



GEMEENTE HAAKSBERGEN

Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp, partiële herziening Spinnerstraat 9

Mei 2015

Vastgesteld

Bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, partiële herziening Spinnerstraat 9

Plannaam: Haaksbergen Dorp, partiële herziening Spinnerstraat 9
IMRO-idn: NL.IMRO.0158.BP1122-0002
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2015



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	12
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	GELUID	20
5.2	BODEMKWALITEIT	20
5.3	LUCHTKWALITEIT	22
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5	MILIEUZONERING	24
5.6	ECOLOGIE	26
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	30
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	32
6.1	VIGEREND BELEID	32
6.2	WATERPARAGRAAF	33
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	35
7.1	INLEIDING	35
7.2	OPZET VAN DE REGELS	35
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	37
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	39
9.1	VOOROVERLEG	39
9.2	INSPRAAK	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	40	
BIJLAGE 1:	ARCHIEFONDERZOEK BODEM	40
BIJLAGE 2:	EVALUATIERAPPORTAGE BODEM	40
BIJLAGE 3:	BESCHIKKING WET BODEMBESCHERMING	40
BIJLAGE 4:	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN	40

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

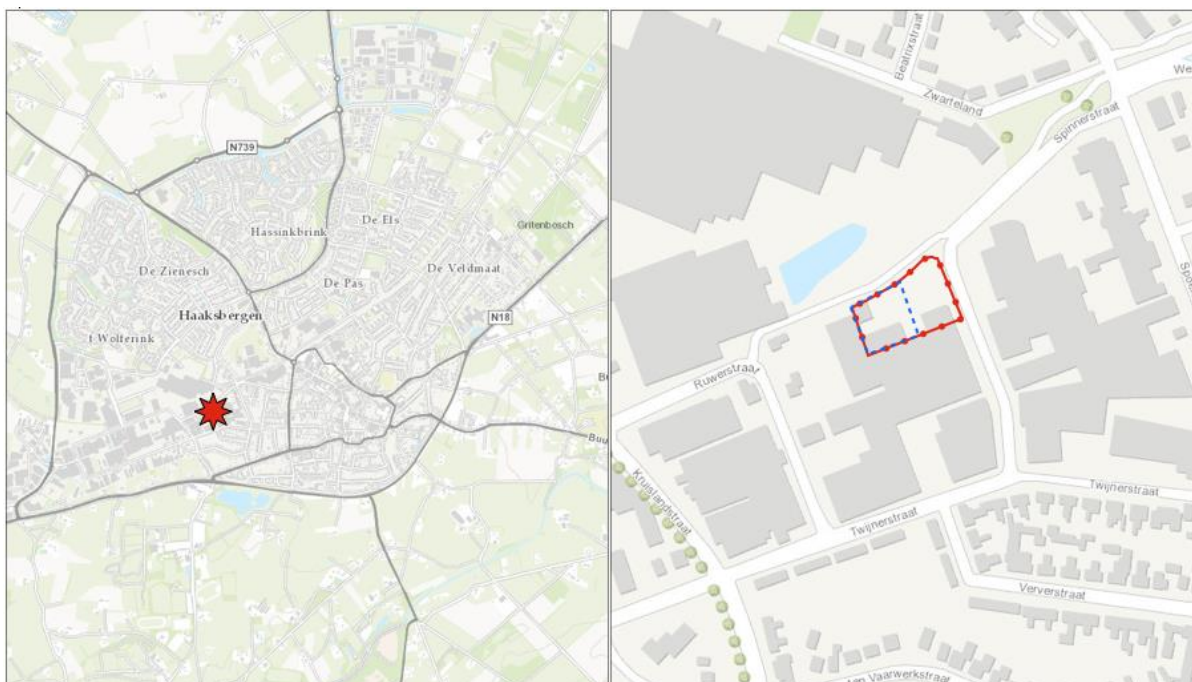
Aannemersbedrijf Kormelink is voornemens een deel van het perceel aan de Spinnerstraat 9 te Haaksbergen te herontwikkelen. Op het betreffende perceel worden de opstallen gesloopt en wordt een nieuw gebouw met meerdere kwalitatief hoogwaardige bedrijfsunits gerealiseerd. De bedrijfsunits kennen een beperkte omvang en zijn met name geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid.

Qua functie is de ontwikkeling van bedrijfsunits op deze locatie in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Doordat de nieuwe bebouwing echter op de perceelsgrens wordt gerealiseerd en daarnaast de afstand tot de openbare weg minder dan 5 meter bedraagt, past de voorgenomen ontwikkeling niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de realisatie van bedrijfsunits op het perceel. Aangetoond zal dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Spinnerstraat 9 in de kern Haaksbergen, op bedrijventerrein 't Varck. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Haaksbergen, sectie K, nummer 4930, 7207 en 7208. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Haaksbergen en aan de Spinnerstraat weergegeven. Middels een rode omlijning is in de afbeelding indicatief de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de kern Haaksbergen en aan de Spinnerstraat (Bron: ArcGIS)

Opgemerkt wordt slechts in een deel van het plangebied, het betreft het achterste deel dat is weergegeven in afbeelding 1.1 middels een blauwe stippelijlijn, sprake is van een herontwikkeling. Het voorste deel van het bedrijfsp perceel maakt weliswaar onderdeel uit van het plangebied, hier wijzigt in eerst instantie echter niets en het huidige bedrijf blijft hier haar bedrijfsactiviteiten uitoefenen.

1.3 De bij het plan behorende stukken

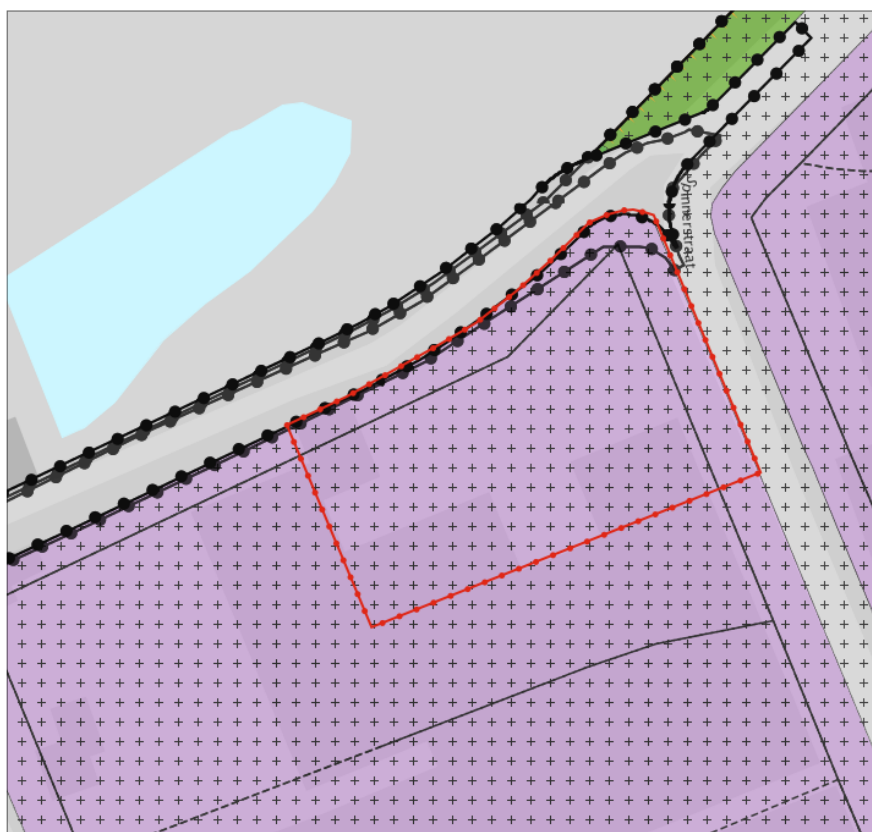
Het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Spinnerstraat 9' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1122 -0002) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 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 regiem

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Haaksbergen dorp, Eibergsestraat Oost, Eibergsestraat West, Buursestraat, De Pas en Hassinkbrink'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Haaksbergen vastgesteld op 2 juli 2013. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het bestemmingsplan 'Haaksbergen dorp, Eibergsestraat Oost, Eibergsestraat West, Buursestraat, De Pas en Hassinkbrink' zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Bedrijventerrein'. Ter plaatse is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone C' van toepassing wat inhoudt dat ter plaatse bedrijvigheid tot en met de categorie 3.2 is toegestaan.

Daarnaast zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' en is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie'. De dubbelbestemming 'Waarde - Hoge Archeologische verwachting' is opgenomen ter bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. De gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' is opgenomen ter bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor industrie.

Qua functie is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het bestemmingsplan. De ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met de volgende bouwregel: *'de afstand van een gebouw tot enige perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, tenzij deze grens wordt gevormd door een openbare weg (rijweg inclusief rabatten, parkeerstroken, groenstroken, voet- en fietspaden e.d.) in welk geval deze afstand niet minder dan 5 m mag bedragen'*.

Om het gewenste planvoornemen te kunnen realiseren is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Haaksbergen beschreven.

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein 't Varck. Dit bedrijventerrein is met 110 hectare bruto (90 hectare netto) het grootste bedrijventerrein van Haaksbergen en huisvest ruim 100 bedrijven. Het is een gemengd bedrijventerrein met industriële -, handels-, transportbedrijven en bouwnijverheidsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en bedrijven met een showroomfunctie. Het bedrijventerrein is geluidsgzoneerd.

De te herontwikkelen gronden maken onderdeel uit van het huidige bedrijfsperceel van een bouwbedrijf. Het bouwbedrijf blijft op de huidige locatie gevestigd maar kan af met een kleiner bedrijfsperceel waardoor een gedeelte, mede door de doortrekking van de Ruwerstraat, als zelfstandig bedrijfsperceel herontwikkeld kan worden. Het betreffende perceel van het bouwbedrijf maakt wel onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Hier zijn echter geen wijzigingen voorzien.

In het te herontwikkelen gebied zijn momenteel twee opstallen aanwezig die niet meer intensief gebruikt worden door het bouwbedrijf. Deze opstallen hebben met name dienst gedaan als stalling en opslag. De overige gronden in het plangebied zijn functioneel verhard ten behoeve van het bouwbedrijf en hebben dienst gedaan als buitenopslag.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de huidige situatie in het plangebied. De 'nieuwe' doorgetrokken Ruwerstraat wordt nog niet weergegeven op deze luchtfoto, deze werkzaamheden vangen in 2014 nog aan. Het te herontwikkelen gebied is weergegeven middels een blauwe stippellijn.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied en directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

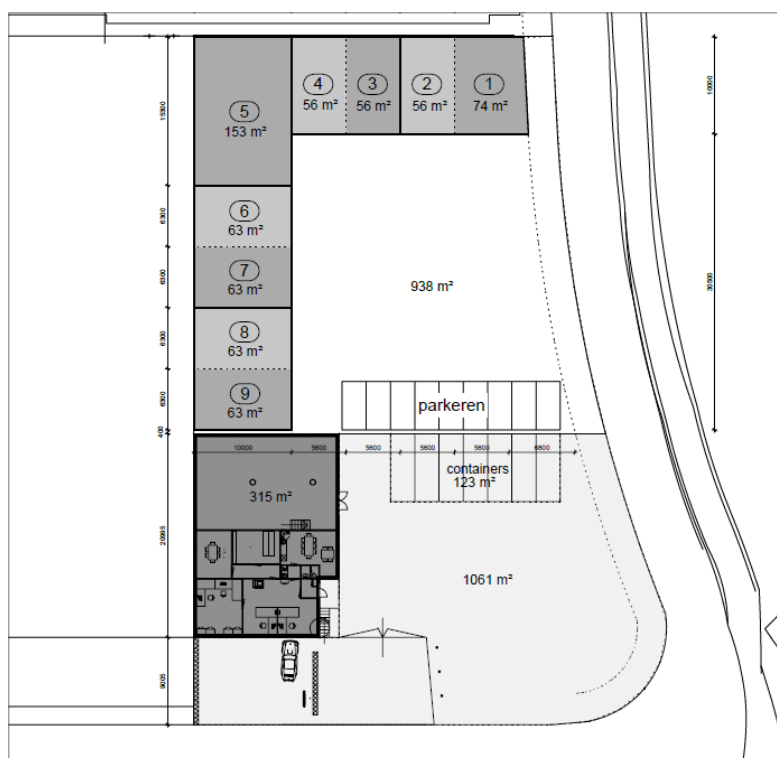
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Doordat het bouwbedrijf aan de Spinnerstraat 9 af kan met een kleiner bedrijfsperceel kan een gedeelte van het bedrijfsperceel herontwikkeld worden. Hiertoe wordt het perceel opgedeeld in twee bedrijfskavels. Mede door de doortrekking van de Ruwerstraat en het omvormen van de Ruwerstraat van fietsverbinding tot een volwaardige verkeersontsluitingsweg (voor zowel fiets- als gemotoriseerd verkeer) kan ter plaatse een zelfstandige bedrijfskavel met eigen ontsluiting worden ontwikkeld.

De herontwikkeling betreft de realisatie van kwalitatief hoogwaardige bedrijfsunits. In eerste instantie wordt gedacht aan in totaal 9 nieuwe bedrijfsunits op het perceel. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de ruimte die het bedrijfsperceel biedt wordt gebouwd in de perceelsgrens, tegen de zijkant van het tevens in de perceelsgrens gebouwde gebouw aan de Spinnerstraat 5 en tegen de achterzijde van het ook in de perceelsgrens gebouwde bedrijfsgebouw aan de Ruwerstraat 8.

In afbeelding 3.1 is weergegeven op welke wijze het perceel wordt ingericht en hoe het gebouw met daarin de bedrijfsunits onderverdeeld kan worden. Zoals blijkt uit de afbeelding vindt het parkeren plaats op het voorterrein.



Afbeelding 3.1: Situatietekening inrichting bedrijfsperceel (Bron: Bouwbedrijf Brevink b.v./L&O Architecten)

De vloeroppervlakte van de bedrijfsunits varieert van ruim 50 m² tot circa 150 m². Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen. Gezien de bepalingen uit het Bouwbesluit, en rekening houdend met voorzieningen voor het koelsysteem, verwarmingsbuizen en overig leidingwerk, is per volledige bouwlaag een bouwhoogte van ongeveer 3,5 meter benodigd. Om enige flexibiliteit te kunnen behouden is in de regels van dit bestemmingsplan daarom een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen.

De bedrijfsunits krijgen een representatieve uitstraling waarbij op het voorterrein een aantrekkelijke entree tot het perceel wordt gerealiseerd.

Door de beperkte oppervlakte van de units zijn deze met name geschikt voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid. Om enige flexibiliteit te kunnen behouden wordt echter bedrijvigheid tot en met de categorie

3.2, conform het geldende bestemmingsplan, toegestaan. Kleinschalige vormen van bedrijvigheid zijn over het algemeen echter van een lagere categorie.

In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn enkele impressies van het gebouw waarin de bedrijfsunits worden gevestigd opgenomen. Benadrukt wordt dat het hier impressies betreffen die een beeld geven van de ontwikkeling en de kwaliteit die met de ontwikkeling wordt nagestreefd. Het daadwerkelijke ontwerp kan hier op onderdelen van afwijken.



Afbeelding 3.2: Impressie gebouw met bedrijfsunits - bovenaanzicht (links) en vooraanzicht (rechts) (Bron: Bouwbedrijf Brevink b.v./ L&O Architecten)



Afbeelding 3.3: Impressie gebouw met bedrijfsunits - vooraanzicht (links) en bij nacht (rechts) (Bron: Bouwbedrijf Brevink b.v./ L&O Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

In de huidige situatie is het bedrijfsperceel al in gebruik ten behoeve van bedrijvigheid. Aangezien de functie op basis van het geldend bestemmingsplan al mag worden uitgeoefend, is planologisch gezien ook geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. In de praktijk zal het gebruik door het splitsen van beide bedrijfspercelen echter intensiveren en daarmee het aantal verkeersbewegingen toenemen. De wegen rondom het bedrijfsperceel en ook de nieuwe verlengde Ruwerweg zijn echter in voldoende mate ingericht om deze extra verkeersbewegingen eenvoudig en verkeersveilig af te kunnen wikkelen.

De ontsluiting van het bedrijfsperceel zal plaatsvinden op de 'nieuwe' Ruwerstraat. Het realiseren van een ontsluiting op deze nieuwe weg levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

3.2.2 Parkeren

Zoals al aangegeven is de functie, een gebouw met bedrijfsunits, passend binnen het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' bepaald dat per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen dient te worden voorzien in tenminste 1,3 parkeerplaats(en). Deze bepaling wordt ook in dit bestemmingsplan overgenomen. Middels het opnemen van deze bepaling is verzekerd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

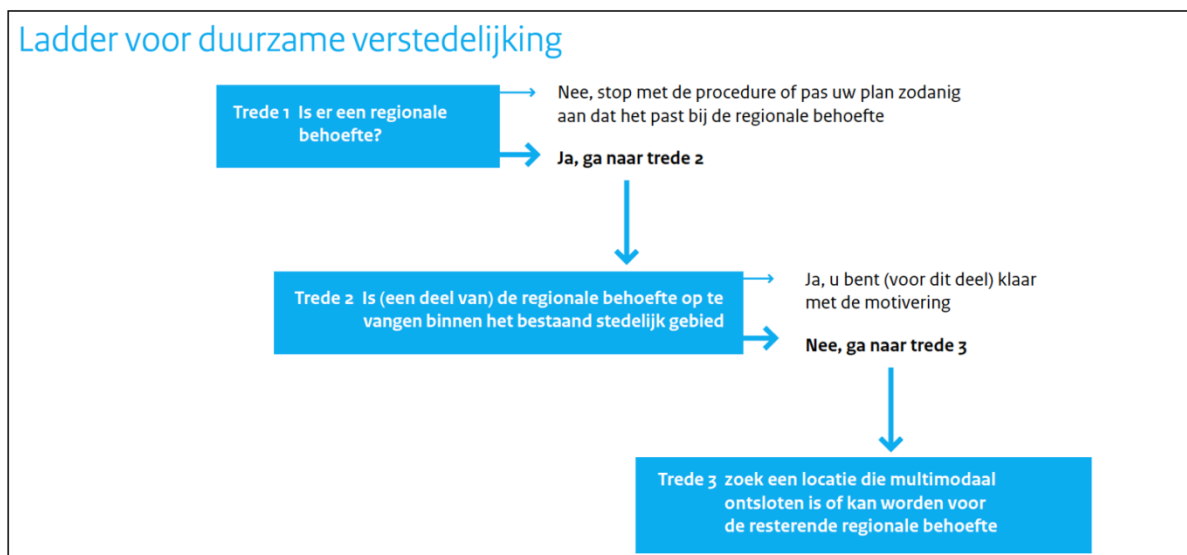
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Conclusie toetsing aan rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat uitsluitend *'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'* getoetst dienen te worden aan de ladder. In dit geval is sprake van de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel met een functie die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld omdat niet wordt voldaan aan de bouwregels ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrens en het openbaar gebied. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dan ook geen sprake aangezien het oppervlak aan uitgeefbaar bedrijventerrein niet wordt uitgebreid met dit bestemmingsplan. Derhalve hoeft dit project niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde ‘SER-ladder’; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma’s en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

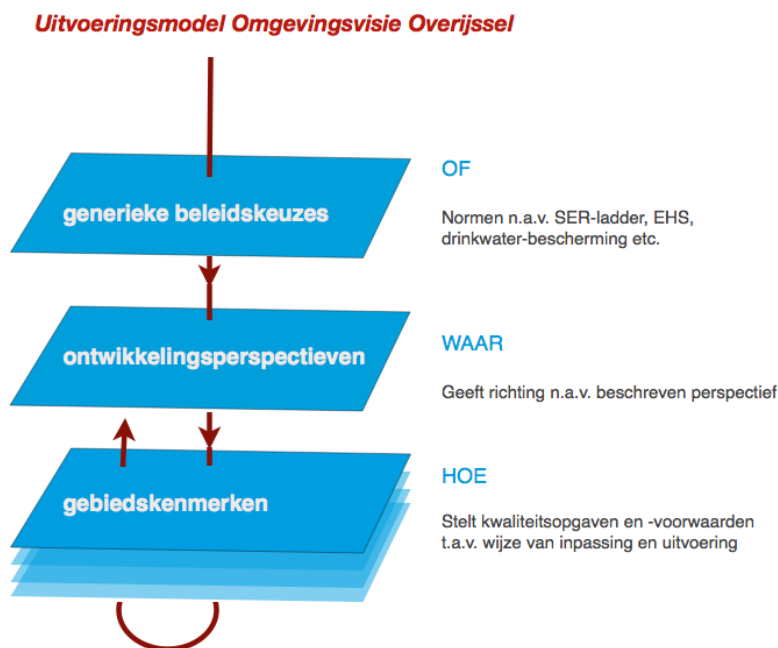
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ is met name artikel 2.1.3 uit de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op dit artikel zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling op een bestaand bedrijfsperceel in het binnenstedelijk gebied van Haaksbergen. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied ook op basis van provinciaal beleid al aangemerkt als ‘Bedrijventerrein’. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het perspectief ‘Bedrijventerrein’.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bedrijventerrein’

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen met elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

De provinciale ambitie voor het ontwikkelingsperspectief ‘Bedrijventerrein’ richt zich op de bestaande bedrijventerreinen waar ruimte wordt geboden voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieusom om zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

In dit geval wordt een bestaand bedrijfsperceel gesplitst in twee zelfstandige bedrijfskavels. Eén van deze bedrijfskavels wordt herontwikkeld met kwalitatief hoogwaardige bedrijfsunits. Deze herontwikkeling draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het bestaande bedrijventerrein. Op de andere bedrijfskavel blijft het huidige bedrijf gevestigd. Derhalve wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bedrijventerrein'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De stedelijke laag: 'Bedrijventerrein' (Bron: Provincie Overijssel)

'Bedrijventerrein'

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De ontwikkeling van het te herontwikkelen perceel met kwalitatief hoogwaardige bedrijfsunits draagt bij aan het verbeteren van het vitale karakter en de kwaliteit van het bedrijventerrein. Door de doortrekking van de Ruwerstraat wordt de bereikbaarheid op het bedrijventerrein aanzienlijk verbeterd en kunnen de bedrijfsunits ontsloten worden op deze nieuwe ontsluitingsweg. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van het perceel met bedrijfsunits uitstekend past binnen het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De 'Lust en Leisurelaag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de 'Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente', het 'Masterplan Bedrijventerreinen Haaksbergen' en de 'Bedrijventerreinvisie Haaksbergen' de belangrijkste beleidsdocumenten.

4.3.1 Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente

4.3.1.1 Inleiding

De gemeenteraad van Haaksbergen heeft op 5 maart 2014 de 'Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente' gewijzigd vastgesteld. De structuurvisie is een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Haaksbergen voor de periode tot 2020 en geeft een doorkijk naar 2030. De visie geeft aan hoe de gemeente omgaat met de thema's infrastructuur, platteland, economie, wonen en duurzaamheid.

Er zijn voor de komende jaren negen ambities opgenomen:

1. Verbeteren van de relatie en verzachten van de overgangen tussen dorp en buitengebied.
2. Een sfeervol groen centrum met de Markt als stralend middelpunt.
3. Stimuleren van een gezonde plattelandseconomie en op peil houden van de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied.
4. Versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van de dorpsstructuur.
5. Benutten van de toeristische potentie van de samenhang tussen dorp en landschap.
6. Versterken van de veelzijdigheid van de Haaksbergse economie.
7. Verbreden van het aanbod aan woonmilieus.
8. Op peil houden en concentreren van het voorzieningenniveau.
9. Verduurzamen en beleefbaar maken van het watersysteem.

In voorliggend geval is met name de zesde ambitie van belang. Op deze ambitie zal in de volgende subparagraaf nader worden ingegaan.

4.3.1.2 Ambitie 6: Versterken van de veelzijdigheid van de Haaksbergse economie

Vanuit duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen de ruimte in de directe omgeving van de terreinen beter benut. Door het kwaliteitsniveau van de (gedeeltelijk verouderde) terreinen te verhogen en op peil te houden, worden bedrijven verleid om op de bestaande locatie uit te breiden of te vernieuwen. Infrastructuur en openbare ruimte moeten robuust en eenvoudig zijn, ingericht zijn op vrachtverkeer en tegen een stootje kunnen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie 2030, Haaksbergen: groenste dorp van Twente'

Met het opsplitsen van een bestaand bedrijfsperceel en het herontwikkelen van een deel van het bedrijfsperceel, wordt de bestaande ruimte op het bedrijventerrein beter benut. Zoals al gebleken uit hoofdstuk 3 en de daarin opgenomen impressies wordt met de realisatie van de bedrijfsunits een hoog

kwaliteitsniveau nagestreefd. Geconcludeerd wordt dat het project bijdraagt aan het realiseren van de in 4.3.1.2 geschetste gemeentelijke ambitie.

4.3.2 Masterplan Bedrijventerreinen Haaksbergen

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft een aantal bestaande bedrijventerreinen die deels verouderd zijn en niet meer geheel voldoen aan de wensen van deze tijd. Het betreft de terreinen 't Varck, Industrierrein Oost, Industrierrein West, Industrierrein Brammelo en het bedrijventerrein in Sint Isidorushoeve. De eerste drie terreinen worden gezamenlijk ook wel tot bedrijventerrein 't Varck gerekend. Van deze terreinen is het bedrijventerrein Varck West inmiddels grotendeels gerevitaliseerd.

Het 'Masterplan Bedrijventerreinen Haaksbergen' is opgesteld in het kader van het revitaliseren van de bestaande en deels verouderde bedrijventerreinen. Met het Masterplan wordt richting gegeven aan de (her)ontwikkeling van de terreinen op langere termijn. Het plan biedt een kader waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen moeten plaatsvinden. In het plan zijn concrete maatregelen benoemd die worden uitgevoerd om te komen tot een duurzame verbetering van dit bedrijventerrein. De gemeenteraad van Haaksbergen heeft het "Masterplan Bedrijventerreinen Haaksbergen" d.d. 20 december 2006 vastgesteld.

4.3.2.2 Bedrijventerrein 't Varck

Bedrijventerrein 't Varck, van dit bedrijventerrein maakt het plangebied onderdeel uit, is het meest verouderde terrein van de gemeente Haaksbergen. Het bedrijventerrein is in een dusdanige staat dat concurrentiekracht ten opzichte van nieuwe terreinen praktisch niet aanwezig is. Dit komt voornamelijk door een chronisch gebrek aan goede kwalitatieve voorzieningen, gecombineerd met een slechte uitstraling, het verkeer, de bewegwijzering, veiligheid en verlichting, telecommunicatie.

4.3.2.3 Revitalisering bedrijventerrein 't Varck

Nadat het Masterplan is vastgesteld zijn de betreffende maatregelen verder uitgewerkt in onder andere een verkeersplan, een werkplan veilig ondernemen en een streefbeeldplan. In het uitvoeringsplan revitalisering, vastgesteld door het college d.d. 24 maart 2009, zijn al deze plannen verwerkt tot één integraal plan waarin alle maatregelen op het gebied van veiligheid, verkeer en ruimtelijke kwaliteit op elkaar zijn afgestemd. Het gaat onder andere om de volgende maatregelen die op het bedrijventerrein worden getroffen:

- het zorgen voor een uniforme uitstraling van het bedrijventerrein;
- realiseren goede bewegwijzering naar de terreinen;
- doortrekken van de Ruwerstraat;
- verbreden van bochten;
- aanbrengen van fietsstroken;
- plaatsen van verlichting; en
- aanleg van een buizenstelsel voor glasvezel.

Een groot deel van vorengenoemde maatregelen zijn reeds uitgevoerd. De revitaliseringsopgave is in belangrijke mate gerealiseerd.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Masterplan Bedrijventerreinen Haaksbergen'

Met de ontwikkeling worden op een bedrijfsperceel langs de 'nieuwe' Ruwerstraat kwalitatief hoogwaardige bedrijfsunits gerealiseerd. Realisatie van deze bedrijfsunits draagt bij aan het realiseren van doelstelling uit het 'Masterplan Bedrijventerreinen Haaksbergen' en het uitvoeringsplan revitalisering. Door deze ontwikkeling wordt de bestaande ruimte op het bedrijventerrein beter benut en wordt een kwaliteitsverbetering gegenereerd.

4.3.3 Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen

4.3.3.1 Algemeen

In de 'Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen', door de raad van de gemeente Haaksbergen vastgesteld op 25 november 2009, is het beleid verwoord met betrekking tot bedrijventerreinen. Deze visie heeft als doel aan te geven op welke wijze de gemeente nieuwe bedrijventerreinen wil ontwikkelen, maar daarnaast ook een onderbouwing richting de provincie op welke wijze de gemeente bestaande, verouderde bedrijventerreinen wil aanpakken, en daarmee in aanmerking te komen voor subsidie.

4.3.3.2 Bedrijventerrein 't Varck

Bedrijventerrein 't Varck betreft het meest verouderde terrein van Haaksbergen. In het kader van het revitaliseringstraject is gebleken dat herontwikkeling van dit bedrijventerrein geen optie is, aangezien de panden in het algemeen van redelijke tot goede kwaliteit zijn. Door goed overleg en kwaliteitsverbeterende maatregelen door te voeren ontstaat een vitaal bedrijventerrein waar ondernemers graag hun bedrijf vestigen. Samen met de betrokken ondernemers is een plan gemaakt om de uitstraling van het bedrijventerrein, de verkeerssituatie en de veiligheid te verbeteren. Er is reeds gestart met een grote opknapbeurt voor dit bedrijventerrein.

De gemeente ziet verder goede kansen voor het behalen van ruimtewinst, door beter te kijken naar de mogelijkheden op de bestaande bebouwde kavels. Door deze mogelijkheden te benutten is de noodzaak van verplaatsing van bedrijven naar een nieuwe locatie mogelijk niet aan de orde.

4.3.3.3 Beleidsambities

De gemeente Haaksbergen heeft in haar bedrijventerreinenvisie tevens een drietal beleidsambities verwoord, te weten:

- de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen beter benutten door het kwaliteitsniveau van deze terreinen te verhogen en te behouden;
- de ruimte op en grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen beter benutten door de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven op de bestaande locatie te optimaliseren;
- locatie Stepelerveld ontwikkelen tot een duurzaam bedrijventerrein met een lokale functie en een optimale bereikbaarheid.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen'

Door het bedrijfsperceel te splitsen wordt de ruimte op het bestaande bedrijventerrein beter benut. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige bedrijfsunits ingezet op een verbetering van het kwaliteitsniveau en de uitstraling van het bedrijventerrein. Derhalve wordt gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoordt in de 'Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen'.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Weg- en railverkeerslawaai

Bedrijfsunits worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. De aspecten weg- en railverkeerslawaai vormen derhalve geen belemmering.

5.1.2.2 Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder dient een geluidszone te worden vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken'. Voor industrieterrein 't Varck, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is een dergelijke zone vastgesteld. Voor bedrijven en inrichtingen welke zich op een gezoneerd bedrijventerrein willen vestigen geldt dat moet worden beoordeeld of deze bedrijven passen binnen de aanwezige 'geluidsruimte' op het industrieterrein.

In dit geval is sprake van de realisatie van een gebouw waarin enkele bedrijfsunits gevestigd worden. De bedrijven die zich zullen vestigen in de bedrijfsunits zullen, gezien het feit dat het een bedrijfsverzamelgebouw betreft en de te verhuren bedrijfsunits beperkt van omvang zijn, een (zeer) beperkte geluidsbelasting kennen. Gezien de aard en omvang van deze vorm van bedrijvigheid in relatie tot de reeds toegestane vorm van bedrijvigheid (een bouwbedrijf) is het te verwachten dat de ontwikkeling passend is binnen de aanwezige geluidsruimte.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In opdracht van de gemeente Haaksbergen heeft Greenhouse Advies een archiefonderzoek (kenmerk: GHB00210\100716_152606 - datum 16 juli 2010) verricht bij de provincie Overijssel waarin bekeken is welke onderzoeken met betrekking tot het aspect bodem zijn uitgevoerd op het perceel Spinnerstraat 9. Het betreffende archiefonderzoek en de daarbij behorende bijlagen zijn als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit het betreffende archiefonderzoek wordt hier na weergegeven.

5.2.2.1 Archiefonderzoek Greenhouse Advies

In het verleden is de locatie verontreinigd geraakt. De verontreiniging bestond hoofdzakelijk uit Vluchtige Organische Chloorverbindingen (VOCI's). De oorspronkelijke bronnen bevinden zich op de locatie zelf. Volgens het aanvullend bodemonderzoek (dit maakt onderdeel uit van het archiefonderzoek) van 2006 is alleen de grond ter plaatse van Spinnerstraat 9 verontreinigd. Aan de zijde van het bestaande fietspad zijn afperkende boringen gezet. Hierbij zijn geen verhogingen waargenomen. Echter de pluim (grondwaterverontreiniging) is grensoverschrijdend. Derhalve loopt de grondwaterverontreiniging tot onder het terrein van de gemeente.

In 2007 is een sanering uitgevoerd door BioSoil onder milieukundige begeleiding van Aveco de Bondt. Het betreffen hier diverse spots op het terrein van Brevink, waaronder ook de schapenwei. Een deel van de schapenwei wil de gemeente aankopen. Uit de evaluatie blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van de schapenwei sterk verontreinigde gehalten met voornamelijk Tetrachloortheen (Per) zijn achtergebleven. Tevens is het grondwater nog sterk verontreinigd.

Op basis van de monitoringsgegevens uit 2008 van BioSoil heeft BioSoil een wijziging saneringsplan ingediend bij het bevoegd gezag, provincie Overijssel. Op basis van de monitoringsgegevens zou blijken dat de afbraakomstandigheden van de VOCl's al optimaal zijn. Derhalve is voorgesteld om een actieve sanering achterwege te laten. Hiermee heeft het bevoegd gezag ingestemd. Echter dient de stabiele eindsituatie nog wel te worden aangetoond middels monitoring. Dit is tot op heden nog niet gedaan, ondanks het verzoek van het bevoegd gezag. Derhalve is goedkeuring van de sanering voor de provincie nog niet verricht. Sanering is nog in uitvoering.

5.2.2.2 Beschikking Wet Bodembescherming

Op 17 mei 2013 is de provincie Overijssel verzocht in te stemmen met de evaluatierapportage opgesteld door BioSoil. De evaluatierapportage is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat uit de resultaten van de monitoring is gebleken dat het beoogde saneringsdoel is bereikt en dat de sanering kan worden afgerond.

Op 30 april 2014 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel ingestemd met het evaluatieverslag en een beschikking Wet bodembescherming verleend. Wel is in de beschikking, opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting, bepaald dat voor de locatie de volgende maatregelen c.q. beperkingen gelden:

- (Graaf)werkzaamheden in de verontreinigingen en eventuele bemaling / grondwateronttrekkingen dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag.
- Bij het huidige gebruik van de locatie (industrie) zijn er geen risico's als gevolg van de bodemverontreiniging. Wijzigingen van het gebruik van de locatie naar een gevoeliger gebruik dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.2.3 Conclusie

Het gebruik van de locatie wijzigt niet met dit bestemmingsplan. Derhalve wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In dit geval kan de functie op basis van het geldend bestemmingsplan al worden uitgeoefend. Dit bestemmingsplan is uitsluitend noodzakelijk omdat niet wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand tot de perceelsgrens en de openbare weg. Desalniettemin zal in de praktijk sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project is echter dermate kleinschalig dat het is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de ontwikkeling tevens niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

5.4.2 Situatie plangebied

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

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.

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

5.5.1.1 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.

Het gebied maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein en is gescheiden van andere functies als 'wonen'. In het geldende bestemmingsplan is voor wat betreft zonering als uitgangspunt het omgevingstype 'rustige woonwijk' gehanteerd. Derhalve wordt ook in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden 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).

5.5.2.2 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.

Zoals in het voorgaande aangegeven is in het geldend bestemmingsplan door middel van milieuzonering bepaald op welke afstand van milieugevoelige objecten zoals woning welke categorie bedrijvigheid toelaatbaar wordt geacht. In het plangebied wordt bedrijvigheid in maximaal de milieucategorie 3.2 toelaatbaar geacht.

Het plangebied bevindt zich op circa 120 meter uit de woonbestemming aan de Twijnerstraat. Hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstand van 100 meter zoals die geldt voor de categorie 3.2. Dit bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan qua toegestane milieucategorie. Binnen de milieucategorie 3.2 is de realisatie van bedrijfsunits mogelijk. De bedrijven die zich willen vestigen in één van de units dienen te voldoen aan de bepaling dat maximaal milieucategorie 3.2 wordt toegestaan. Overigens is het type bedrijvigheid dat normaliter gebruik maakt van bedrijfsunits over het algemeen van een lagere categorie dan 3.2.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wordt aangetast.

5.5.3.3 *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

De functie 'bedrijvigheid' is niet aan te merken als een milieugevoelige functie. Van enige vorm van hinder is dan ook geen sprake.

5.5.3 **Conclusie**

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 **Ecologie**

5.6.1 **Algemeen**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

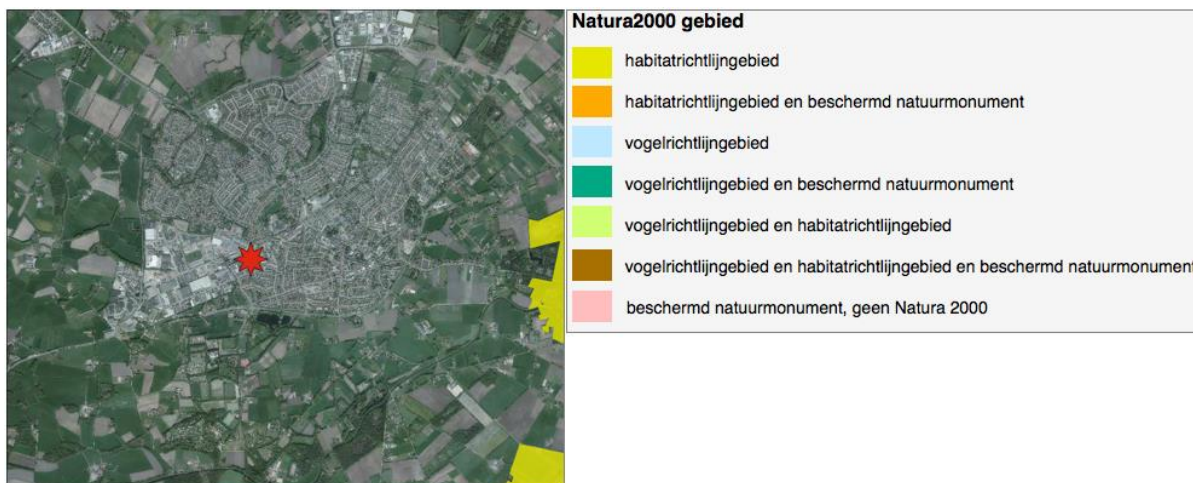
5.6.2 **Gebiedsbescherming**

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.6.2.1 *Natura 2000-gebieden*

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Buurserzand & Haaksbergerveen" is gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



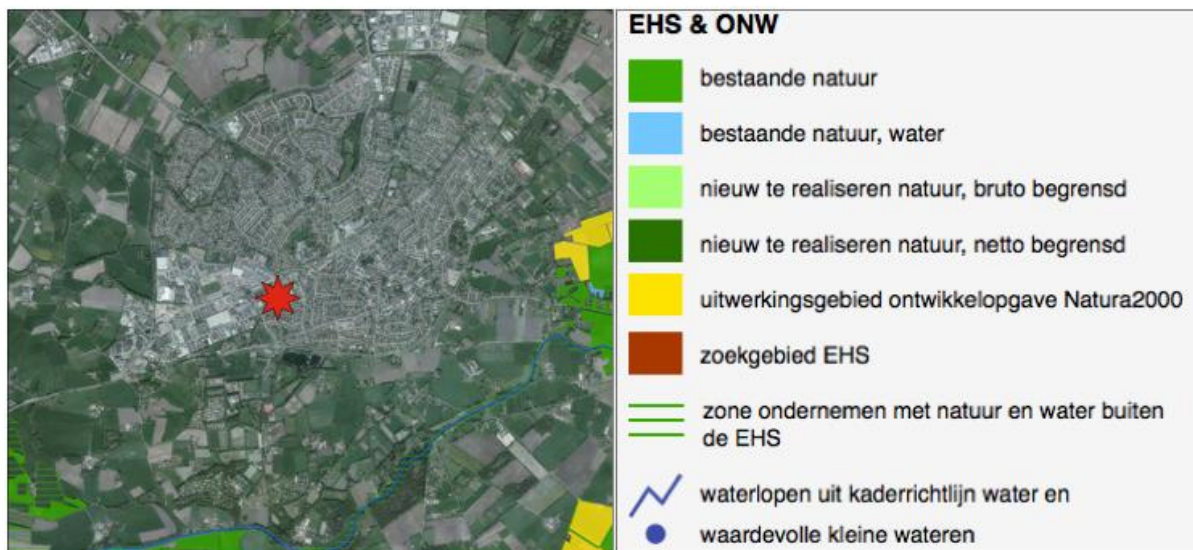
Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

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

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS 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 EHS is gelegen op ruim 2,2 kilometer afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gezien de omvang van de ontwikkeling, het feit dat er geen sprake is van een ontwikkeling in of direct grenzend aan de EHS, de barrièrewerking door infrastructuur en bebouwing en het feit dat er geen sprake is van een afname van het areaal van de EHS, wordt geconcludeerd dat geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

5.6.2.2 Situatie plangebied

De in het te herontwikkelen gebied aanwezige bebouwing bestaat uit een tweetal opstallen die gebruikt worden voor stalling en opslag. Eén van de opstallen is opgetrokken uit hout en voorzien van een golfplaten dak. Het andere opstal bestaat uit een enkelsteens bakstenen muur en is afgedekt met een plat dak. Doordat in beide gevallen geen sprake is van spouwmuren of dakpannen/dakbeschot ontbreken schuilplaatsen voor beschermde fauna als bijvoorbeeld vleermuizen of gierzwaluwen.

Gezien de inrichting (het terrein is nagenoeg volledig verhard) en het beheer van het terrein is het eveneens niet te verwachten dat sprake is van een foerageergebied voor beschermde fauna. Doordat het terrein nagenoeg geheel verhard is, is eveneens geen sprake zijn van beschermde flora.

Gezien het vorenstaande wordt het uitvoeren van een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk geacht.

5.6.3 Conclusie

Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

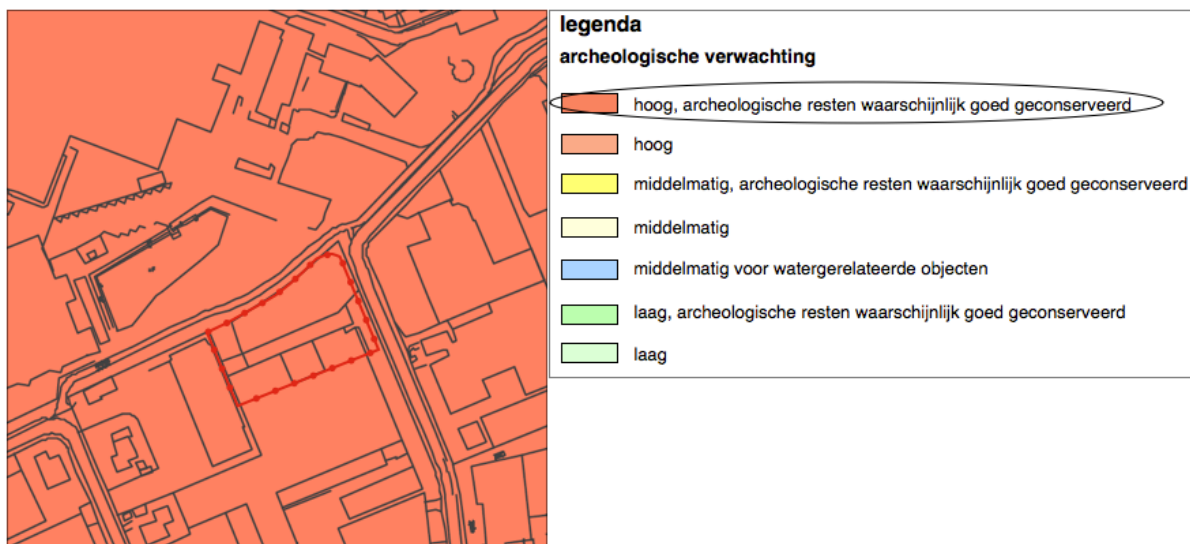
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

De gemeente Haaksbergen heeft een eigen archeologische beleidsadvieskaart vormgegeven. Een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart kennen de gronden in het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van de ‘Erfgoedverordening’ van de gemeente Haaksbergen geldt in dergelijke gebieden een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m². In dit geval is de oppervlakte van het te herontwikkelen deel van het plangebied circa 1.500 m². In het overige deel van het plangebied, hier is het bouwbedrijf gevestigd, vinden geen ontwikkelingen plaats. Gezien het feit dat het te herontwikkelen deel van het plangebied een oppervlakte heeft van minder dan 1.500 m² en de daadwerkelijk ingreep (het oprichten van nieuwe bebouwing) aanzienlijk kleiner is dan 1.500 m² kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

In de regels van dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde - Hoge archeologische verwachting’ wel weer overgenomen, met dien verstande dat de oppervlakte waarvoor een onderzoeksplicht geldt is aangepast naar aanleiding van de vastgestelde erfgoedverordening. Door het opnemen van de dubbelbestemming wordt voorkomen dat bij grootschalige ontwikkelingen met een grotere oppervlakte van 2.500 m² (bijvoorbeeld de herontwikkeling van meerdere bedrijfspercelen) eventueel aanwezige archeologische waarden worden verstoord.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast wordt geconcludeerd dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

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

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

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

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, natuurgebied "Buurserzand & Haaksbergerveen", is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op

basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m²) kan worden 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.

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

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge & Dinkel en Velt & Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge & Dinkel.

Waterschap Regge & Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het

streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure' van toepassing is doordat op het bedrijventerrein het hemelwater nog in dezelfde rioolbuis als het afvalwater wordt opgevangen. De bij de procedure behorende 'uitgangspuntennotitie' is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Hierna wordt kort ingegaan op de van belangzijnde waterhuishoudkundige aspecten.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- of intrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is, met uitzondering van sloten, geen oppervlaktewater aanwezig. Tevens voorziet het plan niet in nieuw oppervlaktewater waardoor er geen sprake is van negatieve effecten op het waterhuishoudkundig systeem.

Hemelwater

De voorgenomen ontwikkeling brengt in totaliteit geen toename van verharding/bebouwing met zich mee. Het huidige terrein is immers al nagenoeg geheel verhard. Daar komt bij dat de functie op basis van het geldend bestemmingsplan reeds ter plaatse is toegestaan.

Waar mogelijk wordt hemelwater geïnfilteerd. De groenstrook aan de voorzijde van het perceel biedt hier (beperkte) mogelijkheden voor. Overtollig hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, afgevoerd via het rioleringsstelsel.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd via het ter plaatse aanwezige gemeentelijk rioleringsstelsel.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. 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.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- **Bouwregels:**

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Nadere eisen:**

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;
- **Specifieke gebruiksregels:**

In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd
- **Afwijken van de bouwregels:**

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- **Afwijken van de gebruiksregels:**

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)**

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien voor een perceel of een gedeelte daarvan twee keer een bouwplan wordt ingediend.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 5)**

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Algemene aanduidingsregels (Artikel 6)**

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gezonde bedrijventerrein. Dit artikel bevat bepalingen ten behoeve van de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor de industrie.
- **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 procedureregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.

7.2.5 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.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

Zoals in het voorgaande aangegeven maakt het plangebied onderdeel uit van bedrijventerrein 't Varck en is de functie op basis van het geldend bestemmingsplan, waarin het plangebied ook al is bestemd tot 'Bedrijventerrein', al toegestaan. Conform de systematiek zoals gehanteerd in het geldende bestemmingsplan is het perceel wederom bestemd als 'Bedrijventerrein'. Qua planregeling is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan met dien verstande dat de bouwregels ten aanzien van het bouwen op 3 meter afstand van de perceelsgrens en 5 meter afstand van de openbare weg is geschrapt. Middels het bouwvlak, gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, is geregeld dat er nog wel een bepaalde afstand tot aan de openbare weg (de 'nieuwe' Ruwerweg en de Spinnerstraat) moet worden aangehouden.

Binnen de bestemming is de bouw van een gebouw met daarbinnen bedrijfsunits toegestaan. Hierbij dienen de bedrijven die zich vestigen in de bedrijfsunits wel te voldoen aan de bepaling dat bij recht uitsluitend bedrijvigheid tot en met de categorie 3.2 is toegestaan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In dit geval is geen sprake van het realiseren of uitbreiden van een bedrijventerrein. Een bestaand bedrijfsperceel wordt gesplitst teneinde twee zelfstandige bedrijfskavels te kunnen realiseren. De functie waar dit bestemmingsplan in voorziet is op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. Dit bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld omdat niet wordt voldaan aan de bepalingen ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrens en de openbare weg.

Derhalve wordt geconcludeerd dat met dit bestemmingsplan geen provinciale belangen zijn gemoeid. Het voeren van vooroverleg met de provincie kan daarom achterwege blijven.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. In het kader van vooroverleg zal dit plan worden toegezonden aan het waterschap.

9.2 Inspraak

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 dit bestemmingsplan en de beperkte planologische betekenis, is ervoor gekozen om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Archiefonderzoek bodem

Bijlage 2: Evaluatierapportage bodem

Bijlage 3: Beschikking Wet bodembescherming

Bijlage 4: Uitgangspuntennotitie waterschap Vechtstromen