NAP + 5,15 m. Bij de vijvers aan de Vriezendijk dient een peilregulerend kunstwerk te worden geplaatst met drempelhoogte op NAP + 6,35 m en een doorlaat voor landelijke afvoer op NAP + 5,95 m. Het waterpeil in het gebied achter het kunstwerk blijft dan gehandhaafd op

NAP + 5,95 m en er kan een peilstijging optreden van 0,40 m, waarbij het water tijdelijk wordt geborgen in het watersysteem. Er is in dit gebied in de toekomstige situatie dus geen sprake meer van een zomer- en winterpeil. In extreme situaties kan het waterpeil stijgen tot vlak onder maaiveld. Aangezien er in de toekomstige situatie geen sprake meer is van een zomer- en winterpeil en omdat de grens van het peilgebied nu diagonaal door fase 2 loopt (zie afbeelding 2.5 in het onderzoek) dient er voor het plangebied een peilgebiedswijziging (watervergunning) aangevraagd te worden bij het waterschap Vechtstromen.

Afvalwater

Het DWA-stelsel van fase 2 en fase 3 kan onder vrijverval aansluiten op de leidingen van fase 1 of aansluiten op het rioolgemaal Brookotter. Leidingdiameters zijn ø 250 mm. In afbeelding 3.5 in het onderzoek is dit weergegeven.

Straat- en vloerpeil

Zoals eerder al aangegeven werd in 2011 geadviseerd om uitgaande van een minimale drooglegging van 0,70 m voor de wegen een minimaal wegpeil van NAP + 7,00 m te hanteren en een minimaal vloerpeil op NAP + 7,20 m. Dat betekent dat er moet worden opgehoogd. In fase 1 is een wegpeil op ongeveer NAP + 7,10 m gehanteerd voor de Brookotter. Ook het wegpeil in de Kroezenhoek ligt op ongeveer NAP + 7,10 m. De vloerpeilen dienen hier minimaal 0,20 m boven te liggen.

Conclusie: toetsing van de gevolgen van het plan op de waterhuishouding

Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt, deze worden schuingedrukt concluderend ter toetsing langs het planvoornemen gelegd:

Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.

Het plan wordt toekomstbestendig aangelegd (dit komt eveneens tot uiting in het inpassingsplan voor dit bestemmingsplan), om middels de aanleg van voldoende 'groen' en 'water' in te spelen op de veranderende klimaatadaptische omstandigheden, om zo het gevoel van hittestress tegen te gaan of te worden verrast door de toename aan neerslag(overlast). Dit wordt bereikt door een stedenbouwkundige inrichting met veel groen, hierbij is expliciet ook gekozen voor deze wijze van bouw in het planvoornemen, zodat de verharding en bebouwing minder grondbeslag kent.

Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Het plan wordt immers toekomstbestendig aangelegd (dit komt eveneens tot uiting in het inpassingsplan voor dit bestemmingsplan), om middels de aanleg van voldoende 'groen' en 'water' in te spelen op de veranderende klimaatadaptische omstandigheden, om zo het gevoel van hittestress tegen te gaan of te worden verrast door de toename aan neerslag(overlast).

Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

In fase 2 wordt in totaal 1.863 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd bij een peilstijging van 0,40 m.Dit wordt bereikt door een stedenbouwkundige inrichting met veel groen en water.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Verantwoording van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:
- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde(n) het plan kan worden gewijzigd in een andere bestemming.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 8)
In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande maatvoeringen beschreven. Dit artikel is opgenomen om te borgen dat de bestaande legale maatvoeringen van het bestaande bedrijf, indien deze afwijken van de regels zoals opgenomen in de bestemmingsregels, als planologisch geldend worden beschouwd.

Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
In dit artikel wordt aangeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is hier een parkeerregeling opgenomen. In paragraaf 7.4 wordt uitgebreid ingegaan op de parkeerregeling.

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

Algemene procedureregels (Artikel 11)
Een besluit omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

Overige regels (Artikel 12)
In dit artikel worden overige regels gesteld.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Bestemmingsregels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

Agrarisch (Artikel 3)

De gronden aan de zuidelijke zijde van het plangebied, waarop landschappelijke inpassing plaatsvind, zijn conform het bestaande regime bestemd als 'Agrarisch', zonder bouwmogelijkheden. Binnen de regels is expliciet landschappelijke inpassing ook mogelijk gemaakt.

Bedrijventerrein -2 (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het plangebied, het bedrijfsperceel voor het bedrijf zoals beschreven in hoofdstuk 1. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bedrijfsbebouwing moet worden gerealiseerd. In het plangebied zijn bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 3.2 toegestaan. Specifiek is opgenomen dat uitsluitend bedrijven in milieucategorie 3.2 zijn toegestaan, om zo de realisatie van een fabriekshal waar prefab bouwelementen worden gefabriceerd toe te staan. Op basis van de specifieke bedrijfsactiviteiten van Nijhuis Toelevering B.V. kan dit bedrijf op basis van de VNG-uitgave het beste worden aangemerkt als een milieucategorie 3.2 bedrijf. Tevens zijn productiegebonden detailhandel, verkeer en verblijf, groen, kunstwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

De bouwregels zijn conform geldend bestemmingsplan overgenomen. Dit betekent dat bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden en dat maatvoeringen voor de bouw- en goothoogte zijn opgenomen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Middels een omgevingsvergunning kan van het bestemmingsplan afgeweken worden ten behoeve van het toestaan van andersoortige bedrijvigheid.

Groen (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden rondom de uitbreiding, die groen ingericht zullen worden. De bestemming is conform de actuele standaard van Twenterand opgenomen. Dit betekent dat gronden bestemd zijn voor onder andere groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, fiets- en voetpaden en verkeer en verblijf. Er mogen uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd.

Water (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden rondom de uitbreiding, die voor water(berging) ingericht zullen worden. De bestemming is conform de actuele standaard van Twenterand opgenomen. Dit betekent dat gronden bestemd zijn voor water en oeverstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.4 Parkeerregeling

Parkeren

Keuze set planregels

In het bestemmingsplan zijn planregels opgenomen ten behoeve van het parkeren, het laden en het lossen. De eisen voor het parkeren/laden/lossen gelden niet alleen voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien er op het eigen

terrein onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

Afmetingen parkeerplaatsen

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een haakse en gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,20 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 6,50 meter.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

Laden en Lossen

Het laden en lossen dient net zoals bij het parkeren in beginsel op eigen terrein plaats te vinden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen of er voldoende laad- en losruimte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende laad- en losruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de laad- en losruimte wordt voorzien. Het bepalen van de benodigde laad- en losruimte is zodanig casuïstisch dat hiervoor geen gemeentelijke normen zijn vastgesteld. Het betreft maatwerk.

Gebruiksverbod

In het kader van goede handhaafbare regels is een gebruiksverbod opgenomen voor wat betreft het parkeren, laden en lossen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt. Ten aanzien van het laden en lossen geldt als peildatum het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan is het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt bepalend. Voor wat betreft het bestaande gebruik van grond en bouwwerken ten aanzien van het parkeren, laden en lossen geldt het gebruiksovergangsrecht.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel. Zij hebben aangegeven te kunnen instemmen met de plannen.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘normale procedure’. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in het kader van vooroverleg is voorgelegd aan het waterschap.

Hierna is met het waterschap overeengekomen dat het waterschap geen zienswijze zou indienen op het ontwerp-bestemmingsplan, maar de waterparagraaf in deze toelichting moest wel worden aangepast alvorens het plan wordt vastgesteld. Het waterschap heeft gevraagd om de wateraspecten in het bestemmingsplan specifieker te beschrijven voordat een wateradvies kan worden gegeven. Het waterschap was verder akkoord over het waterhuishoudkundig plan. Deze gewenste aanpassingen zijn gebeurd, waarna het Waterschap akkoord is met de plannen.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 december 2023 6 weken voor eenieder ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Behoefteonderbouwing

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling

Bijlage 7 Waterhuishoudkundig plan