

TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	3
1.3 Begrenzing plangebied	3
1.4 Planproces en communicatie	4
1.5 Opzet van de toelichting	4
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	5
2.1 Ruimtelijke structuur	5
2.2 De aanwezige functies	5
2.3 Gewenste situatie	5
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	14
4.1 Inleiding	13
4.2 Milieuaspecten	13
4.3 Waarden	14
HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	19
5.1 Algemeen	18
5.2 Nadere toelichting op de regels	19
HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING	21
6.1 Grondexploitatie	21
6.2 Planschade	21
HOOFDSTUK 7 INSpraak EN OVERLEG	22
7.1 Inspraak	22
7.2 Vooroverleg	22

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Enter-dorp is voor het bedrijventerrein Baanakkers een foutieve bouwhoogte opgenomen. Het bedrijventerrein Baanakkers heeft in het geldende bestemmingsplan “Enter-dorp” de bestemming ‘Bedrijventerrein’ met een maximale bouwhoogte van 12 m gekregen. In het voorgaande bestemmingsplan Industrierrein Baanakkers was voor de bestemming bedrijfsdoeleinden een bouwhoogte van 15 m opgenomen. Er is nu een bouwplan ingediend voor een verhoging van het bedrijfspand Vonderweg 46. Het initiatief is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan. Voordat medewerking verleend kan worden aan het initiatief, dient het geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hiervoor is deze herziening opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

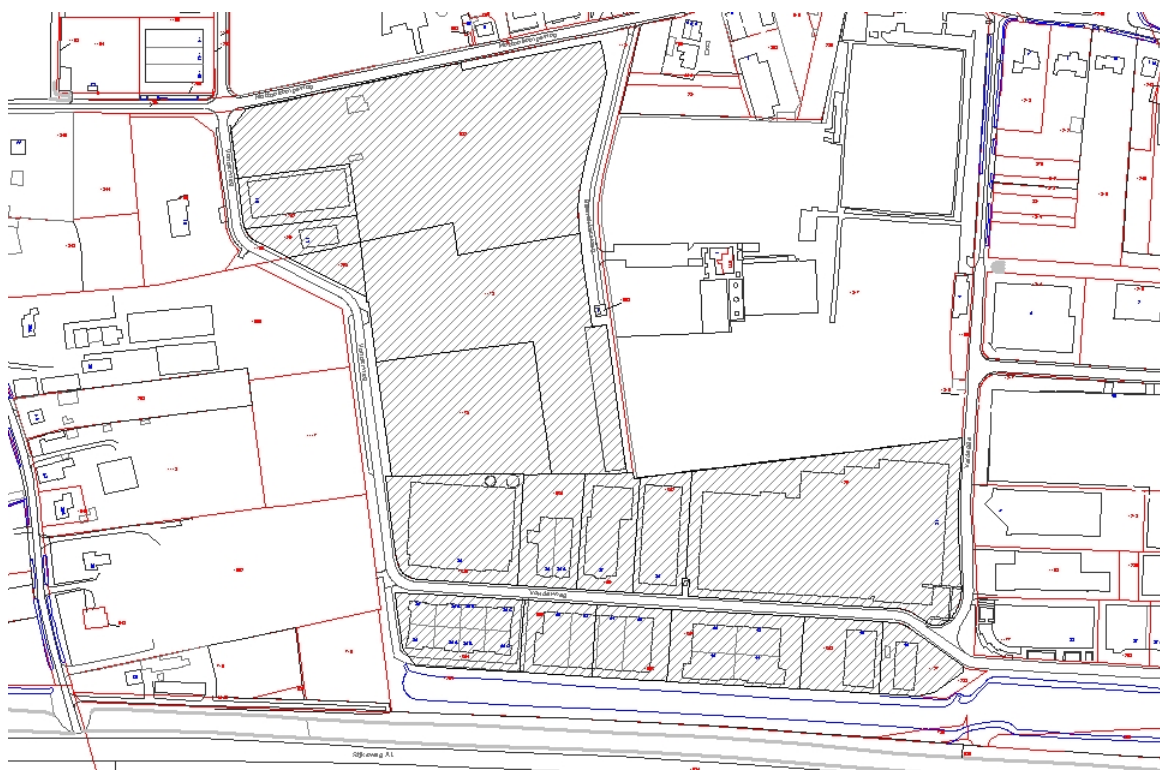
Het bestemmingsplan “Enter-dorp, herziening bouwhoogte bedrijventerrein Baanakkers” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de percelen Vonderweg 9, 15, 17, 23 - 31 en 26 - 48 in Enter en is kadastraal bekend gemeente Wierden sectie L, nummers 1088 - 1092, 1094 - 1098, 1126, 1127, 1178, 1179, 1251, 1252 en 1263.



Afbeelding 1 Situering plangebied

1.4 Planproces en communicatie

Het planproces en communicatie is afhankelijk van de omvang van een project. Voor dit plan heeft geen overleg met de provincie Overijssel plaatsgehad omdat er geen provinciale belangen in het plan zijn betrokken.

Met het Waterschap Regge en Dinkel heeft overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets.

Gelet op de beperkte omvang van het plan, is er geen inspraak op het plan verleend.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan “Enter-dorp, herziening bouwhoogte bedrijventerrein Baanakkers” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie. De ruimtelijke structuur en de aanwezige functies worden hier besproken;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5. De toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht.
- Hoofdstuk 6. Uitvoering. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de grondexploitatie en planschade;
- Hoofdstuk 7. Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied omvat het bedrijventerrein Baanakkers. Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Mettenkampsweg en grenst aan de zuidzijde aan de A1. De westelijke grens wordt gevormd door de Vonderweg. Het sportveld vormt de oostelijke begrenzing. De bedrijven worden ontsloten via de Vonderweg, Veldegge en Mettenkampsweg. Vanwege de ligging aan de A1 vormt de zuidelijke bedrijvenzone een zogenaamde zichtlocatie.

2.2 De aanwezige functies

Binnen het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd. Deze bedrijven hebben op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een maximale milieucategorie van 4.1. Het grootste bedrijf is Rouweler beton. Aan de zuidzijde liggen onder meer kantoren.

2.3 Gewenste situatie

Aanleiding voor deze bestemmingsplanherziening is het verzoek van Kettingtechniek Nederland, gevestigd aan de Vonderweg 46 om het pand te verhogen.

In het bestemmingsplan Enter-dorp, welke op 22 maart 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad, is voor het bedrijventerrein Baanakkers een maximale bouwhoogte van 12 m opgenomen. Bij deze integrale herziening is echter een foutieve hoogtebepaling opgenomen. In het voorgaande bestemmingsplan Industrieterrein Baanakkers was namelijk voor de toen geldende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' een bouwhoogte van 15 m opgenomen. Door dit bestemmingsplan wordt de oorspronkelijke bouwhoogte hersteld.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid wordt in het bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald naar de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door het Rijk worden ingezet. De huidige financiële kaders zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities. Verschillende nationale belangen kennen een juridische doorwerking welke zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, ook bekend als AMvB Ruimte).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. De woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners.



Afbeelding 2 Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder. In de Omgevingsverordening zijn geen voorschriften opgesteld die betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling aangezien het een consoliderend plan betreft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan ligt in lijn met het beleid, zoals dit is opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

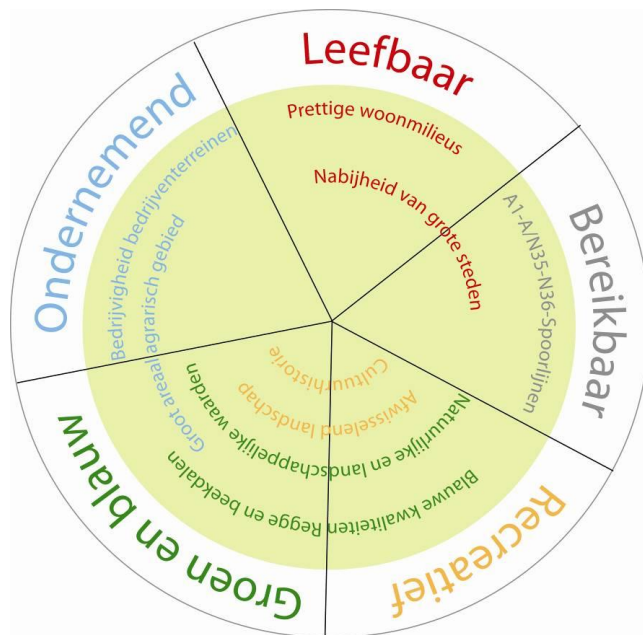
De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is *“een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt”*. Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende, recreatieve gemeente met (deels) stedelijke trekjes en een hele mooie woon- en leefomgeving. Waar nodig wordt samengewerkt met andere gemeenten of andere overheden. Er wordt aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Centrale waarden

De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als *een gemeente die verbindt*. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

- Stad en land
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen)
- Landschapstypen

In de onderstaande figuur zijn de kernkwaliteiten van deze identiteit schematisch weergegeven. Op basis van de kernkwaliteiten komen de centrale waarden van de gemeente Wierden naar voren. Ook deze zijn in de figuur weergegeven.



Afbeelding 3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van Wierden en aanknopingspunten voor de uitwerking in projecten en beleidsthema's.

Deelgebiedsvisies

De visie is meer in detail uitgewerkt voor een drietal deelgebieden. Voor de kern Enter is de volgende visie opgesteld: In Enter staan bedrijvigheid, toerisme en de cultuurhistorische waarden centraal. Het dorpse karakter is versterkt, waarbij de es is opgehouden en de Entergraven als harde grens van het dorp geldt. Ten noorden van Enter is woonwijk de Berghorst ontwikkeld. Samen met Rijssen is het industrieterrein Enter-Rijssen langs de A1 gerealiseerd.

De verhoging van de bouwhoogte past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht gebeurt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen.

Het welstandsbeleid van de gemeente Wierden is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het opstellen van een welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief

en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten. Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

Het plangebied ligt in deelgebied 17: Bedrijventerrein. De welstandscriteria voor dit gebied zijn:

- De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.
- Bedrijven op representatieve locaties dienen zich ook kwalitatief te profileren.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie.
- Gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.
- Bij tweezijdige oriëntatie is de representatieve gevel naar de hoofdroute gekeerd.
- Rekening houden met de ritmiek en schaal van de bebouwing in de omgeving.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Bij aan- en bijbouwen rekening houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten, gevelindeling en gevelcompositie.
- Achtergevels die naar de openbare weg gericht zijn worden met aandacht ontworpen.
- Bij verbouw is het oorspronkelijk materiaalgebruik uitgangspunt indien deze voldoende kwalitatieve uitstraling heeft.
- De kleuren per gebouw moeten harmoniëren met elkaar.
- Bij nieuwe bedrijventerreinen buitenruimte zorgvuldig ontwerpen.
- Geen opslag voor de rooijlijn.
- Waar mogelijk beplanting inpassen.
- Houten schuttingen niet toepassen daar waar zichtbaar vanaf openbare ruimte
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand op de eigen kavel hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.

Aanvullende criteria t.b.v. zichtlocaties (bestaand gebied langs A1)

- De reclame dient afgestemd te zijn op de architectuur en omvang van het pand, zowel wat betreft de vormgeving, materiaalgebruik, kleur, typografie, verlichting en bevestiging.
- De reclame wordt bij voorkeur in de gevel geïntegreerd

3.3.3 Beleidsnota Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid staat beschreven in de Beleidsnota Archeologie die door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 is vastgesteld. Voor de hele gemeente is onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden én in de kans dat archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn. Op basis van het archeologisch onderzoek is een verwachtingskaart opgesteld. Aan de op kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De verwachtingskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de verwachtingenkaart is deze deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen. De juridische bescherming wordt geregeld in de bestemmingsplanregels. Er zijn drie verschillende categorieën:

1. Beschermd archeologisch monument

Deze terreinen zijn op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument. Het beschermingsregime voor deze terreinen staat geheel los van het bestemmingsplan. Wel moeten deze terreinen opgenomen worden op de verbeelding. De gemeente Wierden heeft zes terreinen van zeer hoge archeologische waarde, beschermd.

2. Archeologisch waardevol gebied

Dit zijn terreinen die staan op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Overijssel. In deze terreinen zijn archeologische waarden vastgesteld. Voor deze terreinen geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Binnen de gemeente Wierden zijn 23 van dergelijke terreinen aanwezig. Deze terreinen hebben allemaal een hoge archeologische waarde.

3. Archeologisch onderzoeksgebied

Voor deze gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Ontheffing voor ontwikkelingen in het buitengebied ligt voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 10 ha, voor gebieden met een middelhoge en hoge verwachting op 5.000 m², respectievelijk 2.500 m². Bij plannen binnen de bebouwde kom geldt een ontheffing voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 5 ha, voor gebieden met een middelhoge verwachting kleiner dan 250 m² en gebieden met hoge verwachting kleiner dan 100 m².

Deze ontheffingen gelden niet wanneer een plangebied binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein of archeologische waarneming ligt.

3.3.4 Externe veiligheidsbeleid

Op 15 december 2009 heeft het college de nota gemeente Wierden naar een veilige bestemming vastgesteld. Met deze nota is vastgesteld dat er afgeweken wordt van het geldende externe veiligheidsbeleid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen rondom het spoor vindt er een overschrijding van de oriëntatiewaarde plaats. Om deze reden zal het externe veiligheidsbeleid worden herzien.

3.3.5 Klimaatprogramma

De rijksoverheid heeft voor de klimaatproblematiek de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 2% energiebesparing per jaar
- 20% duurzame energie in 2020;
- 30% reductie broeikasgassen in 2030.

In 2007 hebben het ministerie van VROM en de VNG een klimaatakkoord getekend, waarbij de gemeenten deze doelstellingen onderschrijven. De kern van het akkoord is dat gemeenten en Rijk een gezamenlijke inspanning leveren voor een schoner, duurzamer en zuiniger Nederland. Er zijn afspraken vastgelegd over maatregelen op een aantal terreinen: duurzame overheid, duurzame energieproductie, schone en zuinige mobiliteit, energiezuinige gebouwde omgeving, duurzame (agrarische) bedrijven en klimaatbestendige leefomgeving.

De gemeente Wierden is bezig met het ontwikkelen van een eigen energiebeleid, in het kader hiervan is een aanvraag ingediend bij de doeluitkering 'Stimulering Lokale Klimaatinitiatieven' (SLOK). Per thema zijn projecten aangegeven.

3.3.6 Visie bedrijventerreinen (Ondernemen in de gemeente Wierden) 2010 – 2020

De gemeenteraad van Wierden heeft op 18 januari 2011 de "Visie bedrijventerreinen (ondernemen in de gemeente Wierden) 2010-2020" vastgesteld. Als uitgangspunten voor deze visie gelden de "Visie bedrijventerreinen" (2009), het "Bedrijvigheidsplan van de gemeente Wierden" (2005) en de nota "Actualisering ruimtebehoefte bedrijventerreinen gemeente Wierden" (2009). Over de visie heeft regionale afstemming plaatsgevonden met

de gemeenten Almelo, Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen – Holten en Twenterand. Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben recent ingestemd met dit visiedocument. In 2015 wordt de visie geëvalueerd.

De visie gaat alleen over bedrijventerreinen en niet over (zelfstandige) kantoorlocaties. In de visie staat vermeld dat de komende jaren wordt ingezet op de herstructurering van de 3 bestaande bedrijventerreinen Hogelucht, Kluinveen en een gedeelte van Violenhoek. Daarnaast komt aan de orde dat de ontwikkeling en verkoop van kavels op de bedrijventerreinen De Weuste-Noord, fase 1 en De Elsmoat, fase 1 verder wordt opgepakt. De gemeente probeert het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen onder andere op grond van het bestemmingsplan en de milieucategorieën. Uit de visie blijkt dat het aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen (De Weuste Noord en De Elsmoat) voldoende is om tot 2020 in de vraag te voorzien.

Verder wordt in de visie ingegaan op de samenwerking met het plaatselijk bedrijfsleven en de werkgeverskringen. De gemeente stimuleert en faciliteert parkmanagement (samenwerking tussen bedrijven op diverse gebieden zoals inkoop energie en beveiliging op de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen). Ook besteedt de gemeente aandacht aan een goede landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen, zuinig ruimtegebruik, duurzaamheid en energiebeleid. Een goede fysieke en digitale bereikbaarheid van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen is van belang. Zo wordt de aanleg van glasvezel gestimuleerd. Ten slotte gaat de visie in op de grondprijzen, de SER-ladder, het uitgifteprotocol.

3.3.7 Gemeentelijk Rioleringsplan

Het op te stellen gemeentelijk rioleringsplan wordt het beleidskader voor de nieuwe, verbrede, integrale gemeentelijke watertaak. Een zorgplicht voor voorzieningen voor inzameling en transport van hemelwater en voor aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. Dit komt naast de al bestaande zorgplicht van inzameling en transport van afvalwater.

HOOFDSTUK 4 Randvoorwaarden en onderzoek

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Verder zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Hinder

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verhoging van de bouwhoogte van 12 m naar 15 m en heeft geen gevolgen voor hinderaspecten.

4.2.2 Bodem

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verhoging van de bouwhoogte van 12 m naar 15 m. Hiervoor is geen bodemonderzoek nodig.

4.2.3 Geluid

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verhoging van de bouwhoogte van 12 m naar 15 m. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek nodig.

4.2.4 Verkeer

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verhoging van de bouwhoogte van 12 m naar 15 m. Door de verhoging van de bouwhoogte, kan meer bedrijfsvloeroppervlak worden gerealiseerd, wat een hogere parkeerdruk kan veroorzaken. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen perceel plaats moet hebben. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Vonderweg en Veldegge.

4.2.5 Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De wettelijke norm is een kans van eens per miljoen jaar.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Daarnaast geldt waarschijnlijk in 2010 het Besluit buisleidingen voor transportleidingen en tot zolang het ontwerp-besluit externe veiligheid transport er niet is, geldt de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen voor het (spoor)wegtransport van gevaarlijke stoffen.

De Adviesdienst Verkeer en Vervoer tracht inzicht te verkrijgen in de gevolgen van een wettelijke regeling externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen enerzijds en ontwikkelingen in het vervoer anderzijds voor intensief en meervoudige ruimtegebruik in de stedelijke centra. Dit onderzoek moet duidelijk maken wat een wettelijke normering van het plaatsgebonden risico in de huidige en toekomstige situatie aan knelpuntsituaties met zich meebrengt en of deze knelpuntsituaties op te lossen zijn door technisch en financieel haalbare maatregelen. In dit onderzoek wordt ingegaan op risicoreducerende maatregelen die in het vervolgtraject van COEV (Consequentie Onderzoek Externe Veiligheid) zullen worden betrokken voor het oplossen van knelpuntsituaties.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verhoging van de bouwhoogte van 12 m naar 15 m. Hiervoor is geen nader onderzoek naar externe veiligheid nodig.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming is het van belang te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 33.333 m² (in geval van 1 ontsluitingsweg) of een bruto vloeroppervlak van maximaal 66.667 m² (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Hetzelfde geldt voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van 1 ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling).

Dit initiatief behelst een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat duidelijk is dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.3 Waarden

4.3.1 Ecologie

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verhoging van de bouwhoogte van 12 m naar 15 m. Ecologisch onderzoek is hiervoor niet nodig.

4.3.2 Archeologie

Op grond van de Archeologische verwachtingskaart heeft het gehele bedrijventerrein Baanackers een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de verbeelding is de archeologische waarde aanduiding overgenomen uit het bestemmingsplan Enter-dorp. Aangezien het hier uitsluitend om een verhoging van de bouwhoogte gaat, is voor dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.3.3 Landschap en cultuurhistorie

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een verhoging van de bouwhoogte. De panden hebben geen monumentale of cultuurhistorische waarde.

4.3.4 Water

Er is een watertoets uitgevoerd. Op basis van de toets wordt de korte procedure gevolgd. Dit houdt in dat kan worden doorgegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat onderstaande standaard waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan verhoging bouwhoogte bedrijventerrein Baanackers.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet

afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (*de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja*):

- een gemengd stelsel

ja

- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 5 Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bij het bestemmingsplan behorende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- I. Inleidende regels.
- II. Bestemmingsregels.
- III. Algemene regels.
- IV. Overgangs- en slotregel.

In hoofdstuk I worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.

In hoofdstuk II worden specifieke regels gegeven voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk III bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk IV bevat de overgangsregels en de slotregel.

Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin is, gezien het speciale karakter van het gebied de regeling relatief uitvoerig. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregels opgenomen, zoals:

1. afwijkingsregels;
2. ontwikkelingsregelingen (wijzigingsregels);
3. omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De afwijkingsregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

Ontwikkelingsregelingen (wijzigingsregels) maken een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk.

In sommige bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Met deze nadere eisen kan de situering van gebouwen worden getoetst aan de omgeving.

Het systeem van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden is bij een aantal bestemmingen opgenomen, met name ter veiligstelling van bepaalde natuurlijke,

landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Door middel van het opnemen van een vergunningstelsel bij een bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet op elke plaats, in elke omvang en op elk moment in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het stelsel biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Hierbij kan in het algemeen worden opgemerkt dat het rooien van houtgewas niet is opgenomen in het aanlegvergunningstelsel, aangezien voor het rooien van houtgewas in beginsel een kap(verordening)verbod geldt.

Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen te allen tijde zonder vergunning uitgevoerd worden. In de praktijk levert het echter nogal wat problemen op om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. Ondanks deze regel zullen in de praktijk problemen kunnen blijven bestaan. In ieder geval zal het bij "normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te geraken. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen per definitie niet als "normaal" beschouwd kunnen worden.

In de volgende paragraaf worden, voor zover nodig, enige regels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

5.2 Nadere toelichting op de regels

Bedrijventerrein

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 tot en met de milieucategorie 4.1 zoals deze voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de regels. Op de verbeelding is de toegestane milieucategorie ter plaatse met een aanduiding weergegeven. De bestaande bedrijven die niet behoren tot de ter plaatse toegestane categorieën, zijn tevens toegestaan binnen de bestemming Bedrijventerrein. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bestaand bedrijf dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een bestaande hogere milieucategorie heeft dan de milieucategorie die op grond van dit bestemmingsplan is toegestaan.

Detailhandel, zelfstandige kantoren, Bevi-inrichtingen en inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 zijn niet toegestaan. Wgh-inrichtingen zijn eveneens niet toegestaan met uitzondering van het geluidsgezoneerde deel van het bedrijventerrein. Een deel van het bedrijventerrein is namelijk een geluidsgezoneerd bedrijventerrein vanwege het bedrijf Rouweler Beton. Dit bedrijf is een bestaande Wgh-inrichting en wordt planologisch ingepast in het bestemmingsplan. Het bedrijf is met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - betonwarenfabriek specifiek aangeduid op de verbeelding. Het resterende deel van het gezoneerde bedrijventerrein behoort niet tot de gronden van het bedrijf Rouweler Beton, maar wel tot het gezoneerde bedrijventerrein. Deze gronden zijn voorzien van de aanduiding Wgh-inrichting toegestaan. Ter plaatse van deze gronden is geen andere Wgh-inrichting dan het bestaande bedrijf Rouweler Beton toegestaan. Daarnaast zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals Timmerfabriek Homan toegestaan.

Ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Een gebouw dient binnen

een bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte'.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn bestemd voor woonstraten en pleinen, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, bermen, vijvers en watergangen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke, speel- en verblijfsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2 gelden voor gronden met respectievelijk een hoge en een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde met de beoogde planologische bescherming is vastgesteld in het gemeentelijk archeologisch beleid zoals beschreven in paragraaf 3.3. De gronden binnen beide dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding geluidszone - industrie geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijnte. Op de gronden mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidsgaveelge functies. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Veiligheidszone - 1

De gronden binnen de veiligheidszone - 1 zijn bedoeld voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een lpg-installatie. Veiligheidszone - 1 is een weergave van de plaatsgebonden risicocontouren lpg, propaantanks, gasleidingen, de veiligheidsafstanden ten behoeve van gasdrukmeet- en regelstations, de belemmeringenstrook t.b.v. buisleidingen, de plaatsgebonden contouren bij wegen en het spoor, veiligheidsafstanden ten behoeve van munitieopslagen. Binnen veiligheidszone 1 mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 6 Uitvoering en handhaving

6.1 Grondexploitatie

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar *moet* verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

- 1 Via een *privaatrechtelijke overeenkomst* met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
- 2 Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een *exploitatieplan* opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

Dit bestemmingsplan voorziet in een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden. Hiervoor is geen exploitatieovereenkomst nodig.

6.2 Planschade

Het planschaderisico komt voor rekening van de gemeente. Gelet op de beperkte omvang van het plan wordt het planschaderisico als beperkt ingeschat.

HOOFDSTUK 7 Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Gezien de relatief geringe planologische betekenis van dit bestemmingsplan, is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties.

Rijk

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn wij van mening dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het rijk.

Provincie

Dit bestemmingsplan wordt aangemerkt als een plan van lokale aard, waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is.

Waterschap

De gemeente Wierden heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De procedure in het kader van deze watertoets is goed doorlopen. Aangezien er geen waterschapsbelangen worden geraakt, heeft het Waterschap geen bezwaar tegen het plan. Dit positieve wateradvies kan worden aangemerkt als positieve vooroverleg reactie, zoals wettelijk is bepaald in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).