Bestemmingsplan
Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven, PH Wierdenseweg 104

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

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

T 0546 454 466

E info@bjz.nu

November 2021

Vaststelling

Bestemmingsplan
Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven,
PH Wierdenseweg 104,

Plannaam:	Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven, PH Wierdenseweg 104
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vaststelling
Datum:	15 november 2021
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1700.202032BPVZPH-vas1

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

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 5
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 8

2.1 HUIDIGE SITUATIE 8
2.2 GEWENSTE SITUATIE 10
2.3 VERKEER EN PARKEREN 13

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15

3.1 RIJKSBELEID 15
3.2 PROVINCIAAL BELEID 17
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 22

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 GELUID 25
4.2 BODEM 25
4.3 LUCHTKWALITEIT 26
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 27
4.5 MILIEUZONERING 29
4.6 GEUR 31
4.7 ECOLOGIE 31
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 33
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 34

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN 36

5.1 VIGEREND BELEID 36
5.2 WATERPARAGRAAF 37

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 38

6.1 INLEIDING 38
6.2 OPZET VAN DE REGELS 38
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 39

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 41

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 42

8.1 VOOROVERLEG 42
8.2 INSPRAAK/OMGEVINGSDIALOOG 42
8.3 ZIENSWIJZEN 42

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING 43

BIJLAGE 1 WATERTOETSRESULTAAT 43
BIJLAGE 2 OMGEVINGSDIALOOG 44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Wierdenseweg 104 te Vriezenveen bevindt in de huidige situatie een bedrijfsperceel. Initiatiefnemer, eigenaar van het perceel en tevens eigenaar van Keppelink Projecten; aannemer voor gevelbeplating, is voornemens om een herontwikkeling op dit bedrijfsperceel door te voeren. Op dit moment is aan de voorzijde van het bedrijfsperceel (oostzijde) een bedrijfswoning in aanbouw. Hiervoor is reeds een vergunning verleend.

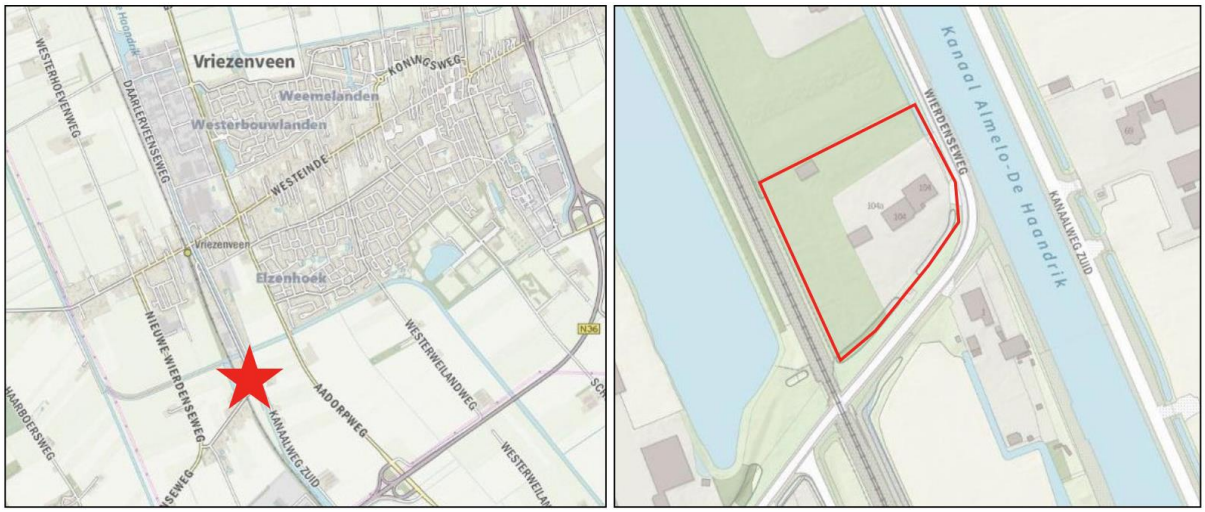
Initiatiefnemer is voornemens om aan de achterzijde van het bedrijfsperceel (westzijde) een bedrijfsgebouw in de vorm van een werkplaats c.q. opslagruimte met overkapping te realiseren. Het bedrijfsgebouw inclusief overkapping krijgt een omvang van circa 450 m^2. In het geldend bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven' is opgenomen dat een bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak gebouwd moet worden. Echter, door het ontbreken van een bouwvlak aan de achterzijde (zuidwestzijde) van het perceel is het realiseren van een bedrijfsgebouw op dit moment niet mogelijk. Het is daarom wenselijk om aan de achterzijde van het bedrijfsperceel een bouwvlak te realiseren waarmee het bouwen van een bedrijfsgebouw mogelijk wordt gemaakt.

Begin oktober 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Twenterand een positieve grondhouding ten aanzien van dit plan afgegeven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor het realiseren van een bedrijfsgebouw door aan de achterzijde van het bedrijfsperceel een bouwvlak te realiseren. In deze toelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Wierdenseweg 104 te Vriezenveen. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vriezenveen en de directe omgeving wordt in afbeelding 1.1 weergegeven. De rode ster en het rode kader geven de locatie van het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven, PH Wierdenseweg 104' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.202032BPVZPH-vas1);
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met 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. 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 Huidige planologische regime

De locatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 juni 2008 door de gemeenteraad van Twenterand. Daarnaast zijn het 'Facetplan Parkeren Twenterand' (vastgesteld 15 mei 2018) en het 'Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen' (vastgesteld op 4 november 2019) op het plangebied van toepassing. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hierin is het plangebied met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Vriezenveen Woongebied en Bedrijven" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft op basis van het geldend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'Zone 2 (voor bedrijven categorie 3.1 t/m 3.5)'. Daarnaast is binnen het plangebied een bouwvlak opgenomen. Hierna wordt nader op de geldende bestemming ingegaan.

'Bedrijventerrein'

Gronden aangewezen als 'Bedrijventerrein' zijn onder meer bestemd voor;

- (lichte) industrie, bouwnijverheid, reparatie- en verhuurbedrijven, groothandel en overige dienstverlenende bedrijven, alsmede cultuur en sport;
- detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering;
- groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- kantoren als onderdeel van een bedrijf;
- productiegebonden detailhandel;
- bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie.

De toelaatbaarheid van bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de voorschriften gevoegde Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende zonering;

- voorzover aangegeven met zone II; categorieën 1 tot en met 3.1 van de staat, grootste richtafstand 50 meter.

Bebouwingsbepalingen bedrijfsbebouwingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen;

- de bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt niet meer dan 60%;
- de afstand van een bedrijfsgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze geringer is;
- de hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 12 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.

In voorliggend geval wordt het bedrijfsgebouw (werkplaats c.q. opslagruimte met overkapping) buiten het huidige bouwvlak gebouwd. Met dit bestemmingsplan wordt op het bedrijfsperceel een bouwvlak gerealiseerd waarbij het beoogde bedrijfsgebouw; werkplaats c.q. opslagruimte met overkapping binnen het bouwvlak kan worden gebouwd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige- en gewenste situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Wierdenseweg 104 te Vriezenveen. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, waaronder woonfuncties en bedrijfsfuncties. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied agrarische functies aanwezig, waaronder een veehouderij en bijbehorende agrarische gronden.

Aan de noordzijde van het plangebied liggen bedrijfsgronden die in de huidige situatie voor een groenkwekerij worden gebruikt. Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Wierdenseweg met in het verlengde het Kanaal Almelo – De Haandrik. Daarnaast is aan de oostzijde van het kanaal aan de Kanaalweg Zuid op nr. 69 een veehouderij gevestigd. Ten zuiden van het plangebied loopt eveneens de Wierdenseweg met een woning in het verlengde. Tot slot is aan de westzijde van het plangebied de spoorlijn Almelo – Mariënberg gesitueerd.

Het plangebied zelf betreft een gezoneerd bedrijfsperceel waarbij de bedrijfswoning reeds in aanbouw is. Daarnaast staat op dit perceel een klein bijgebouw. Het perceel is voor de rest onbebouwd. Het plangebied wordt middels één in-/en uitrit aan de oostzijde van het plangebied op de Wierdenseweg ontsloten.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied opgenomen. Het plangebied is met een rode omlijning omkaderd. In afbeelding 2.2 en 2.3 is een uitsnede van de in-/uitrit en de beoogde locatie van het bedrijfsgebouw opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Uitsnede straatbeeld inrit plangebied (Bron: Google Streetview, 2016)



Afbeelding 2.3 Uitsnede straatbeeld beoogde locatie bedrijfsgebouw (Bron: Google Streetview, 2016)

2.2 Gewenste situatie

Zoals in de aanleiding reeds is vermeld, is initiatiefnemer voornemens om aan de achterzijde van het bedrijfsperceel een bedrijfsgebouw te realiseren. Hierbij dient aan de achterzijde van het bedrijfsperceel een bouwvlak te worden gerealiseerd waarbinnen het bedrijfsgebouw wordt gebouwd. Daarbij wordt wat betreft de maatvoering van het bedrijfsgebouw aan de bouwregels van het geldend bestemmingsplan aangesloten.

Het bedrijfsgebouw zal dienen voor het opslaan van materialen en het uitvoeren van werkzaamheden met betrekking tot Keppelink Projecten; aannemer voor gevelbeplating. In verband met de beperkte uitbreidingsmogelijkheden bij de hoofdvestiging (adres: Almeloseweg 51A, Vriezenveen) biedt een werkplaats c.q. opslagruimte ter plaatse van de woning van initiatiefnemer extra mogelijkheden om in het huidige werkcomfort te kunnen voorzien.

Het bedrijfsgebouw zal worden opgedeeld in een werkplaats, een magazijn en twee opslagruimten/stallingsruimte waarbij één opslagruimte voor voertuigen dient. De stallingsruimte voor voertuigen bevindt zich onder de overkapping. De werkplaats krijgt een oppervlakte van 20 bij 15 meter, het magazijn een oppervlakte van 6 bij 5 meter, de opslag eveneens 5 bij 6 meter en de opslagruimte/stallingsruimte voor voertuigen een oppervlakte van 7 bij 12 meter. Daarnaast bedraagt de maximale bouwhoogte circa 8,50 meter. Ten noorden van het bedrijfsgebouw zullen 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Wegens de ligging nabij het spoortraject Almelo-Mariënheem wordt het bouwvlak op 11 meter van de spoorlijn gelegd. Dit zodat buiten het beperkingsgebied wordt gebleven. Hierbij wordt het bouwvlak op 5 meter afstand ten opzichte van de westelijke perceelgrens gerealiseerd. Wat betreft de overige perceelgrenzen wordt aan de 3 meter vereiste voldaan.

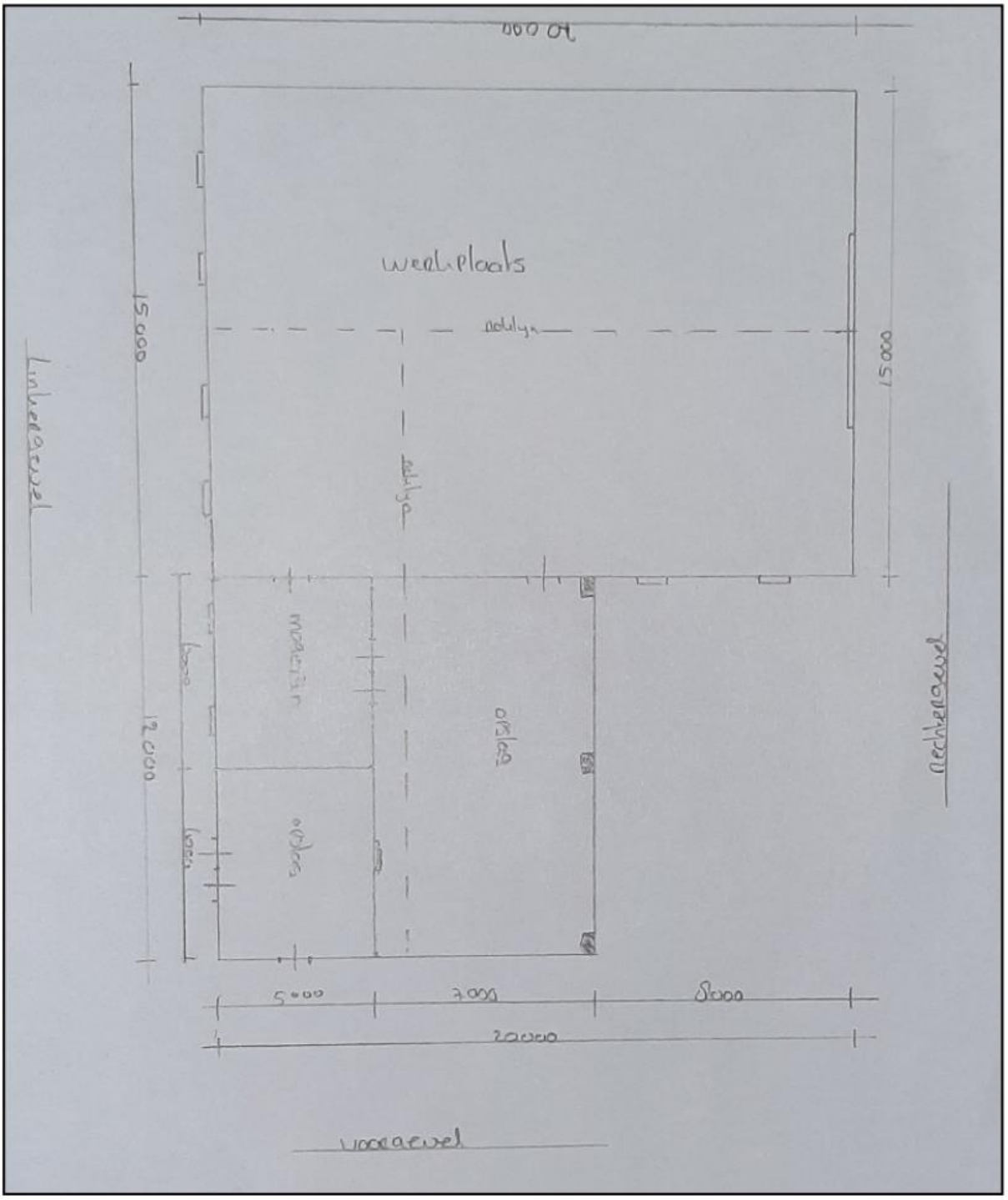
Het bouwvlak wordt over de gehele breedte gerealiseerd, exclusief de 3 meter perceelgrensvereiste met een diepte van 27 meter.

Tot slot wordt er naast de bestaande in-/uitrit een tweede in-/uitrit gerealiseerd. Deze tweede in-/uitrit kan als extra evacuatieroute worden gebruikt. Tevens zal het bedrijfsgebouw worden voorzien van meerdere buitendeuren zodat het mogelijk wordt in verschillende richtingen van het spoor te vluchten. In hoofdstuk 4 onder het aspect ‘externe veiligheid’ wordt nader op de zelfredzaamheid ter plaatse ingegaan.

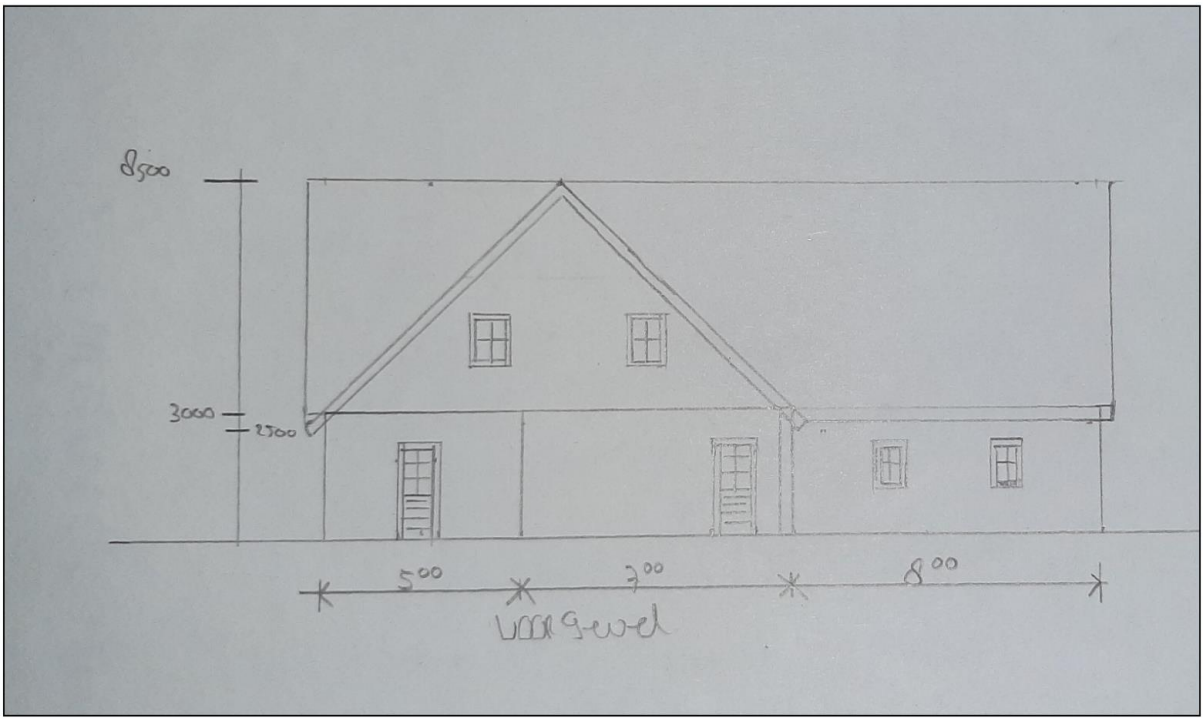
In afbeelding 2.4 is een indicatief overzicht van de gewenste situatie opgenomen. Hierin zijn zowel het bouwvlak, de indicatieve positionering van het bedrijfsgebouw, de parkeerplaatsen als de ontsluitingen opgenomen. De ontsluitingen zijn met twee blauwe sterren aangeduid. In afbeelding 2.5 is een plattegrond van het bedrijfsgebouw weergegeven. In afbeelding 2.6 is de voorgevel zichtbaar.



Afbeelding 2.4 Gewenste situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.5 Plattegrond bedrijfsgebouw (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 2.6 Voorgevel bedrijfsgebouw (Bron: initiatiefnemer)

2.3 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. 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.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Het verkeer- en parkeerbeleid van de gemeente Twenterand is vastgelegd in de "Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand'' (vastgesteld 31 mei 2018). Op basis van parkeernormen en de 'mate van stedelijkheid' wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling.

De gemeente Twenterand is een plattelandsgemeente met een groot buitengebied. Het aantal inwoners van de gemeente Twenterand is ongeveer 34.000. De grootste concentraties van zowel verkeer als inwoners zijn te vinden in de kernen van Den Ham, Vroomhoop, Vriezenveen en Westerhaar-Vriezenveensewijk. De gemeente Twenterand is conform het Gemeentelijk Mobiliteitsplan getypeerd als 'Weinig stedelijk". Per gebied kan de parkeernorm verschillen, daarom wordt in de Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand de gemeente ingedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied ligt in het gebied 'Rest bebouwde kom'. Daarnaast zal het bedrijfsgebouw dienen voor het opslaan van materialen en voor de uitvoeren van werkzaamheden met betrekking tot gevelbeplating. Hierbij zullen weinig personen ter plaatse zijn en vinden de meeste werkzaamheden op locatie plaats. Voorstaande leidt tot de volgende uitgangspunten:

- Functie: arbeidsextensief/bezoekersextensief;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Bruto vloer oppervlakte (bvo): bouwvlak 1800 m^2
  60% bebouwingspercentage van 1900 m^2 is 1140 m^2 en omvang bedrijfsgebouw 450 m^2;
- Parkeerbehoefte: minimaal 0,8 en maximaal 1,3; gemiddeld 1,1.
- Verkeersgeneratie: minimaal 3,9 en maximaal 5,7 per etmaal; gemiddeld 4,8.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van het bedrijfsgebouw aan de Wierdenseweg 104 vindt plaats op eigen terrein. Op basis van de geldende bestemmingsregels geldt dat maximaal 60% van het bouwvlak mag worden bebouwd. In totaal bedraagt het bouwvlak 1900 m^2 waardoor maximaal 1140 m^2 bebouwd mag worden. Bovenstaande gegevens resulteert in de volgende berekening;

11,40*1,1= (12,54) =13 parkeerplaatsen.

Wat betreft het voornemen (omvang bedrijfsgebouw 450 m^2) bedraagt de parkeerbehoefte 4,5*1,1= (4,95) 5 parkeerplaatsen. Zoals in afbeelding 2.4 is aangegeven, worden ten noorden van het bedrijfsgebouw 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indien initiatiefnemer voornemens is om in de toekomst de bedrijfsbebouwing uit te breiden, biedt het perceel vanwege de omvang ruimschoots mogelijkheden om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Deze parkeerplaatsen zijn via de bestaande in-/uitrit aan de oostzijde van het plangebied bereikbaar. Wat betreft parkeren voorziet de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

Verkeer

Op basis van bovenstaande gegevens blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in het uiterste geval leidt tot een verkeersgeneratie van 11,40*4,8= (54,72) 55 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Wat betreft het bedrijfsgebouw (omvang 450 m^2) resulteert het voornemen in een verkeersgeneratie van 4,5*4,8= (21,6) 22 verkeersbewegingen. In de werkelijkheid zal het aantal verkeersbewegingen lager liggen. Dit aangezien ter plaatse voornamelijk opslag betreft.

De omliggende wegen zijn van voldoende omvang om deze lichte toename te reguleren. Wat betreft verkeer voorziet de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 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 die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat het herontwikkelingen van de bedrijfsbestemming de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

3.1.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

3.1.1.6 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkeling, zoals de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Op voorliggende ontwikkeling is onder andere de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m^2 of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m^2 er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voorliggend initiatief voorziet niet in een ruimtebeslag van meer dan 500 m^2 of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m^2. Hierdoor is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

3.1.2 Conclusie aan het Rijksbeleid

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

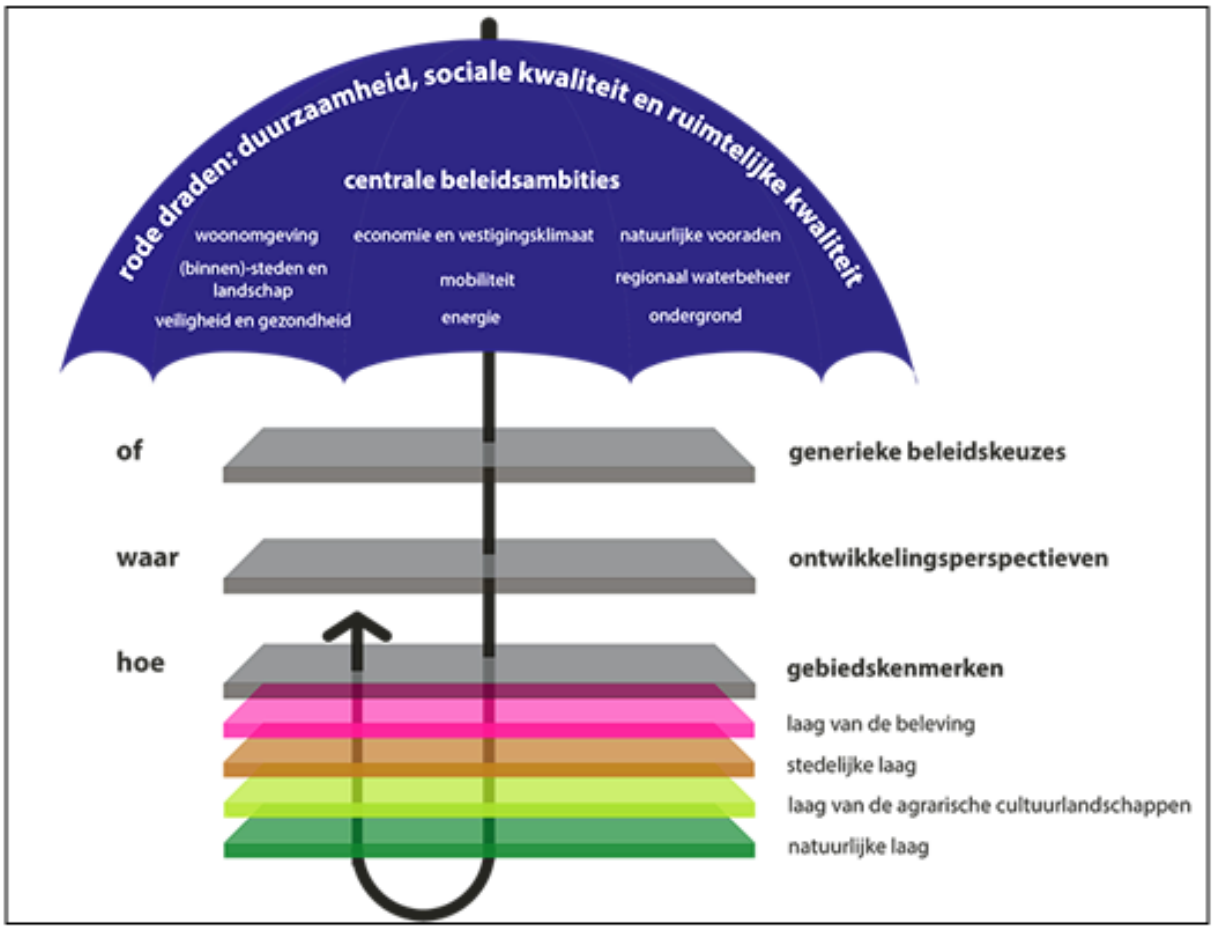
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of, waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven.

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden

te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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

3.2.4 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.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de generieke beleidskeuzes zoals opgenomen in de Omgevingverordening Overijssel. Er zijn in voorliggend geval geen aspecten van belang die een nadere onderbouwing behoeven.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In voorliggend geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede uit de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.



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

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerk

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).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor een verscheidenheid aan ontwikkelingen voor de lokale vraag. Zo mag altijd worden gebouwd voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Het voorgenomen initiatief voorziet in een ontwikkeling waarbij wordt ingespeeld op de lokale bedrijvigheid. Hierbij wordt een bedrijfsgebouw voor een reeds gevestigd bedrijf gerealiseerd. Door het toevoegen van een bedrijfsgebouw wordt er ingespeeld op de ontwikkeling van mixmilieu, waarbij wonen en bedrijvigheid nauw samen gaan en bijdragen aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de omgeving naast diversiteit binnen het gebied.

Voorliggend initiatief past dan ook binnen het ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van de vier lagen gebiedskenmerken (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'natuurlijke laag', 'laag van het agrarisch-cultuurlandschap' en 'laag van beleving' worden in onderliggend plan buiten beschouwing gelaten omdat geen kenmerken of elementen vanuit deze lagen op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

1. De “Stedelijke laag’’

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart (Stedelijke laag) opgenomen. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 3.3 Uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart (Stedelijke laag) (Bron: Provincie Overijssel)

Woonwijken 1955 – nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk (winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Soms zijn herkenbare relicten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola’s boven de entrees, siermetselwerk e.d. Nieuwbouwwijkjes bij kleinere plaatsen zijn niet altijd afgeronde eenheden, omdat de bouwopgave daarvoor te klein was. Vaak is er een buurtje aangeplakt aan de oudere bebouwingsstructuur, zonder relatie met de oorspronkelijke structuur van het dorp of het voormalige agrarische cultuurlandschap.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

Zoals in de aanleiding is benoemd, voorziet het voornemen in een herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel. Ondanks dat het kenmerk bedrijventerrein passender voor deze locatie wordt geacht, heeft het perceel het gebiedskenmerk woonwijken 1955 – nu. Door de voorgenomen ontwikkeling; de herbouw van een woning en het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw zijn nagenoeg geen kenmerken zichtbaar waardoor verdere toetsing aan dit kenmerk niet mogelijk is.

3.2.5 Conclusie aan het provinciaal beleid

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

3.3 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.

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand' vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011 spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Het doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

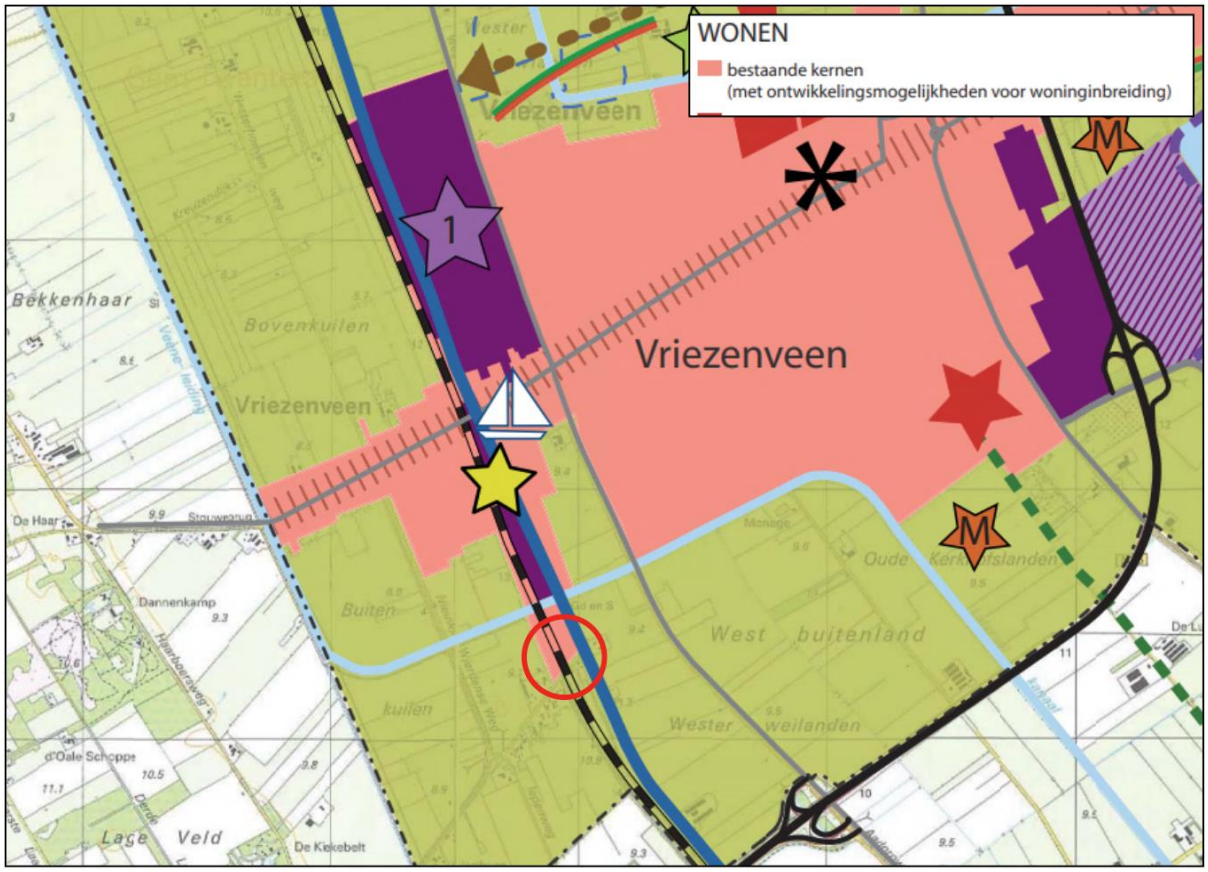
3.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

- Duurzaamheid
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Wonen
- Infrastructuur en mobiliteit
- Stedenbouw, water, landschap en ecologie

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied ligt binnen een gebied dat volgens de structuurvisie is aangewezen voor 'wonen'. Feitelijk betreft het een ontwikkeling waarbij sprake is van een bedrijventerrein. Daarom wordt getoetst aan het perspectief werken. Het plangebied is in afbeelding 3.4 met een rode cirkel aangegeven. Onder de afbeelding wordt nader op de visie ingegaan.



Afbeelding 3.4 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

3.3.1.3 Visie op werken

Er wordt ingezet op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen. Zoals gezegd hanteert de gemeente de SER-ladder. De verwachte groei van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 bedraagt ca.31,4 ha (volgens bedrijfslocatiemonitor BLM). Voor na 2020 houden we rekening met een afnemende behoefte. In totaal zal tot 2030 behoefte zijn aan 40 ha bedrijventerrein. Twenterand heeft 14,1 ha direct beschikbaar in de vorm van harde plannen. Daarnaast is nog 14,4 ha oppervlakte beschikbaar voor te ontwikkelen bedrijventerrein. Tot 2020 zal na invulling van de reeds bestaande terreinen en de realisering van de toekomstige terreinen nog voor 2,9 ha bedrijventerrein ontwikkeld kunnen worden. Deze ruimte wil Twenterand t.z.t. inzetten voor de kern waarop dat moment behoefte is aan nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Aan de zuidkant van Den Ham worden bestaande toezeggingen aan bedrijven gefaciliteerd. Gelet op de vraag-aanbod confrontatie situatie 2030 blijkt er over de periode 2020 – 2030 een beperkte vraag naar bedrijventerreinen te zijn van 9 hectare voor de hele gemeente Twenterand. Op dit ogenblik is voldoende bedrijventerrein voorhanden. Behalve projecten zoals het bedrijventerrein Oosterweilanden, Kroezenhoek West en Garstelanden zal middels herstructurering efficiëntere invulling gegeven worden aan bestaande bedrijventerreinen. Tot 2020 is, behalve 2,9 ha, voldoende terrein beschikbaar voor de aanleg en realisering van bedrijventerreinen. Omdat Twenterand ervoor heeft gekozen dat elke kern ook aan de behoefte aan bedrijventerrein moet voldoen worden in deze structuurvisie richtingen gegeven waar mogelijke bedrijventerreinen na 2020 kunnen worden uitgebreid. Op bedrijventerreinen in Vriezenveen, Vroomshoop en Westerhaar zijn diverse vormen van parkmanagement in ontwikkeling. Op nieuwe bedrijventerreinen, zoals Almeloseweg en Oosterweilanden is parkmanagement verplicht. Gezien de omvang van het bedrijventerrein

Garstelanden is hier geen sprake van parkmanagement, maar wil de gemeente bij de uitbreiding een kwaliteitsimpuls aan het bestaande terrein geven

In Vriezenveen bieden de Almeloseweg Oost, Weitzelpoort en Oosterweilanden voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte. Ook na 2020 zal in Oosterweilanden voldoende ruimte beschikbaar zijn voor eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein. Oosterweilanden grenst aan het nu fraaie nog herkenbare ontginningslandschap ten zuiden van het Oosteinde. Bij de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein wordt rekening gehouden met het aangrenzende landschap en zal dit als aanknopingspunt bij de verkavelingopzet worden betrokken. Binnen het bestaande areaal aan bedrijventerreinen is het noodzakelijk om te blijven vernieuwen. Weitzelpoort is een bedrijventerrein dat op sommige plaatsen fysiek en economisch verouderd en extensief gebruikt is. Door middel van een revitalisering wordt gezocht naar intensivering, nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en een opwaardering van de uitstraling en economische potenties. Met name aan de randen dient gezocht te worden naar een presentatie die zich richt naar de ontsluitingswegen en dienen lelijke achterkanten vermeden te worden

3.3.1.4 Toetsing aan de Structuurvisie

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel. Ondanks dat het plangebied binnen een gebied ligt dat op basis van de Structuurvisie onder wonen valt, is al jaren op dit perceel sprake van bedrijvigheid. In de structuurvisie is wat betreft bedrijventerrein opgenomen dat bedrijventerreinen op sommige plaatsen fysiek en economisch verouderd zijn. Het opwaarderen van de uitstraling speelt een belangrijke rol om deze gebieden aantrekkelijk te maken. Voorliggend geval voorziet in het realiseren van een vernieuwd bedrijfsgebouw waarbij ingespeeld wordt op het aantrekkelijk maken van een bedrijfsstrook. Wat betreft het voornemen voorziet de Structuurvisie geen belemmering.

3.3.2 Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

De wettelijke basis voor het stellen van parkeereisen en eisen met betrekking tot het laden en lossen is veranderd. Voorheen was dit primair geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Per 1 juli 2018 is dit niet meer mogelijk. De bouwverordening verliest op dat moment voor dit onderdeel haar werking. Parkeren en laden en lossen moet vanaf dat moment geregeld worden in het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat er binnen de gemeente Twenterand gebieden zijn waar vanaf 1 juli 2018 geen parkeernormen meer gelden (blinde vlekken) is het facetbestemmingsplan ‘parkeren Twenterand’ opgesteld dat zorgt voor uniforme regels binnen het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand. Willekeur wordt hiermee tegengegaan. In verband met de gewenste flexibiliteit is het door een wetswijziging juridisch mogelijk geworden om in het bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels, de ‘Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018’. Op deze wijze wordt in elke situatie aan de hetzelfde beleid getoetst.

Bij ontwikkeling van het plangebied worden de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen gehanteerd (zie ook paragraaf 2.3). In artikel 10 van de regels van dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen die voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen borgen.

3.3.3 Conclusie aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 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, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van wegverkeer-, railverkeer- 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.

4.1.2 Situatie plangebied

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wgh. Het toetsen van de voorgenomen ontwikkeling aan de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai is daarom niet noodzakelijk.

In paragraaf 4.5.1 (milieuzonering) wordt aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' nader ingegaan op de milieubelasting van het project op de omgeving.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt in het kader van het voorliggend initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel. Ondanks dat het bedrijfsgebouw formeel een werkplaats c.q. opslagruimte is, worden in beperkte mate werkzaamheden uitgevoerd. Hierbij gaat geen sprake van langdurig menselijk verblijf zijn. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk. Tevens is de locatie onbekend met bodemverontreinigende activiteiten uit het verleden.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere 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).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m 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. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor NO_2 en PM_{10}.

4.3.1.2 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project; het realiseren van een bedrijfsgebouw van circa 450 m^2, in verhouding tot categorieën zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend initiatief 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

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 afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De rode contour geeft het plangebied weer.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Atlas Leefomgeving)

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 wel bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- wel is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op een afstand van circa 11 meter vanaf het spoortraject Almelo – Mariënberg wordt het beoogde bedrijfsgebouw gesitueerd. Het spoortraject Almelo - Marienberg dient als een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, in voorliggend geval brandbare vloeistoffen (C3). Hierbij geldt een PR 10-6 plafond en PR 10-7 plafond van 0 meter en een PR-plafond 10-8 van 16 meter waardoor het bedrijfsgebouw binnen de uiterste risico richtafstand valt. Bij voorliggende situatie is geen plasbrandaandachtsgebied (PAG-indicatie) van toepassing. De vervoersintensiteit over het spoortraject is bepaald op slechts 500 eenheden per jaar.

Als binnen 200 meter van een transportroute wordt gebouwd, dienen verschillende elementen te worden meegenomen. Hierbij is een verantwoording van het groepsrisico is sommige gevallen noodzakelijk. De manier waarop dit moet gebeuren is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het groepsrisico zijn de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid van belang. Daarnaast zijn de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, de huidige en te verwachten personendichtheid in het plangebied, de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen ter reductie van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico van belang.

Op basis van artikel 8, lid 2 onder a en b in het Bevt is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk, indien de toename van het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Gezien het feit dat het voornemen enkel het realiseren van een bedrijfsgebouw betreft waarbij zowel de werkzaamheden niet intensiveren als dat er geen sprake is van een toename van het aantal personen, wordt de 0,1 maal de oriëntatiewaarde niet overschreden. Hierdoor wordt een berekening niet noodzakelijk geacht.

Tot slot ligt het plangebied aan een doorgaande weg binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Hierdoor kan gesteld worden dat er sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer. Tevens zijn in de omgeving soortgelijke bebouwing waarbij de bedrijfsbebouwing op enkele meters van het spoor is gebouwd aanwezig. Van een alternatieve locatie op het perceel is vanwege de ligging in de bocht dan ook geen sprake. Daarnaast is door de ligging aan het Kanaal Almelo – De Haandrik sprake van voldoende bluswater. Tot slot is het plangebied goed te bereiken voor hulpverleningsdiensten, zijn er meerdere richtingen waarnaar gevlucht kan worden en wordt/worden de persoon/personen ter plaatse van de bedrijfsbebouwing als zelfredzaam aangeduid.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

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

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

In de directe omgeving van het plangebied komen verschillende functies (wonen, bedrijf en agrarisch) voor. Daarnaast heeft het plangebied zelf een bedrijfsbestemming. Hierdoor kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als ‘**gemengd gebied’**. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. 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).

4.5.3.2 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 werkzaamheden ter plaatste van het bedrijfsgebouw kunnen in het uiterste geval worden aangeduid als aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 1000 m^2. Hierbij behoort een milieucategorie 2 en voor gemengd gebied een richtafstand van 10 meter.

Ten zuidenoosten van het plangebied ligt op een afstand van circa 17 meter een woonperceel (Wierdenseweg nr. 1). Het beoogde bedrijfsgebouw wordt op enkele meters vanuit de perceelgrens gebouwd waardoor de afstand tussen het woonperceel en het bedrijfsgebouw circa 25 meter bedraagt. Hierdoor wordt ruimschoots aan de geldende richtafstand van 10 meter voldaan.

De overige woonpercelen ten zuiden van het plangebied bevinden zich op minimaal 40 meter afstand waardoor ruimschoots aan de richtafstanden ten opzichte van het bedrijfsbouw wordt voldaan.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. Een bedrijfsgebouw wordt niet aangeduid als een milieugevoelige functie. Van hinder van omliggende functies is dan ook geen sprake. Omgekeerd zorgt de voorgenomen ontwikkeling niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.6.2 Situatie plangebied

Op een afstand van circa 88 meter ten oosten van het plangebied is een intensieve veehouderij gesitueerd (Kanaalweg Zuid nr. 69). Ondanks dat het plangebied binnen een zone van 100 meter ligt, wordt een bedrijfsgebouw niet aangeduid als geurgevoelig object als dat het bedrijfsgebouw op een grotere afstand dan 100 meter van de intensieve veehouderij wordt gebouwd. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Nadere toetsing is daardoor ook niet van belang.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor in dit plan besloten ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

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 Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 4,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Wierdense Veld). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en rekening houdende dat er een beperkte toename aan verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling komt, kan gesteld worden dat het initiatief geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 4.0 kilometer afstand. Gelet de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.7.3 Soortenbescherming

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.

In voorliggend geval wordt op reeds braakliggende gronden een bedrijfsgebouw gerealiseerd. De gronden waarop het bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd zijn in het verleden voor activiteiten voor een groenkwekerij gebruikt. Ter plaatse wordt geen bebouwing gesloopt en daarnaast is er ook geen sprake van het kappen van bomen, het verwijderen van groenelementen of het dempen van watergangen.

Gelet op bovenstaande wordt in voorliggend geval het uitvoeren van een Quickscan flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Overigens wordt benadrukt dat er rekening wordt gehouden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.4 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden naast de flora en fauna. Nader onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

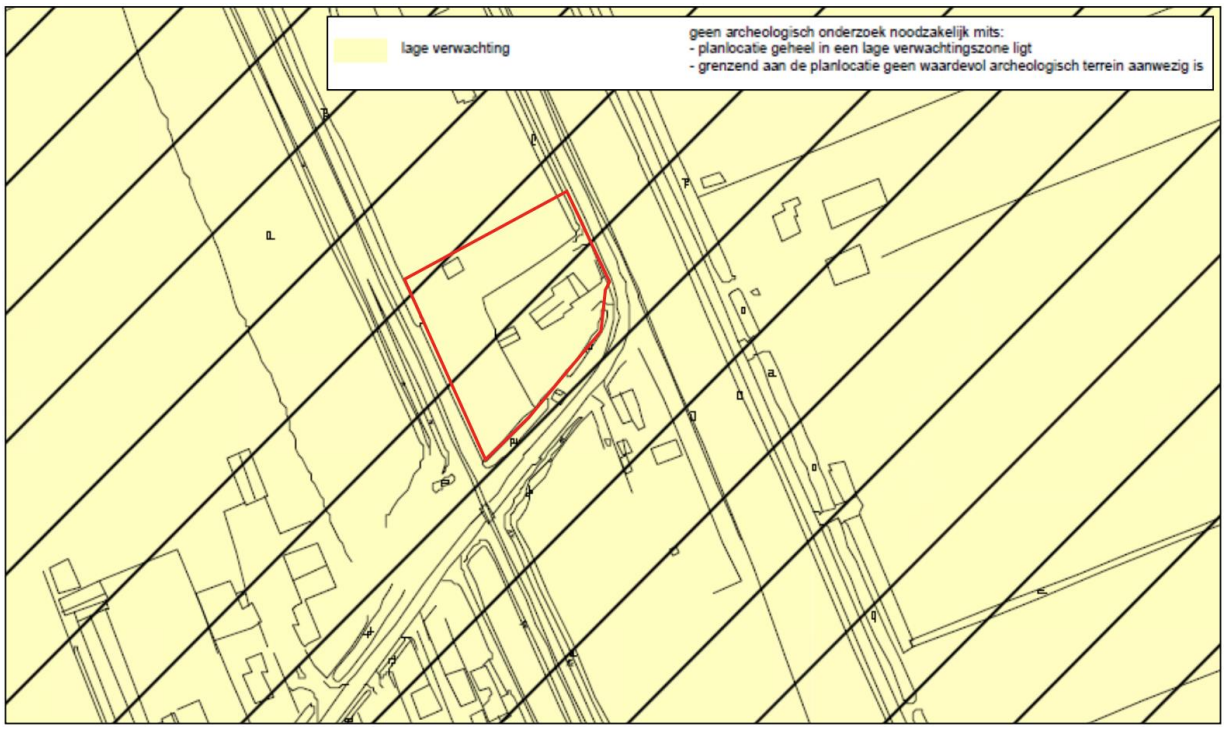
4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 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.

De gemeente Twenterand beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze verwachtingskaart met daarin aangeven het plangebied opgenomen in afbeelding 4.2. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 4.2 Kaartuitsnede archeologische beleidskaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.8.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachting. Binnen gebieden met een lage archeologische verwachting is bij bodemingrepen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 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 in 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.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Kader

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.

4.9.2 Beoordeling

4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 4,6 kilometer afstand van het plangebied. In voorliggend geval kan vanwege de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden aangenomen dat er geen sprake gaat zijn van negatieve effecten ten aanzien van het Natura 2000-gebied.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

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

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een bedrijfsgebouw met een omvang van circa 450 m^2. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen maar licht toeneemt. Verder zorgt de voorgenomen ontwikkeling niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen en bedrijven. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Tevens blijkt uit hoofdstuk 4.5 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken

4.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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.

5.1.2 Rijksbeleid

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

5.1.3 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.

5.1.4 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 in de vergadering van 7 oktober 2015 het ‘Waterbeheerplan 2016-2021’ vastgesteld.

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

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

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

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).

Voldoende water

De waterschappen werken dagelijks aan voldoende water voor gebruikers en voor de functies die de provincies en gemeenten hebben vastgesteld. Het waterschap stemt de waterpeilen, het onderhoud en de inrichting van het watersysteem zo goed mogelijk af op deze functies en ook op de wensen van gebruikers.

De verandering van het klimaat leidt tot de vraag hoe we ook in de toekomst voor voldoende water kunnen zorgen. Het waterschap neemt nu al maatregelen om wateroverlast te voorkomen of de gevolgen te beperken. Ook stellen we ons steeds meer in op situaties van langdurige droogte. Voor zowel de extremen 'te nat' en 'te droog', als voor de normale neerslagsituatie, geeft het waterschap in het waterbeheersplan 2016-2021 het beleid voor de planperiode weer.

Schoon water

Schoon water is een voorwaarde voor een goede volksgezondheid en voor een goed functionerende landbouw, industrie en natuur. Ook draagt schoon water bij aan een prettige omgeving om te wonen, te werken of te recreëren. Het waterschap past waar nodig het watersysteem aan om de kansen voor de ecologie te vergroten en werkt aan het verminderen van schadelijke stoffen in het grondwater en oppervlaktewater. Het waterschap monitor de waterkwaliteit en bepaalt welke maatregelen in welke gebieden het meest zinvol zijn.

Afvalwaterketen

Het waterschap zorgt voor het opvangen en zuiveren van het afvalwater van bijna alle inwoners en bedrijven. Zo draagt men bij aan de volksgezondheid en een goede waterkwaliteit. De afvalwaterbehandeling doet het waterschap samen met gemeenten, die de zorg hebben voor de riolering. Het is de gezamenlijke uitdaging om de kosten hiervan te beheersen. Een andere uitdaging is het terugwinnen van energie en grondstoffen uit het afvalwater. Het waterschap werkt samen met gemeenten, bedrijven en instellingen om daarin verdere stappen te zetten en zo bij te dragen aan een circulaire economie en aan energiebesparing.

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van de watertoets van toepassing is. De watertoets is in bijlage 1 bij deze toelichting bijgevoegd. Waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Het perceel aan de Wierdenseweg 104 biedt voldoende mogelijkheden om het regenwater te infiltreren naast naar het omliggende oppervlaktewater te laten stromen. Aangezien er sprake is van een gescheiden stelsel zal het regenwater niet op het vuilwaterriool worden afgevoerd.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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

6.2.3 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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, positionering, inhoud, etc.);
- Nadere eisen: artikel die burgemeester en wethouder mogelijkheid geeft om onder voorwaarden nadere eisen te stellen aan afmetingen en plaatsing van gebouwen en bouwwerken;
- Afwijkingen van de gebruiks-, bouwregels en specifieke gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels naast welke gebruiken in strijd zijn met wat is toegestaan.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. In dit artikel zijn vormen van strijdig gebruik en een parkeerregeling opgenomen.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 6)*
  In dit artikel is een algemene aanduidingsregel opgenomen. Door de aanduiding vrijwaringszone – spoor wordt het enkel mogelijk om te bouwen en/of mogen slechts werken of werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de Spoorwegwet. Tevens kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
  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 wijzigingsregels (Artikel 8)*
  In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt om de plaats en richting van bebouwings- en bestemmingsgrenzen beperkt te kunnen wijzigen. Daarnaast is een mogelijkheid tot het plaatsen van een nutsvoorziening opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Bedrijfsterrein (Artikel 3)

Het bedrijfsperceel heeft net als in het geldend bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven' de bestemming 'Bedrijfsterrein'. Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken opgenomen; één voor het bedrijfsgebouw en één voor de bedrijfswoning. Ter plaatse van het bedrijfsperceel zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van bedrijven toegestaan.

HOOFDSTUK 7 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 worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het vooroverleg met de provincie heeft plaatsgevonden.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van waterschapsbelangen. Dit is uit de watertoets waarbij de korte procedure van toepassing is dan ook gebleken. Nader overleg met het waterschap wordt niet noodzakelijk geacht.

8.1.4 ProRail

ProRail is akkoord op de voorgenomen ontwikkeling. Middels vooroverleg is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet vergunningsplichtig is. Wegens de ligging ten opzichte van het spoor is er een melding gedaan.

8.2 Inspraak/omgevingsdialoog

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Wat betreft de inspraak met de omliggende percelen heeft in een vroeg stadium een omgevingsdialoog plaatsgevonden. In bijlage 2 is de dialoog bijgevoegd. Hieruit volgt dat de buurt geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen ontwikkeling.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 16 september t/m 18 oktober ter inzage gelegen. Hieruit is gebleken dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoetsresultaat

Bijlage 2 Omgevingsdialoog