

BESTEMMINGSPLAN

**BEDRIJVENTERREIN ENTER-RIJSSEN 2008,
TWEDE HERZIENING**

BESTEMMINGSPLAN

Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, tweede herziening

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2015000018-VA01

Datum: April 2016

Status: Vastgesteld

Plantype: Bestemmingsplan



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE PLANOLOGISCHE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	19
4.1	INLEIDING.....	19
4.2	TOETSING AAN MILIEUASPECTEN EN WAARDEN	19
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	20
5.1	INLEIDING.....	20
5.2	OPZET VAN DE REGELS	20
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	21
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
HOOFDSTUK 7	INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	24
7.1	INSPRAAK.....	24
7.2	VOOROVERLEG.....	24
7.3	ZIENSWIJZEN.....	24
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		25
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN (1 ^E WIJZIGING, JANUARI 2016)	26

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Wierden heeft op 19 juni 2012 het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen, eerste herziening” vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op fase 1 van het nieuwe bedrijventerrein Enter-Rijssen, ook wel genaamd ‘De Elsmoat’. In de bestemmingsplanherziening zijn een drietal aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008”. Het ging hierbij om het aanpassen van de rooilijnen op de verbeelding, de ligging van de aanduiding voor de bedrijfswoningen en een bepaling ten aanzien van opslag.

Uit de overleggen tussen gegadigden en de gemeente over kavelverkoop is gebleken dat het geldend bestemmingsplan op een tweetal onderdelen niet aansluit op de huidige vraag vanuit de markt.

Het eerste onderdeel betreft de maximaal toegestane kavelgrootte. Op basis van het geldend bestemmingsplan mag de oppervlakte van een bedrijfskavel (bouwperceel) niet meer bedragen dan 5.000 m². Regelmatig wordt aan de gemeente de vraag gesteld of grotere kavels mogelijk zijn. Uit de overleggen blijkt dat het wenselijk is om maximaal een bedrijfskavel te kunnen oprichten van 2 hectare (20.000 m²).

Het tweede onderdeel betreft de rooilijnen. Op de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is de rooilijn (bouwvlakgrens) circa 12 tot 15 meter uit de perceelgrens opgenomen. Dit brengt bij brede ondiepe kavels met zich mee dat er relatief weinig ruimte is voor het realiseren van bedrijfsbebouwing. Uit de overleggen blijkt dat het wenselijk is om deze afstand te verkleinen tot 10 meter en in specifieke gevallen tot 5 meter.

Het is wenselijk om het geldende bestemmingsplan op bovengenoemde onderdelen aan te passen zodat de bedrijfskavels beter afzetbaar zijn in de markt. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, tweede herziening” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2015000018-VA01) en een renvoi;
- regels.

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

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat uitsluitend de bedrijfskavels onderdeel uitmakend van fase 1 van het bedrijventerrein Enter-Rijssen (De Elsmoat). Het bedrijventerrein bevindt zich tussen de kernen Enter en Rijssen, nabij de rijksweg A1 en de provinciale weg N347. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Enter en Rijssen weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Enter en Rijssen (Bron: Opentopo)

1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, eerste herziening”, dat op 19 juni 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden. In het bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot ‘Bedrijventerrein’. Een uitsnede van de verbeelding wordt weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De tot 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn – afhankelijk van de aanwezige aanduiding - bestemd voor bedrijven tot en met de milieucategorie 2, 3.1, 3.2 of 4.1. Binnen deze bestemming mogen er gebouwen, bedrijfswoningen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en de oppervlakte van een bouwperceel niet meer dan 5.000 m² mag bedragen. Op basis van afwijking- en wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk de oppervlakte van een bouwperceel te verhogen tot maximaal respectievelijk 7.500 m² en 10.000 m².

Om de bedrijfskavels beter afzetbaar te maken in de markt is het wenselijk om grotere bedrijfskavels/bouwpercelen (maximaal 20.000 m²) toe te staan en de afstand tussen de rooilijn (bouwvlakgrens) en de openbare ruimte (niet zijnde groen-/watervoorziening) te verkleinen van 12 tot 15 meter naar 10 meter of in specifieke gevallen naar 5 meter. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders waarin de hiervoor genoemde aanpassingen zijn verwerkt. Het geldende bestemmingsplan blijft grotendeels ongewijzigd. Er hebben enkele ondergeschikte aanpassingen in de regels

plaatsgevonden, waaronder het opnemen van een afwijkmogelijkheid voor het bouwen voor de rooilijn en het realiseren van maximaal één tankstation voor wegverkeer. Aangetoond zal worden dat de voorgenomen aanpassingen in overeenstemming zijn met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het ontwerp bestemmingsplan zal te zijner tijd op de landelijke website gepubliceerd worden.
- Terinzagelegging: Een ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, tweede herziening” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie.
- 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 en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de grondexploitatie;
- Hoofdstuk 7: Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

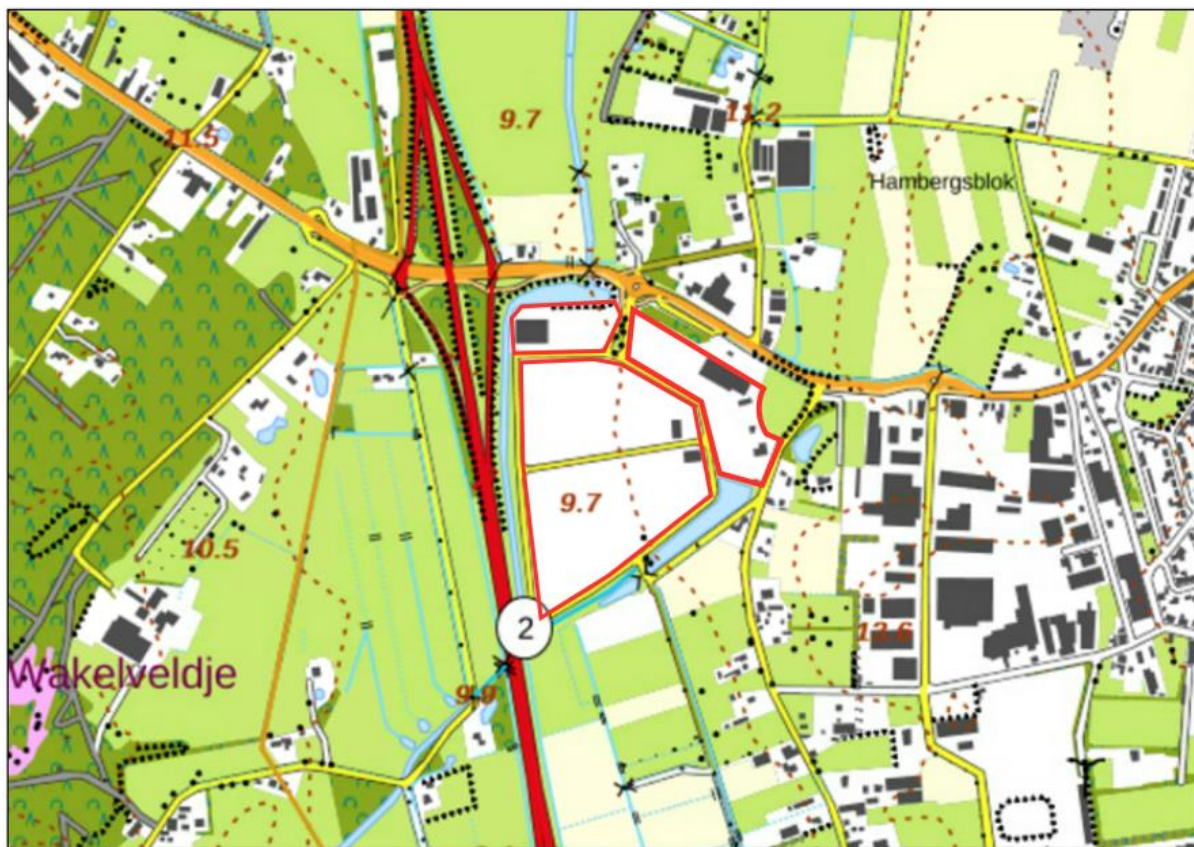
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE PLANOLOGISCHE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied gelegen aan de westzijde van de kern Enter. Het plangebied omvat de drie deelgebieden in fase 1 van het bedrijventerrein Enter-Rijssen (De Elsmoat) waar bedrijfskavels mogen worden opgericht. Het plangebied heeft een omvang van circa 13,65 hectare en is gedeeltelijk bebouwd.

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door de Rijssenseweg (noordzijde), de Rondweg (oostzijde), de Elsgravenweg (zuidzijde) en de provinciale weg N347 (westzijde).

In figuur 2.1 en 2.2 is een actuele topografische kaart en luchtfoto van het gebied opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Figuur 2.1 Ligging van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2 Ligging van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Binnen deze fase wordt ruimte geboden aan bedrijven tot maximaal milieucategorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De maximale hoogte van de milieucategorie is afhankelijk van de afstand tot nabijgelegen woningen (milieugevoelige objecten). Op de verbeelding zijn de maximale milieucategorieën vastgelegd.

Op basis van de bouwregels moeten gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag een bedrijfskavel (bouwperceel) niet meer dan 5.000 m² bedragen. Op basis van afwijking- en wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk de oppervlakte van een bouwperceel te verhogen tot maximaal respectievelijk 7.500 m² en 10.000 m². Daarnaast is op de verbeelding van het geldend bestemmingsplan de rooilijn (voorste bouwvlakgrens) gelegen op een afstand van 12 tot 15 meter van de perceelsgrens.

2.2 Gewenste planologische situatie

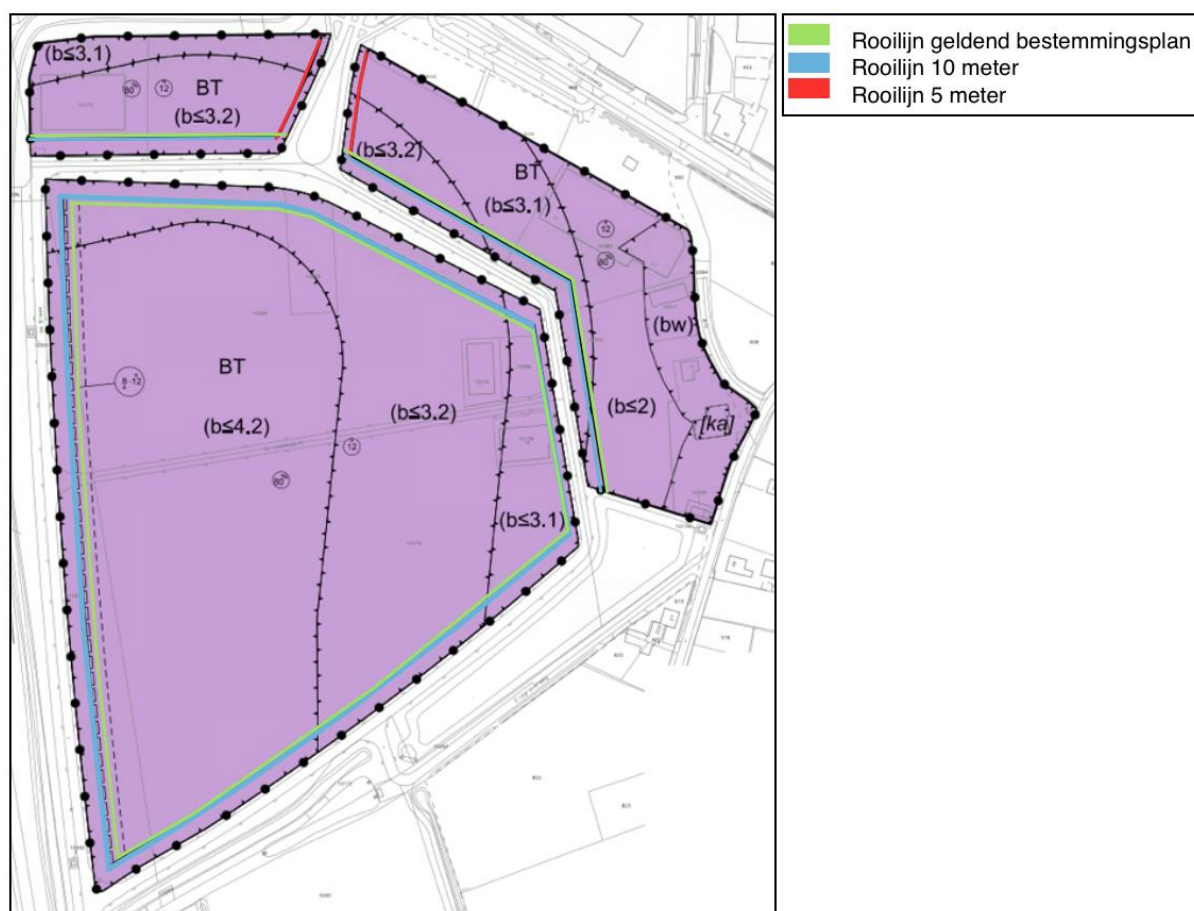
Sinds enkele jaren worden er bedrijfskavels op fase 1 van het bedrijventerrein Enter-Rijssen (De Elsmoat) aangeboden. Tot op heden zijn er enkele bedrijfskavels verkocht en gerealiseerd of in ontwikkeling. De gemeente heeft de afgelopen jaren diverse gesprekken gehad over de kavelverkoop waarbij werd geconstateerd dat het geldend bestemmingsplan op een tweetal onderdelen te beknellend is.

Het eerste onderdeel betreft de maximaal toegestane kavelgrootte. Zoals reeds beschreven mag op basis van het geldend bestemmingsplan de oppervlakte van een bedrijfskavel (bouwperceel) niet meer bedragen dan 5.000 m². Op basis van afwijking- en wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk de oppervlakte van een bouwperceel te verhogen tot maximaal respectievelijk 7.500 m² en 10.000 m². Regelmatig wordt aan de gemeente de vraag gesteld of grotere kavels mogelijk zijn. In een bestuurlijk overleg heeft de provincie aangegeven dat de Omgevingsverordening bepaalt dat er in gemeenten als Wierden alleen gebouwd mag

worden voor de lokale behoefte, maar dat daarbij geen kavelgroottes zijn vastgelegd. Als de gemeente kan onderbouwen dat er voor ter plaatse gevestigde bedrijven grotere kavels nodig zijn, dan bestaat daartegen vanuit provinciaal belang geen bezwaar. Uit overleggen met reeds gevestigde bedrijven blijkt dat er inmiddels weer behoefte is aan doorgroeimogelijkheden. Het geldende bestemmingsplan werkt dus ook te beperkend voor de lokale bedrijvigheid. Uit de overleggen blijkt dat het wenselijk is om een bedrijfskavel te kunnen oprichten van maximaal 2 hectare (20.000 m²). Met verruimen wordt tegemoet gekomen aan de gewenste doorgroeimogelijkheden van bestaande lokale bedrijven.

Het tweede onderdeel betreft de bestaande rooilijnen. Op de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is de rooilijn (bouwvlakgrens) circa 12 tot 15 meter uit de perceelgrens opgenomen. Dit brengt bij brede ondiepe kavels met zich mee dat er relatief weinig ruimte is voor het realiseren van bedrijfsbebouwing. Uit de overleggen blijkt dat het wenselijk is om deze afstand te verkleinen tot 10 meter en in uitzonderlijke gevallen tot 5 meter.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologische aanpassingen waardoor de bedrijfskavels beter aansluiten op de vraag vanuit de markt dan nu het geval is. In onderstaand figuur zijn de aanpassingen van de rooilijn weergegeven.



Figuur 2.3 Aanpassing rooilijnen

De gewijzigde onderdelen doen geen significante afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet zoals verwoord in het "Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Enter – Rijssen". Op dit document wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan. Daarnaast is er geen sprake van aantasting van de bestaande groen- en watervoorzieningen als gevolg van het plan.

2.3 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de fysieke uitbreiding van het totaal oppervlakte van het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn door de wijzigingen in dit plan wel grotere bedrijven toegestaan en mag een groter deel van het bedrijfskavel (bouwperceel) worden bebouwd.

Echter zijn er in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren en het laden en lossen. Hiermee is gewaarborgd dat op de bedrijfskavels voldoende ruimte aanwezig dient te zijn om de hiervoor genoemde activiteiten op eigen terrein te laten plaatsvinden.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Gelet op de ondergeschikte wijzigingen die in dit bestemmingsplan worden doorgevoerd wordt in dit hoofdstuk het beleidskader beknopt beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

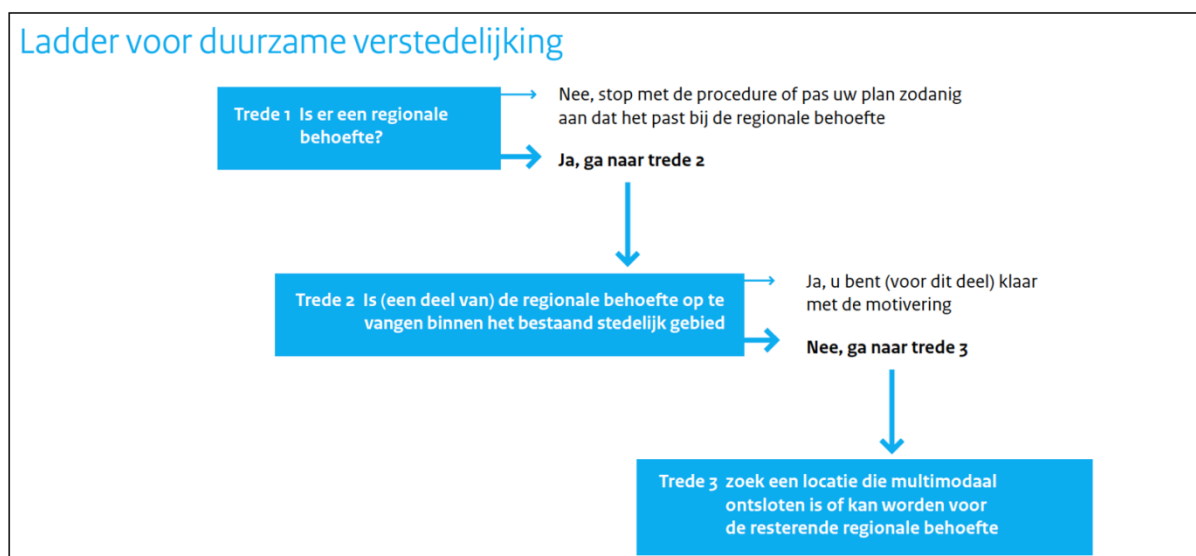
3.1.2 Opgaven van nationaal belang

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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 3.1

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

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in ondergeschikte aanpassingen van het planologisch kader voor het bedrijventerrein. De bestemming 'bedrijventerrein' wordt met dit plan niet uitgebreid, van een uitbreiding van het bestaande aanbod aan uitgeefbare bedrijfspercelen is dan ook geen sprake. In voorliggend geval is dan ook geen sprake een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en hoeft er niet getoetst te worden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 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 is op 1 september 2013 in werking getreden.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. 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.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 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.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein. Hierdoor is artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel het meest relevant.

Artikel 2.3.2 Nieuwe bedrijventerreinenlocaties

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de totstandkoming van nieuwe bedrijventerreinen indien de nieuwe bedrijventerreinen naar aard, omvang en locatie in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.
3. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op die bestemmingsplannen waarvoor geldt dat de provinciale diensten in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/10 BRO een positief advies hebben uitgebracht over het voorontwerp.

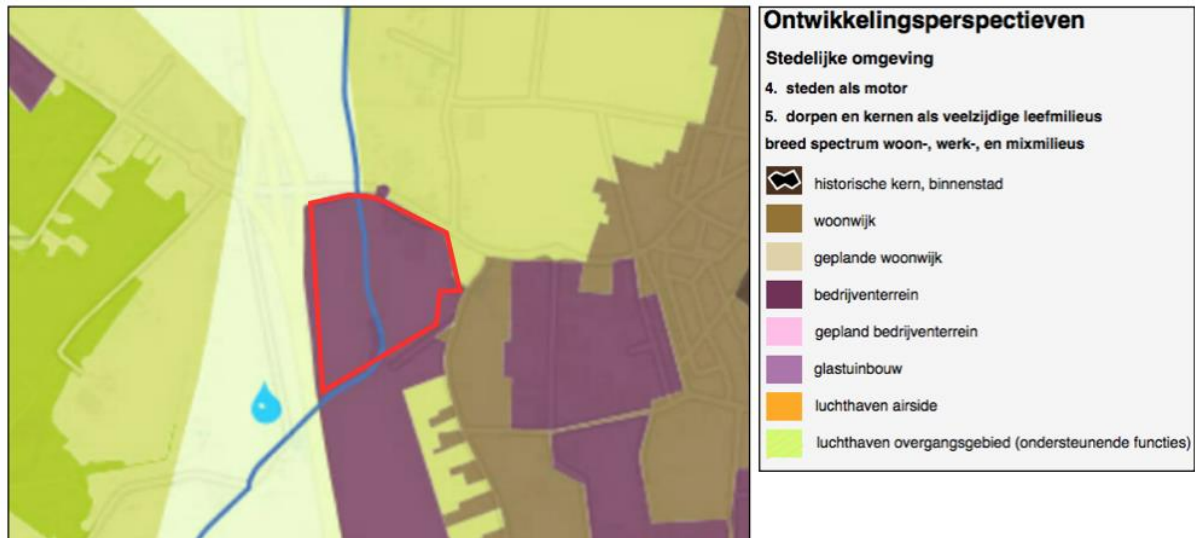
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.2. van de Omgevingsverordening Overijssel

Dit bestemmingsplan voorziet in een tweetal ondergeschikte wijzigingen van het planologisch kader. Van het oprichten van nieuwe bedrijventerreinenlocaties is gelet op het geldend planologisch kader dan ook geen sprake. Van een uitbreiding van het bedrijventerrein door vergroting van de bestemming ‘bedrijventerrein’ is eveneens geen sprake. Dit bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om op de reeds tot ‘bedrijventerrein’ bestemde gronden, grotere bedrijfskavels (bouwpercelen) op te richten. In de omgevingsverordening worden geen eisen gesteld aan de maximale omvang van bedrijfskavels (bouwpercelen). In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.3.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 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 ontwikkelingsperspectieven 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.

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'bedrijventerrein'. In onderstaand figuur is dit weergegeven.



Figuur 3.2 Uitsnede Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Stedelijke omgeving – bedrijventerrein'

De provinciale ambitie voor dit ontwikkelingsperspectief richt zich op de bestaande bedrijventerrein en de harde plannen. Er is ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus om zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Dit bestemmingsplan voorziet in een tweetal ondergeschikte wijzigingen voor fase 1 van het bedrijventerrein. Het gaat om het vergroten van de maximale kaveloppervlakte en het verleggen van enkele rooilijnen. Deze aanpassingen komen voort uit gesprekken met gegadigden over de kavelverkoop. Het doorvoeren van de hiervoor genoemde aanpassingen draagt bij aan de functionaliteit van de gronden en zorgen ervoor dat de kavels beter aansluiten op de vraag vanuit de markt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 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 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 en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bedrijventerrein'.

‘Bedrijventerreinen’

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 planologische aanpassing opgenomen in dit bestemmingsplan is passend binnen het gebiedskenmerk bedrijventerreinen. Het doorvoeren van de hiervoor genoemde aanpassingen draagt bij aan de functionaliteit van de gronden en zorgen ervoor dat de kavels beter aansluiten op de vraag vanuit de markt. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk onderdeel uitmakend van de stedelijke laag.

2. De ‘Lust en Leisurelaag’

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing provinciaal beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid, zoals vervat in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie bedrijventerreinen 2010 - 2020

3.3.1.1 Algemeen

Op 3 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Wierden de “Visie bedrijventerreinen (Ondernemen in de gemeente Wierden)” vastgesteld. Deze visie is met name opgesteld om richting te geven aan de aanpak van de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen in de kernen Wierden en Enter.

De hoofdlijnen van de visie zijn:

- tegengaan van veroudering en herstructurering van de verouderde bedrijfsterreinen in samenwerking met het bedrijfsleven;
- stimuleren en faciliteren parkmanagement;
- bevorderen van toekomstgerichte inrichting van de bestaande en nieuwe terreinen
- zorgvuldig ruimtegebruik op zowel de bestaande als de nieuwe bedrijfsterreinen;
- optimaliseren van de benutting van de bestaande terreinen door tegengaan van braakliggende terreinen en stimuleren hergebruik van leegstaande panden
- een efficiënte inrichting van nieuwe bedrijventerreinen.

3.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Visie bedrijventerreinen 2010 - 2020

Dit bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van het planologisch kader voor fase 1 van bedrijventerrein Enter-Rijssen (De Elsmoat). De visie geeft geen voorwaarden of uitgangspunten voor wat betreft maximale kaveloppervlaktes of de rooilijnen. In voorliggend geval is dit bestemmingsplan dan ook in overeenstemming met de visie. Door de aanpassingen is een efficiëntere inrichting van het bedrijventerrein mogelijk en wordt er beter aangesloten op de vraag vanuit de markt. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten opgenomen in de visie.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Enter – Rijssen (1^e wijziging, januari 2016)

3.3.2.1 Algemeen

De gemeenten Wierden en Rijssen-Holten willen gezamenlijk tussen Enter en Rijssen, ter hoogte van de afslag met de A1, een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen.

Het nieuwe bedrijventerrein moet in de komende jaren in de gezamenlijke behoefte aan ruimte voor bedrijven gaan voorzien. Het gebied heeft een totale omvang van ruim 51 hectare, inclusief retentiegebied. Grofweg gaat het om ongeveer 30 hectare bruto bedrijventerrein.

Gestreefd wordt naar een rustig, ingetogen bedrijventerrein waar een heldere inrichting, streekeigen groen, groene berging en water een karakteristiek decor vormen voor stijlvolle bedrijven en kavelinrichting.

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de bebouwing zowel onderling als met de stedenbouwkundige context te verweven. Het is dan ook bedoeld als inspiratiebron voor architecten en opdrachtgevers. Het beeldkwaliteitsplan heeft voornamelijk een richtingbepalende functie en vormt een toetsingskader voor de welstand. Dit beeldkwaliteitsplan wordt naast het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden. Het vormt dus geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is daar een aanvulling op. In juridische zin is het bestemmingsplan leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan.

In voorliggend geval is het bedrijventerrein opgedeeld in enkele deelgebieden. Gelet op de aard van dit bestemmingsplan is uitsluitend het deelgebied ‘Standaard langs de circuits (I)’ van belang.

3.3.2.2 Deelgebied Standaard langs de circuits (I)

De locaties gelegen langs de circuits zijn representatieve plekken die van invloed zijn op de uitstraling van het gehele bedrijventerrein. Het welstandsregiem is hier regulier, dit wil zeggen dat de toekomstige bebouwing moet voldoen aan de gewenste uitstraling en ambitieniveau van het bedrijventerrein. De basis langs de circuits aan voorzijde zijn natuurlijke materialen en natuurlijke aardse donkere kleuren zoals donkerrood, bruinrood, aubergine of mangaan of roodachtige keuren. Door middel van monsters zullen geschikt kleuren worden samengesteld en omschreven.

Bebouwing: Situering en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn ligt op 10 of 5 meter van de straat;
- De bebouwing dient een representatief front te vormen naar de openbare ruimte;
- Gebouwen dienen overwegend parallel aan of haaks op de weg te zijn georiënteerd;
- In de representatieve zone (aan de rondwegen) mogen geen blinde gevels worden gerealiseerd die naar de openbare weg of naar het openbaar groen zijn gekeerd.

3.3.2.3 Toetsing initiatief aan het ‘Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Enter – Rijssen’

In het beeldkwaliteitsplan zijn geen voorwaarden opgenomen ten aanzien van de omvang van bedrijfskavels. Wel was in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan opgenomen dat in het deelgebied ‘Standaard langs de circuits (1)’ de voorgevelrooilijn op 15 of 12 meter van de straat ligt. In het aangepaste beeldkwaliteitsplan (1^e, wijziging, januari 2016) is dit gewijzigd en is de voorgevelrooilijn op 10 of 5 meter van de straat gelegd, afhankelijk van de situatie. Voor het volledige aangepaste beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. De in dit bestemmingsplan opgenomen aanpassingen doen geen afbreuk aan de

stedenbouwkundige opzet en met het opnemen van de bepalingen in de regels ten aanzien van parken en laden en lossen op eigen terrein zijn deze onderdelen voldoende gewaarborgd.

3.3.3 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten aanpassingen in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid.

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.

4.2 Toetsing aan milieuaspecten en waarden

Bij de totstandkoming van het vastgestelde bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008” is onderzoek verricht met betrekking tot c.q. aandacht besteed aan de aspecten geluidhinder, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, water, archeologie en ecologie. Hetgeen omtrent deze aspecten in toelichting van het bestemmingsplan is nog onverkort van kracht. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het realiseren van het bedrijventerrein.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in het vergroten van het bestemmingsvlak ‘Bedrijventerrein’ of het wijzigen van de toegestane bedrijfscategorieën. Uitsluitend wordt de maximale toegestane oppervlakte voor bedrijfskavels (bouwpercelen) verhoogd en worden de rooilijnen (bouwvlakgrenzen) aangepast. Geconstateerd is dat, met uitzondering van het aspect geurhinder, de planologische aanpassingen in dit bestemmingsplan geen gevolgen hebben voor de omgevingsaspecten.

Wat betreft het aspect geurhinder wordt opgemerkt dat bedrijfsgebouwen geurgevoelig kunnen zijn. Als gevolg van dit bestemmingsplan kan een bedrijf korter op een agrarisch bedrijf komen te liggen. In voorliggend geval zijn er geen agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden. De aanpassingen hebben niet tot gevolg dat er sprake is van een onacceptabel leefklimaat ter plaatse van de bedrijfsgebouwen of dat de agrarische bedrijven meer in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het nader onderbouwen van de milieukundige uitvoerbaarheid is in voorliggend geval dan ook, vanwege het ontbreken van de milieurelevantie, niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 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.

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 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)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing.
- Specifieke gebruiksregels: eisen omtrent het gebruik van gronden .
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Wijzigingsbevoegdheden: bevoegdheid van burgermeester en wethouders om het plan te wijzigen en nadere aanduidingen aan te brengen danwel de bestemming te wijzigen.

In paragraaf 5.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

5.2.3 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 bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 5)
Dit artikel geeft aan welke vormen van gebruik strijdig zijn in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene procedureregels (Artikel 7)
In dit artikel wordt de procedure omtrent het wijzigen van het bestemmingsplan.
- Overige regels (Artikel 8)
Dit artikel wordt aangegeven hoe om wordt gegaan met de werking van de wettelijke regelingen waar in de regels naar verwezen wordt. Daarnaast is er een bepaling opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en het laden en lossen.

5.2.4 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 slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 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)

Keuze

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan al bestemd tot ‘Bedrijventerrein’. Feitelijk veranderd daaraan niets, daarom is de huidige bestemming overgenomen. Voor wat betreft de juridisch-planologische systematiek in de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, eerste herziening” van de gemeente Wierden. Hierna wordt aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan afwijkt van de bestemmingsomschrijving en de bouwregels.

Functie

De toegestane functies zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, eerste herziening” overgenomen.

Bebouwingsmogelijkheden

De bouwregels zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen, met dien verstande dat de bepaling ten aanzien van de maximale toegestane oppervlakte van een bouwperceel is gewijzigd van 5.000 m² naar 20.000 m² (2 hectare). Daarnaast zijn op de verbeelding de rooilijnen (bouwvlakgrenzen) verlegd, waardoor bebouwing op kortere afstand tot de weg mag worden gebouwd.

Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 3.4 van de regels omvat de afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van het bouwen. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om met maximaal 5 meter van de bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen af te wijken. Wel geldt als voorwaarde dat het aanpassing van het plan noodzakelijk dient te zijn en de afstand tussen het gebouw tot de naar de weg gekeerde grens van het bouwperceel niet minder dan 5 meter mag bedragen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de maximale bouwhoogte af te wijken.

In de regels in artikel 3.6 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor detailhandel in motorbrandstoffen (tankstation), niet zijnde LPG. In de 1^e fase van De Elsmoat is maximaal één tankstation voor het wegverkeer toegestaan aan de noordzijde van het plangebied (nabij de Rijssenseweg). Door het niet elders toestaan van een tankstation wordt voorkomen dat verkeer dat verder niet op het bedrijventerrein hoeft te zijn, over het hele bedrijventerrein moet om te tanken. Dit is vanuit bereikbaarheid en verkeerskundig oogpunt (o.a. veiligheid) onwenselijk. Een afleverpunt voor eigen gebruik (bijv. bij een transportbedrijf) is wel toegestaan (mits wordt voldaan aan de daarvoor geldende milieu-eisen). In dat geval is immers geen sprake van detailhandel.

Een omgevingsvergunning voor de hiervoor genoemde bevoegdheden kan slechts worden verleend indien aan de opgenomen afwegingskaders wordt voldaan.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, tweede herziening” maakt onderdeel uit van het plan Bedrijventerrein Enter-Rijssen (De Elsmoat). Voor het gehele bedrijventerrein is een exploitatieplan opgesteld. In dit plan zijn op basis van normen en kengetallen de kosten en opbrengsten bepaald. Deze grondexploitatie is in februari 2016 voor het laatst vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden en laat een positief resultaat zien. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

HOOFDSTUK 7 INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval wordt, gelet op de karakter van dit bestemmingsplan, geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

7.2 Vooroverleg

7.2.1 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.

7.2.2 Provincie Overijssel

Er heeft in voorliggend geval reeds overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie is akkoord met de voorgenomen aanpassingen.

7.2.3 Waterschap Vechtstromen

Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van rooilijnen en de kaveloppervlakte per bouwperceel. De voorgenomen wijzigingen zijn niet van invloed op de waterhuishouding. Het voeren van een vooroverleg met het waterschap wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, tweede herziening” heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan (1^e wijziging, januari 2016)