

BESTEMMINGSPLAN

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

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN ENTER- RIJSSSEN 2008, DERDE HERZIENING

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2017000010-VA01
Datum: September 2017
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
2.3	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	17
4.1	INLEIDING	17
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	18
5.1	INLEIDING	18
5.2	OPZET VAN DE REGELS	18
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	19
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	22
7.1	VOOROVERLEG	22
7.2	INSPRAAK	22
7.3	ZIENSWIJZEN	22

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Wierden heeft op 17 mei 2016 het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, tweede herziening” vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op fase 1 van bedrijventerrein Enter-Rijssen, ook wel ‘De Elsmoat’ genaamd. Bij deze herziening is een tweetal aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de eerste bestemmingsplan herziening “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, eerste herziening”. Het ging hierbij om het aanpassen van de maximale toegestane kavelgrootte en het aanpassen van de rooilijnen.

In de huidige situatie voorziet het bestemmingsplan voor De Elsmoat wel in bepaalde vormen van detailhandel in volumineuze goederen, maar is gebleken dat deze mogelijkheden te beperkt zijn. Dit wordt eveneens duidelijk wanneer de regels omtrent volumineuze detailhandel op bedrijventerrein van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, tweede herziening” worden vergeleken met de regels die gelden in de bestemmingsplannen “Enter-Dorp” en “Wierden-dorp”. In deze bestemmingsplannen wordt meer ruimte geboden voor volumineuze detailhandel.

Het is wenselijk om het geldende bestemmingsplan gelijk te trekken met de regels omtrent volumineuze detailhandel die gelden op bedrijventerreinen elders in de gemeente Wierden. Daarnaast wordt een fout op de verbeelding hersteld en in overeenstemming gebracht met de regels. De aanduiding milieucategorie 4.2 op de verbeelding wordt, overeenkomstig met de regels van het bestemmingsplan, aangepast in milieucategorie 4.1.

1.2 De bij het plan behorende stukken

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

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2017000010-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. 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 gedeelte 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 weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



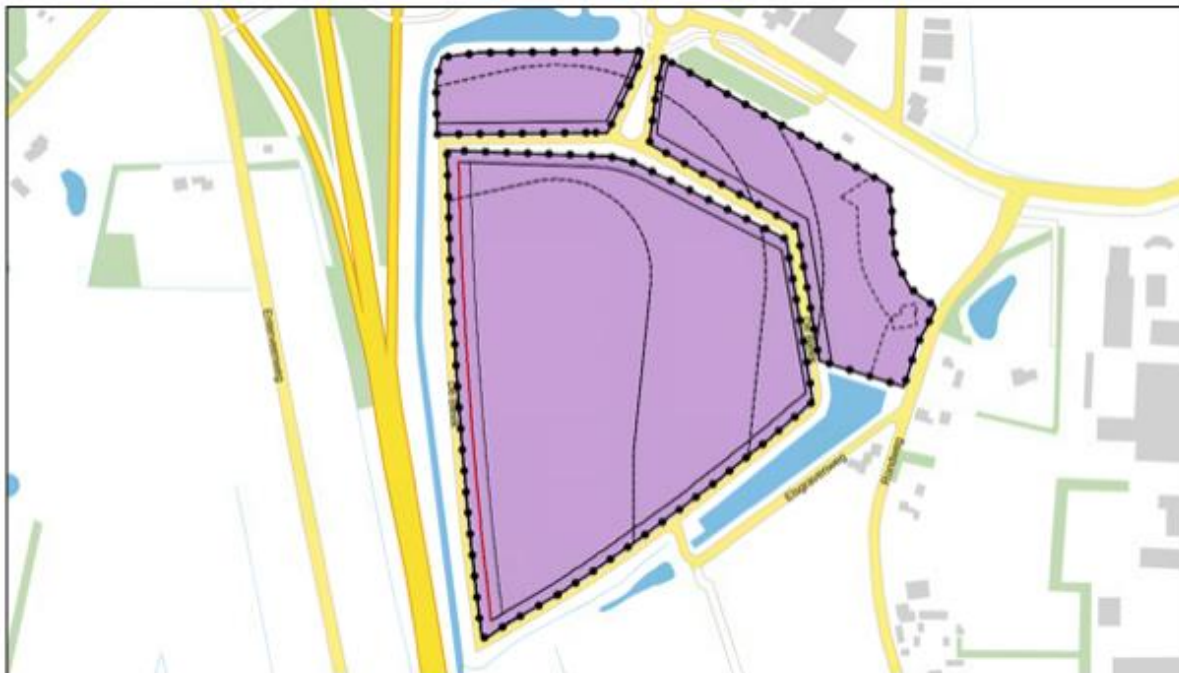
Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.4 Huidig planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Enter- Rijssen 2008, tweede herziening". Dit bestemmingsplan is op 17 mei 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wierden. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein'.

In figuur 1.2 is de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied voor het voorliggend bestemmingsplan komt overeen met het plangebied in het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: gemeente Wierden)

1.4.2 Beschrijving bestemming

Gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen deze bestemming mogen 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 20.000 m² mag bedragen. Detailhandel is op basis van het afwijken van de gebruiksregels toegestaan, mits het gaat om detailhandel in:

1. stoffen goederen waarvan de verkoop in winkelcentra niet past in verband met de verstoring van het aldaar gewenste milieu, zoals de verkoop van brand- en explosiegevaarlijke of andere milieubelastende stoffen en goederen;
2. automobielen;
3. caravans;
4. boten en motoren;
5. motorbrandstoffen, niet zijnde LPG, met dien verstande dat maximaal één tankstation voor het wegverkeer is toegestaan;
6. keukens, badkamers, sanitair.

1.4.3 Strijdigheid

Het is wenselijk de mogelijkheden ten behoeve van volumineuze detailhandel te verruimen. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aanpassing van de regels omtrent het afwijken van het gebruik binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ en schept daarmee het gewenste juridisch-planologisch kader voor het gewenste gebruik. Daarnaast wordt de aanduiding op de verbeelding omtrent de milieucategorie aangepast. Aangetoond wordt dat de voorgenomen aanpassingen in overeenstemming zijn met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 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 regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 6: hierbij wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 7: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

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 is een luchtfoto van het plangebied (rode omlijning) opgenomen.



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

In de eerste 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 de nabijgelegen woningen (milieugevoelige objecten). Op de verbeelding zijn de maximale milieucategorieën vastgelegd. Op basis van het geldende bestemmingsplan is volumineuze detailhandel in een beperkt aantal gevallen toegestaan.

2.2 Gewenste 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 bepaald punt te beknellend is.

Het gaat om de mogelijkheid te het afwijken van de gebruiksregels ten aanzien van volumineuze detailhandel. Zoals aangegeven in paragraaf 1.4.2 is dit slechts in een beperkt aantal gevallen toegestaan, terwijl op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente Wierden deze mogelijkheden breder/groter zijn.

In de gewenste situatie wordt tevens de aanduiding van milieucategorie 4.2 op de verbeelding aangepast naar de in de regels opgenomen milieucategorie 4.1.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologische aanpassingen waardoor meer mogelijkheden voor volumineuze detailhandel worden geboden.

De voorgenomen aanpassingen doen geen afbreuk aan de stedenbouwkundige opzet zoals verwoord in het “Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Enter-Rijssen”. Hier wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan. Daarnaast is 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 meer mogelijkheden voor volumineuze detailhandel.

In de regels zijn echter 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

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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. 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.

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 Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvelddelta (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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 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. Per 1 juli 2017 treedt de gewijzigde (nieuwe) Ladder in werking. 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.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Bro als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk

maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in beperkte verruiming van gebruiksmogelijkheden (op basis van het afwijkend gebruik), er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. In een aantal uitspraken van de Raad¹ is beoordeeld dat ontwikkelingen waarbij sprake is van verruiming van de gebruiksmogelijkheden zonder toename van het ruimtebeslag niet zijn aan te merken als een ‘stedelijke ontwikkeling’. In dergelijke gevallen is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

Opgemerkt wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kernwinkelgebieden in de gemeente Wierden. De (volumineuze) detailhandel die in dit bestemmingsplan in beperkte mate breder mogelijk wordt gemaakt zijn soorten detailhandel die niet passen in het kernwinkelgebied. Van een negatief effect op het ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

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 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

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.

¹ 201504520/1/R2, 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

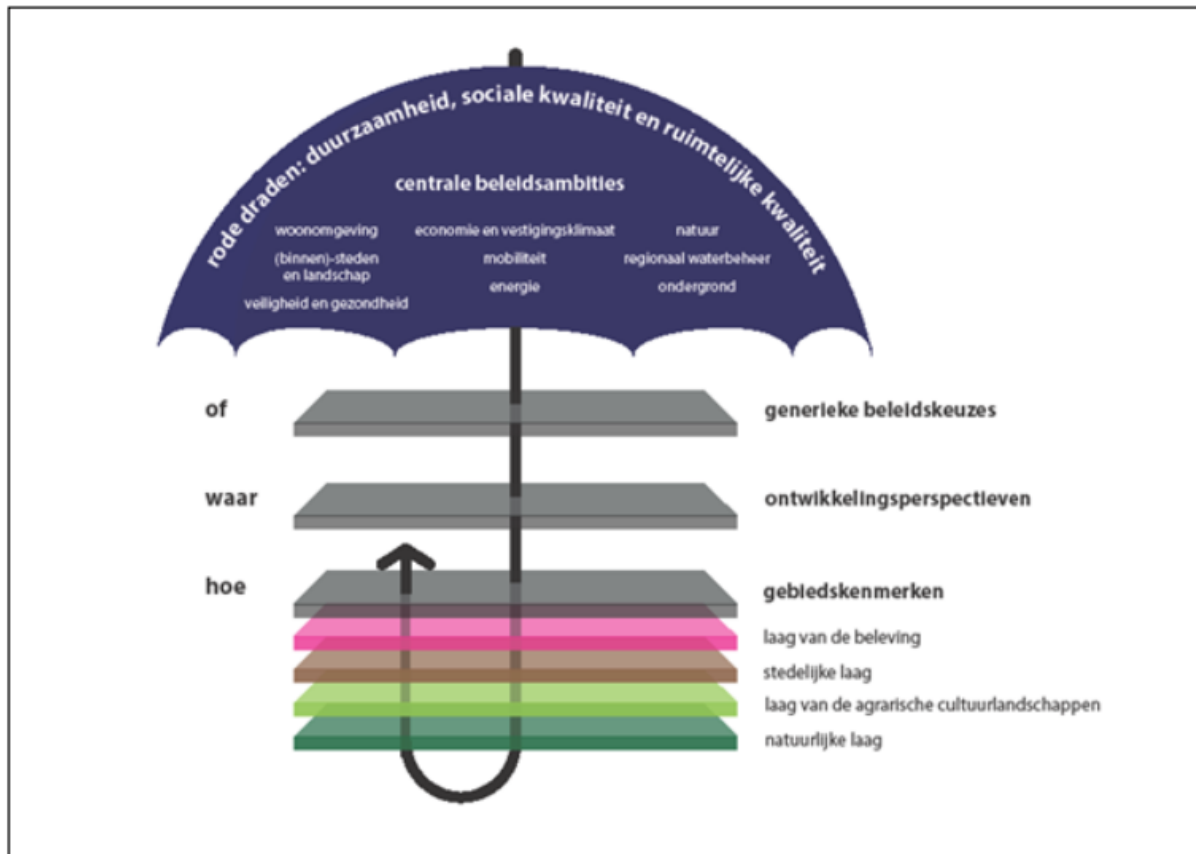
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 3.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een bestemmingsplan wat de gebruiksmogelijkheden van volumineuze detailhandel op een bedrijventerrein vergroot. Derhalve is artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Overijssel het meest relevant.

Artikel 2.3.4 Volumineuze detailhandel

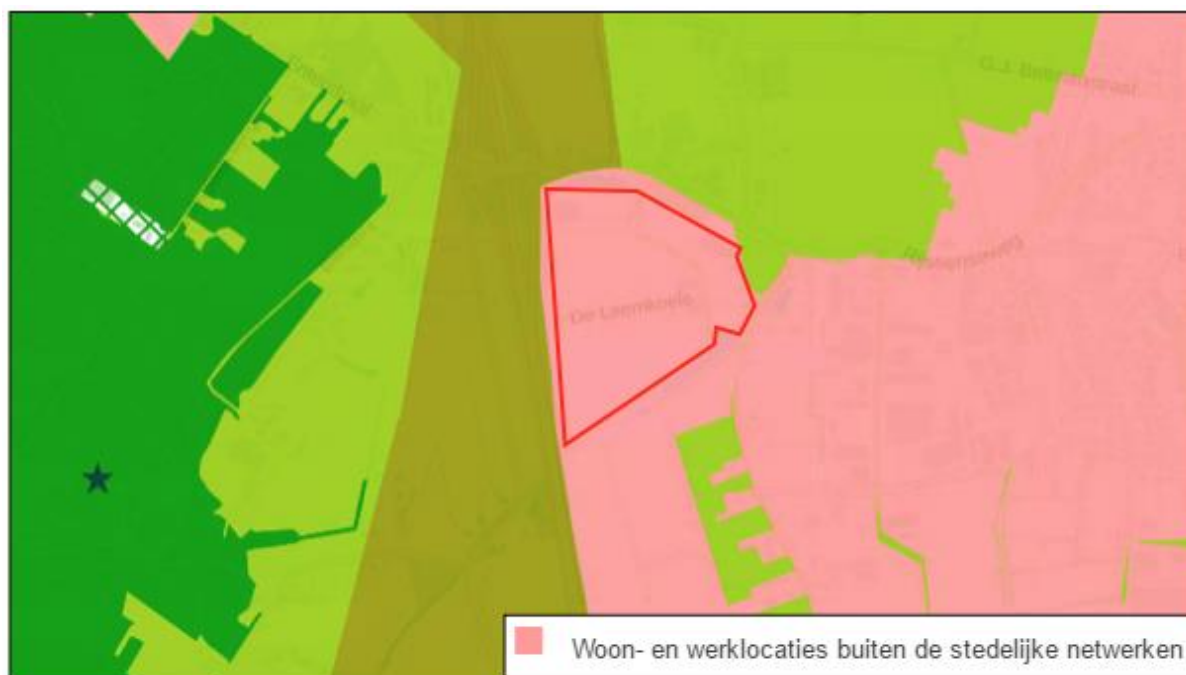
1. Bestemmingsplannen voorzien niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte waarvoor in kernwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in streekcentra en stedelijke centra de mogelijkheid geboden worden voor de vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling. Voorwaarde daarbij is dat met een ruimtelijke onderbouwing:
 - a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
 - b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;
 - c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.4.3 ‘Volumineuze detailhandel’

Dit bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden om ter plaatse van het plangebied volumineuze detailhandel te vestigen. Het gaat hierbij, overeenkomstig met lid 2, om lokale volumineuze detailhandel waarvoor in de kernwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden. Gezien het vorenstaande in de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In figuur 3.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rood is omlijnd.



Figuur 3.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

‘Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelperspectief”

Dit bestemmingsplan voorziet in een ondergeschikte wijziging voor fase 1 van het bedrijventerrein. Het gaat om het verruimen van de mogelijkheden van toegestane soorten volumineuze detailhandel wat overeenkomt met de regels die gelden voor bedrijventerreinen elders in de gemeente Wierden. Op deze manier wordt onnodige en ongewenste belemmeringen voor bedrijven weggenomen. Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) 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. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De 'Stedelijke laag'

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

'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. Het bieden van passende ruimte voor volumineuze detailhandel zorgt ervoor dat meer soorten volumineuze detailhandel zich ter plaatse kan vestigen. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het ter plaatse geldende gebiedskenmerk.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd 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 ‘Visiebedrijventerreinen 2010 – 2020

Dit bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van het planologisch kader voor fase 1 van bedrijventerrein Enter-Rijssen (De Elsmoat). Concreet wordt voorzien in bredere mogelijkheden voor afwijkend gebruik ten behoeven van volumineuze detailhandel, overeenkomstig met bedrijventerreinen elders in de gemeente. In de visie wordt enkel benoemd dat de (toentertijd) huidige bedrijventerreinen in de kernen Wieren en Enter zijn gericht op onder andere volumineuze detailhandel. De visie geeft geen voorwaarden of uitgangspunten voor wat betreft de mate/aard van de volumineuze detailhandel. In voorliggend geval is dit bestemmingsplan dan ook niet in strijd met de visie. Door meer afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van volumineuze detailhandel op te nemen wordt aangesloten bij de regels die elders in de gemeente ook gelden. Dit resulteert in dat geen vormen van volumineuze detailhandel onnodig worden uitgesloten en de regels beter aansluiten 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.

3.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het ‘Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Enter – Rijssen

De voorgenomen aanpassing aan het geldende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen welstandscriteria.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

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. In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008, tweede herziening” is het aspect geur nader toegelicht. Hetgeen omtrent deze aspecten in toelichting van de bestemmingsplannen 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 een vormfout gewijzigd en zullen meer soorten van volumineuze detailhandel door middel van het afwijken van de gebruiksregels worden toegestaan. Benadrukt wordt dat er geen nieuwe/andere functies worden toegestaan. Geconstateerd wordt dat de planologische aanpassingen in dit bestemmingsplan geen gevolgen hebben voor de omgevingsaspecten.

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. 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Wijzigingsbevoegdheden: bevoegdheid van burgemeester 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 is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. 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 afwijkingsregels (Artikel 6)*

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 procedure regels (Artikel 7)*

In dit artikel wordt de procedure omtrent het wijzigen van het bestemmingsplan omschreven.

- *Overige regels (Artikel 8)*

In 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 slotregel 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)

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan al bestemd tot ‘Bedrijventerrein’. Feitelijk veranderd daar niets aan, 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, tweede herziening” van de gemeente Wierden. Het voorliggend bestemmingsplan wijkt enkel af onder de regels ten behoeve van het afwijken van de gebruiksregels (lid 3.6). Hier is het volgende toegevoegd:

“3.1 onder j ten behoeve van de uitoefening van (overige) volumineuze detailhandel, met dien verstande dat toepassing van deze bevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur.”

Dit houdt in dat het bevoegd gezag mag afwijken van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ waardoor de uitoefening van (overige) volumineuze detailhandel wordt toegestaan. Deze regel is grotendeels overeenkomstig met de regels die gelden voor de bestemming ‘Bedrijventerrein’ in de bestemmingsplannen “Enter-dorp” en “Wierden-dorp”.

HOOFDSTUK 6 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.

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 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 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.

7.1.2 Provincie Overijssel

Door middel van correspondentie tussen de gemeente Wierden en de provincie Overijssel is de provincie op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. In beginsel staat de provincie positief tegenover het voornemen. Verder vooroverleg met de provincie wordt niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

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.

7.2 Inspraak

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

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

7.3 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend gedurende de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan.