



**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
HERZIENING PROVINCIALEWEG ZUNA 2**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING PROVINCIALEWEG ZUNA 2

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2017000015-VA01

Datum: Juni 2018

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE SITUATIE	12
3.2	LANDSCHAPSMATREGELEN	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	34
5.1	INLEIDING.....	34
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.3	WAARDEN.....	40
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	46
6.1	INLEIDING.....	46
6.2	OPZET VAN DE REGELS	46
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	49
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.2	HANDHAVING	49
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	49
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	51
8.1	INSPRAAK.....	51
8.2	VOOROVERLEG	51
8.3	ZIENSWIJZEN.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	53
BIJLAGE 2	KGO-PLAN.....	54
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Autobedrijf Baan Twente B.V. is al geruime tijd gevestigd aan de Provincialeweg Zuna 2 in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het bedrijf ligt tegen de rand van bedrijventerrein Plaagslagen (gemeente Rijssen-Holten) en maakt hier vanuit ruimtelijke oogpunt onderdeel van uit. In verband met de uitbreiding van de activiteiten met het Ford-dealerschap en daarmee gepaard gaande uitbreiding van de handelsvoorraad auto's en personeel is er een tekort aan showroomruimte.

Het bedrijf is voornemens om de bestaande showroom met 702 m² uit te breiden in de richting van het bedrijventerrein. Deze gronden zijn op dit moment reeds in gebruik voor het bedrijf en zijn ook reeds bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Om bij eventuele ontwikkelingen in de toekomst niet direct tegen de grenzen van het bestemmingsplan aan te lopen wordt in dit bestemmingsplan een iets grotere uitbreiding van bebouwing mogelijk gemaakt. De huidige bouw mogelijkheden van het bedrijf (maximaal 4348 m² inclusief bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen) worden verruimd met 790 m² tot een totaal van 5.138 m².

Naast uitbreiding van de showroom van het autobedrijf is er een wens om het bestemmingsvlak van de bedrijfswoning aan de Oude Morsweg 34 te vergroten. De eigenaren hebben bouwplannen die niet passen binnen het huidige bestemmingsvlak.

In 2015 heeft het bedrijf de gemeente reeds gevraagd om principemedewerking aan een uitbreiding van de showroom met 848 m². Hieraan is principemedewerking verleend onder de volgende voorwaarden:

- De ruimtelijke kwaliteit in de gemeente wordt versterkt via het Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO);
- Het bedrijf wordt in de nieuwe situatie zorgvuldig landschappelijk ingepast;
- Er wordt ter plaatse van de beoogde uitbreiding een bodemonderzoek uitgevoerd;
- Het bestemmingsplan wordt aangepast

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling ligt in de lijn van deze principe-uitspraak, is afgestemd met de gemeente Wierden en wordt mogelijk gemaakt middels het nieuwe bestemmingsplan, waarbij gebruik is gemaakt van de 'Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO).

Het uitbreiden van de showroom is, vanwege het ontbreken van voldoende bouw mogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsvlak, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet door uitbreiding van het te bebouwen oppervlak in de gewenste juridisch-planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Provincialeweg Zuna 2" bestaat uit de volgende stukken:

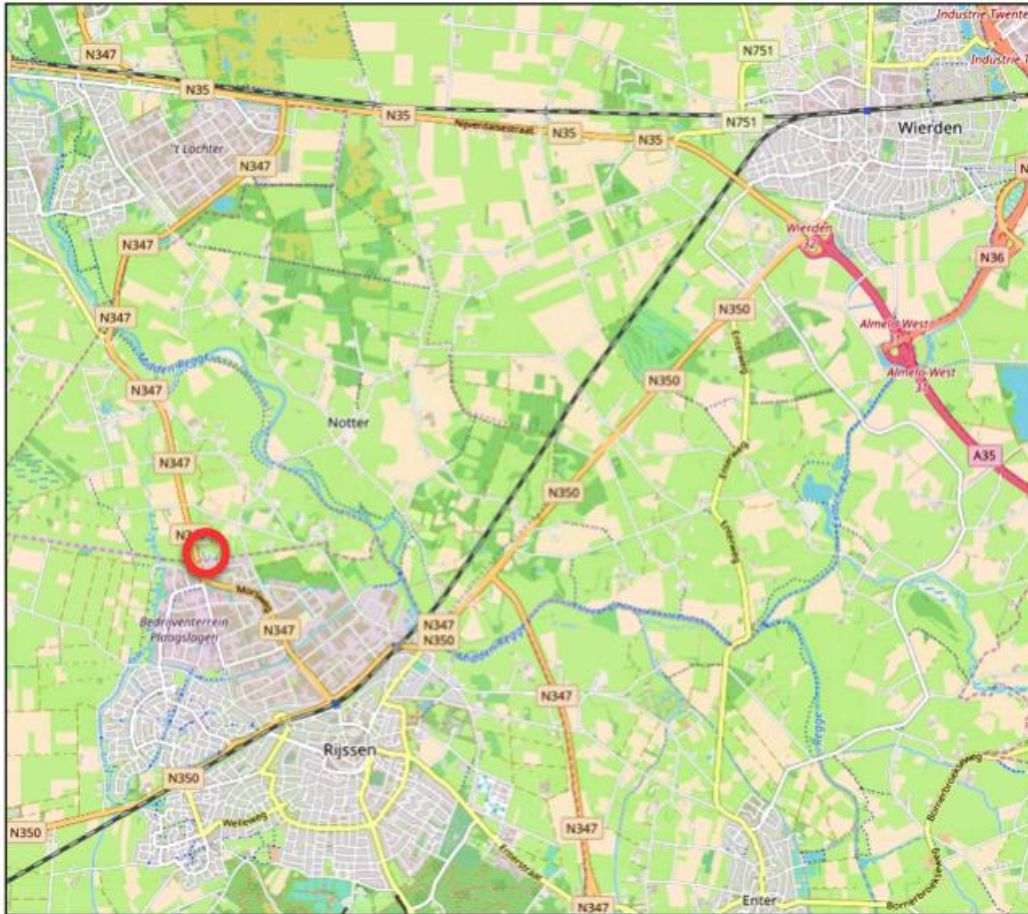
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2017000015-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

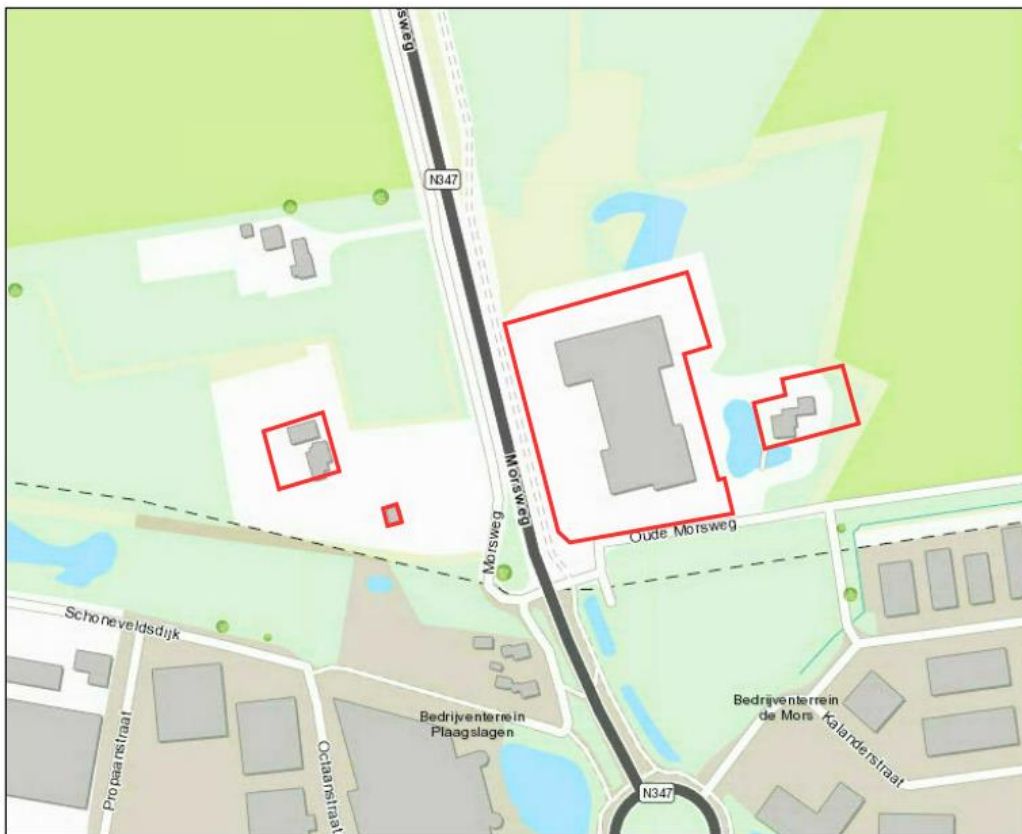
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Provincialeweg Zuna 2 in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het bedrijf ligt tegen de rand van bedrijventerrein Plaagslagen en daarmee de bebouwde kom van Rijssen aan en maakt hier vanuit ruimtelijke oogpunt onderdeel van uit. De ligging van het plangebied ten opzichte van de

omgeving is op onderstaande topografische kaarten weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.





Figuur 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van omgeving (Bron: ArcGis)

1.4 Huidig planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010. Tevens zijn de regels van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden’ (vastgesteld op 4 oktober 2011) en ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)’ (vastgesteld op 2 juli 2013) van toepassing. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” heeft het plangebied de enkelbestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Bos’. De bijbehorende twee bedrijfswoningen hebben de functieaanduiding ‘Bedrijfswoning’ en zijn via een ‘relatieteken’ gekoppeld aan het bedrijfsperceel aan de Provincialeweg Zuna 2. Daarnaast is het plangebied voorzien van gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is met rode kaders omlijnd.



Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2009 " (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Opgemerkt wordt dat het deel van het plangebied langs de Elsenerbeek, waar de compenserende landschapsmaatregelen worden gerealiseerd, niet op bovenstaande kaart staat aangegeven. Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'.

1.4.2. Beschrijving bestemmingen en gebiedsaanduidingen

'Bedrijf'

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. Op het perceel Provincialeweg Zuna 2 is een garage toegestaan, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen. De maximale oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hiervoor genoemde functie mag niet meer bedragen dan 4.348 m². Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

'Bos'

De tot 'Bos' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- bos en/of dichte beplantingsstroken;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruitersporen;

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'

De tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten;
- het hobbymatig houden van vee;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en de natuurlijke waarden;
- infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- natuurvriendelijke oeverzones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterpaden;

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

Deze gebiedsaanduiding volgt uit de reconstructiezonering Salland-Twente. De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven zijn gekoppeld aan de ligging in diverse reconstructiezones. Deze gebiedsaanduiding is in voorliggend geval niet relevant en kan buiten beschouwing worden gelaten.

1.4.3. Strijdigheid

Het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing en het uitbreiden van het bestemmingsvlak van de bedrijfswoning in de bestemming Bos is, vanwege het ontbreken van de juiste gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken en de bestaande situatie op een juiste wijze in te passen. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is 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. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in hoofdstuk 8 van deze plantoelichting.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het "Buitengebied 2009, herziening Provincialeweg Zuna 2" is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige situatie;
- Hoofdstuk 3: de planbeschrijving. Hier staat de planologische afweging
- Hoofdstuk 4: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover relevant;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 6: de toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en gebiedsaanduiding worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 7: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de grondexploitatie;
- Hoofdstuk 8: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in en rondom het plangebied beschreven. Hierbij wordt gekeken naar de landschappelijke aspecten en de huidige situatie binnen het plangebied. Daarnaast is er een beschrijving op hoofdlijnen opgenomen van het gewenste plan. Het plan wordt nader beschreven in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'.

2.1 Landschappelijke aspecten

Het landschap in de gemeente Wierden is tot stand gekomen door abiotische factoren als bodem, water, klimaat en reliëf. Daarnaast zijn menselijke ingrepen sterk bepalend geweest voor het huidige landschap. Door ontginningen en abiotische factoren zijn in de gemeente de volgende landschapstypen te onderscheiden:

- Kampenlandschap (oude hoevenlandschap);
- Essenlandschap;
- Ontginningenlandschap;
- Maten- en flierenlandschap.

Onderhavig plangebied is gelegen in het kampenlandschap (oude Hoevenlandschap). Dit betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Het gebied Zuna-Notter, waarin het plangebied ligt wordt gekenmerkt als een kleinschalig gebied met veel kleine landschapselementen. Dit landschap kenmerkt zich door escomplexen aan beide zijden van de Regge en kleinere eenmansessen (kampen), verspreid in het gebied op kleinere kopjes, landgoederen en bos- en natuurgebieden.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de percelen Provincialeweg Zuna 1 en 2 en Oude Morsweg 34 te Zuna. Het plangebied ligt tegen de rand van bedrijventerrein Plaagslagen van de kern Rijssen en maakt hier vanuit ruimtelijke oogpunt onderdeel van uit. De belangrijkste structuurdrager in de directe omgeving is de Provincialeweg Zuna/Morsweg (N347). De functionele structuur van de omgeving bestaat uit bedrijvigheid, agrarisch gebied, wonen en infrastructuur.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een bosperceel en agrarische cultuurgronden. Op enige afstand staan enkele woningen. Ten westen wordt het plangebied begrensd door de Provincialeweg Zuna en agrarische cultuurgronden. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Oude Morsweg en direct daaraan gelegen het bedrijventerrein Plaagslagen behorende bij de kern Rijssen.

Binnen het plangebied is diverse bebouwing aanwezig, te weten bedrijfsbebouwing ten behoeve van het autobedrijf (Provincialeweg Zuna 2) en twee bedrijfswoningen gelegen aan Provincialeweg Zuna 1 en Oude Morsweg 34.

De bebouwing ten behoeve van het autobedrijf bestaat uit een showroom en een werkplaats. De gebouwen zijn relatief nieuw en verkeren in goede bouwkundige staat.

In figuur 2.1 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied. Hierop is ook de gemeentegrens Wierden – Rijssen-Holten aangegeven en de locatie welke het autobedrijf gebruikt voor het parkeren en stallen van auto's gelegen binnen de gemeente Rijssen-Holten. In figuur 2.2 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen gezien van de Provincialeweg Zuna en de ten zuiden van het plangebied gelegen rotonde.



Figuur 2.1: Indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2: Huidige situatie in het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Zoals reeds beschreven in de inleiding wil autobedrijf Baan Twente B.V. de bestaande showroom met 702 m² uitbreiden in de richting van het bedrijventerrein. Baan Twente is een officiële Mercedes-Benz dealer voor personen-, bestel- en vrachtwagens en opereert vanuit vestigingen in Zuna (Rijssen), Hengelo en Oldenzaal. De roots van Baan Twente liggen in Zuna (Rijssen), waar het bedrijf in 1966 is opgericht. In de 2014 is het bedrijf gaan samenwerken met Autobedrijf Noordegraaf (Ford) met vestigingen in Hengelo, Oldenzaal en Rijssen. Medio 2017 is het bedrijf en daarmee het Ford-dealerschap overgenomen door Baan Twente. Hiermee is invulling gegeven aan de marktvraag naar meer merken onder één dak. Wel eisen importeurs voor hun automerk een afgescheiden gedeelte van de showroom. Het bedrijf is daarom voornemens de showroom aan de Provincialeweg Zuna 2 uit te breiden, zodat hier naast Mercedes ook de Ford-modellen kunnen worden verkocht.

De voorgenomen nieuwbouw komt tussen de bestaande bedrijfsbebouwing van het autobedrijf en het bedrijventerrein Plaagslagen. De betreffende gronden zijn op dit moment reeds in gebruik voor het bedrijf en zijn ook reeds bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Om bij eventuele ontwikkelingen in de toekomst niet direct tegen de grenzen van het bestemmingsplan aan te lopen wordt in dit bestemmingsplan een uitbreiding van totaal 1000 m² mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de huidige bouwmogelijkheden van het bedrijf (maximaal 4348 m² inclusief bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen) worden verruimd met 790 m².

Hoewel het plangebied formeel juridisch gezien buitengebied is gelegen, is het gezien de ligging aan de rand van het bedrijventerrein en op de betreffende gronden de reeds aanwezige bedrijfsbestemming, te motiveren dat de voorgenomen uitbreiding plaatsvindt volgens de principes van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling legt geen nieuw beslag op de groene omgeving en middels toepassing van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) gaat de ontwikkeling gepaard met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de landschapsmaatregelen.

In onderstaande figuren is de gewenste uitbreiding op tekening (rood omlijnd) aangegeven. Verder is een impressiebeeld van de nieuwe showroom opgenomen.



Figuur 3.1 Impressie nieuwe showroom Baan Twente (Bron: Baan Twente)



Tekening uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing (Bron: Baan Twente)

3.2 Landschapsmaatregelen

Op basis van het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan (LOP) is de locatie gelegen in een gebied waar gestreefd wordt naar behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalig oude cultuurlandschap, de buurtschappen en het landgoederenlandschap. Voor nieuwe ontwikkelingen van bedrijvigheid biedt het LOP een landschappelijk kader. Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd.

In voorliggend geval wordt de bestaande showroom van het autobedrijf uitgebreid op gronden welke reeds in gebruik zijn voor het autobedrijf, maar nog geen bouw mogelijkheden hebben. De uitbreiding vindt plaats in de richting van het naastgelegen bedrijventerrein Plaagslagen (gemeente Rijssen-Holten). Het bedrijf maakt in functioneel opzicht onderdeel uit van het bedrijventerrein en de zichtbaarheid van de showroom is erg belangrijk. Gelet op het voorgaande is het niet mogelijk en nodig de uitbreiding landschappelijk in te passen en is gezocht naar een alternatieve locatie om aan de benodigde kwaliteitsimpuls uitvoering te geven.

Deze locatie is gevonden op gronden behorende bij de bedrijfswoning aan de Provincialeweg Zuna 1. Ten westen van deze gronden bevindt zich de Elsenerbeek. Langs de beek wordt een gesloten bossingel van 98 meter lang en 12,5 meter breed aangelegd, welke wordt gecombineerd met een raster van gekloofde eikenhouten palen met dubbel glad draad. De bossingel bestaat uit gebiedseigen soorten zoals de zwarte els, zoete kers, meidoorn, wilg, zomereik en lijsterbes.

Onderstaande figuren geven een beeld van de toe te passen landschapsmaatregelen en beoogde locatie. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is bijgevoegd in bijlage 1. Het KGO-plan is opgenomen in bijlage 2.



Figuur 3.3 Locatie landschapsmaatregelen (Bron: ArcGis)



Figuur 3.4 Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: bedrijf arbeidsintensief/bezoekersintensief
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Wierden (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte: minimaal 2,1 en maximaal 2,6 per 100 m² bvo per etmaal
- Verkeersgeneratie: minimaal 9,1 en maximaal 10,9 per 100 m² bvo per etmaal

Dit bestemmingsplan maakt een uitbreiding van bebouwing van maximaal 790 m² mogelijk. Dit houdt een gemiddelde toename van de parkeerbehoefte met afgerond 19 parkeerplaatsen in. Hierbij wordt opgemerkt dat de uitbreiding van de showroom tevens is ingegeven door de eisen van importeurs die voor hun automerk een afgescheiden gedeelte van de showroom willen. Er zal daarom sprake zijn van een ruimere opzet als in de huidige situatie. Het parkeer-/stallingsterrein ten zuiden van het bedrijf is voldoende groot om de extra parkeerbehoefte op te vangen.

De uitbreiding leidt op basis van bovenstaande cijfers tot een gemiddelde toename van de verkeersgeneratie met 79 verkeersbewegingen per etmaal. De ontsluiting van het bedrijf blijft net als in de huidige situatie verlopen via de Provincialeweg Zuna. Deze ontsluiting is dusdanig van aard dat het de extra verkeersbewegingen eenvoudig kan afwikkelen. Hier wordt geconcludeerd dat de bereikbaarheid van het autobedrijf in de toekomstige situatie goed is.

HOOFDSTUK 4 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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 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.

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder duurzame verstedelijking

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het streven is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig bouwen in de groene omgeving.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Wierden, tegen het bedrijventerrein Plaagslagen aan. Vanuit ruimtelijk oogpunt maakt het bedrijf onderdeel uit van dit bedrijventerrein en daarmee het bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de bestaande showroom, waarmee het autobedrijf zich op haar huidige locatie kan ontwikkelen en de continuïteit van het bedrijf wordt gewaarborgd. De uitbreiding van de planologische mogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie bedraagt 790 m². Uit jurisprudentie is gebleken dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt¹. Omdat het om een substantiële uitbreiding van bebouwing gaat betreft de ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Historie en behoefte aan uitbreiding

Baan Twente is een officiële Mercedes-Benz dealer voor personen-, bestel- en vrachtwagens en opereert vanuit vestigingen in Zuna (Rijssen), Hengelo en Oldenzaal. De roots van Baan Twente liggen in Zuna (Rijssen), waar het bedrijf in 1966 is opgericht. In 2014 is het bedrijf gaan samenwerken met Autobedrijf Noordegraaf (Ford) met vestigingen in Hengelo, Oldenzaal en Rijssen. Medio 2017 is het bedrijf en daarmee het Ford-dealerschap overgenomen door Baan Twente. Hiermee is invulling gegeven aan de marktvraag naar meer merken onder één dak. Wel eisen importeurs voor hun automerk een afgescheiden gedeelte van de showroom. Het bedrijf is daarom voornemens de showroom aan de Provincialeweg Zuna 2 uit te breiden, zodat hier naast Mercedes ook de Ford-modellen kunnen worden verkocht. Er is dan ook een sprake van een concrete behoefte.

¹ ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVR:2014:1442

Locatiekeuze

De voorgenomen nieuwbouw komt tussen de bestaande bedrijfsbebouwing van het autobedrijf en het bedrijventerrein Plaagslagen op grond die al gebruikt wordt door het autobedrijf en tevens al is bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Hoewel het plangebied formeel juridisch gezien buitengebied is gelegen, is het gezien de ligging aan de rand van het bedrijventerrein en op de betreffende gronden de reeds aanwezige bedrijfsbestemming, te motiveren dat de voorgenomen uitbreiding plaatsvindt volgens de principes van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling legt geen nieuw beslag op de groene omgeving en middels toepassing van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) gaat de ontwikkeling gepaard met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3).

Verder kan worden aangegeven dat de uitbreiding vanwege ligging nabij de gemeentegrens met de gemeente Rijssen-Holten, met deze gemeente is besproken. De gemeente Rijssen-Holten heeft geen bezwaar tegen deze uitbreiding.

Conclusie

Gezien het vorenstaande is een gedegen afweging gemaakt om het bedrijf uit te breiden binnen het plangebied en wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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; 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;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking

en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

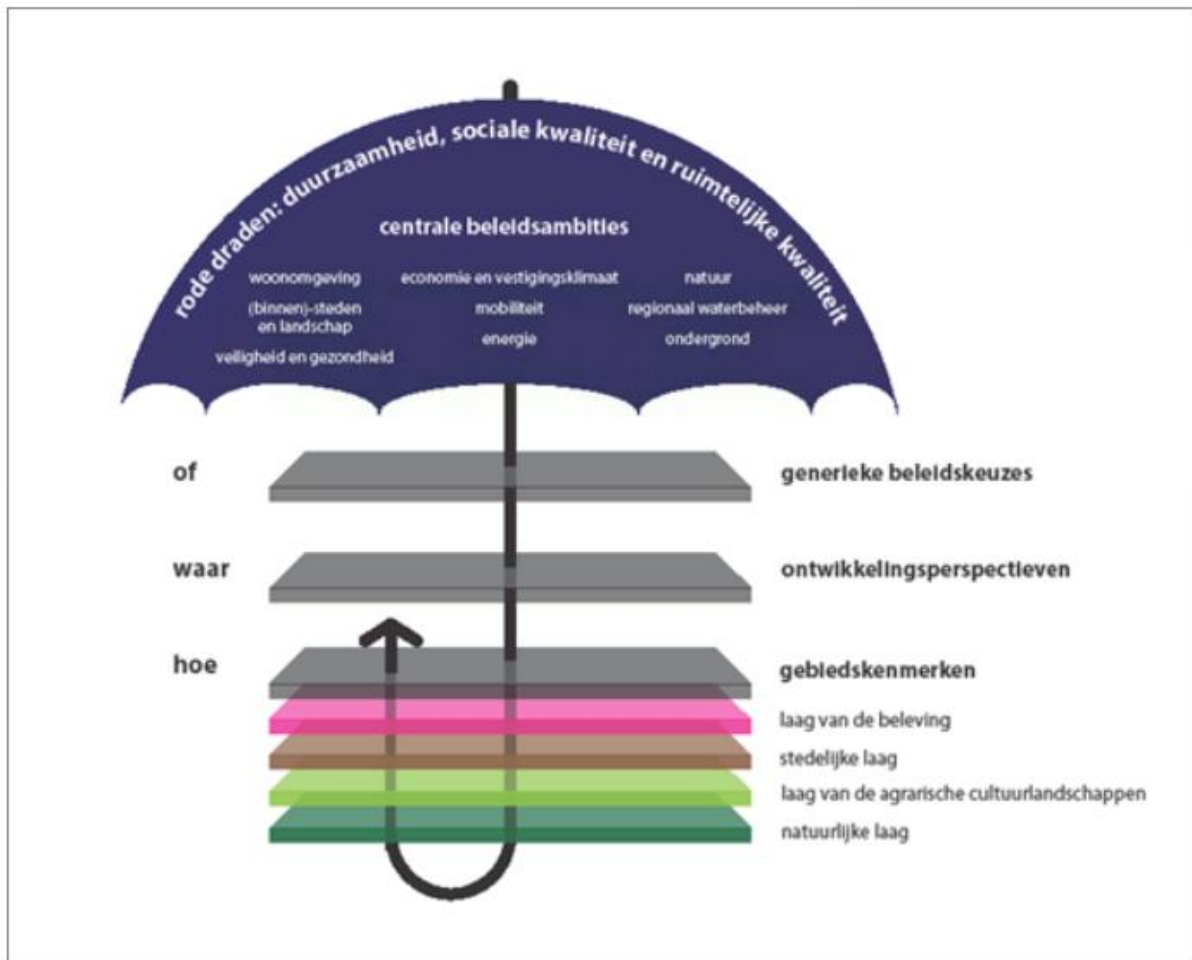
Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken nader toegelicht.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en

bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

4.2.5 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.5.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Uit de afweging in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name de artikelen 2.1.3, 2.1.5 lid 1 t/m 3, 2.1.6 en 2.3.4 in dit kader van belang zijn. Op de betreffende artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Het plangebied ligt formeel gezien in het buitengebied van Wierden, maar tegen het bedrijventerrein Plaagslagen aan. Vanuit ruimtelijk oogpunt maakt het bedrijf onderdeel uit van dit bedrijventerrein en daarmee het bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van bebouwing vindt plaats op grond die reeds in gebruik is voor het autobedrijf en ook al de bestemming bedrijf heeft. Gelet op het voorgaande is het goed te motiveren dat er geen sprake is extra ruimte beslag op de groene omgeving. Vanwege ligging in buitengebied is de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) toegepast. Op deze wijze gaat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelruimte gepaard met een verbetering van ruimtelijke kwaliteit in het

buitengebied. In hoofdstuk 5 wordt de uitwerking van het KGO nader toegelicht. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

1. In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de te treffen (landschaps)maatregelen en het bij dit bestemmingsplan bijgesloten Ruimtelijk kwaliteitsplan en KGO-plan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat de te treffen maatregelen per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
2. In 4.2.5.3 wordt nader ingegaan op de ontwikkeling in relatie tot de gebiedskenmerken. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen.
3. In 4.2.5.2 wordt nader ingegaan op het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.3.5 waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de beleidslijn. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Artikel 2.4.3 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:

- de behoefte aannemelijk is gemaakt;
- 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;
- 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 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval betreft het geen nieuwe volumineuze detailhandel, maar een uitbreiding van bestaande volumineuze detailhandel. Hier wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling overeenstemming is met artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.5.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2: Ontwikkelingsperspectief: "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

In voorliggend geval is het plangebied gelegen in de stads-/dorpsrandzone van Rijssen. De locatie is gelegen aan een belangrijke invalsweg van de kern Rijssen en ligt tegen het bedrijventerrein Plaagslagen aan. Gelet op het geldende ontwikkelingsperspectief is de beoogde uitbreiding vanuit functioneel oogpunt in beginsel aan te merken als gebiedsvreemd. Het gaat immers om een uitbreiding van een autobedrijf. Vanuit ruimtelijk oogpunt maakt het bedrijf onderdeel uit van dit bedrijventerrein en daarmee het bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van bebouwing vindt plaats op grond die reeds in gebruik is voor het autobedrijf en ook al de bestemming bedrijf heeft. Door toepassing van de beleidslijn KGO gaat de ontwikkeling gepaard met een evenredige versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Het voornemen brengt verder geen belemmering met zich mee ten aanzien van omliggende woningen en (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen uitbreiding van het autobedrijf.

4.2.5.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en ‘Beekdalen en natte laagtes’. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3: De natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

“Beekdallen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De gebiedskenmerken van de “Natuurlijke laag” zijn niet tot nauwelijks herkenbaar, aangezien het gebied in cultuur is gebracht. De uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande bedrijfsperceel en heeft hiermee geen gevolgen voor de gebiedskenmerken van het omliggende landschap. Hierna wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met de gebiedstypen “Jong heide- en broekontginningenlandschap” en “Oude Hoevenlandschap”. In figuur 4.4 is dit aangegeven.



Figuur 4.4: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Jong heide- en broekontginningslandschap" en "Oude Hoevenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

"Oude Hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van een bestaand autobedrijf in combinatie met de 'Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). De uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande bedrijfsperceel van het bedrijf in de richting van het direct aansluitend gelegen bedrijventerrein Plaagslagen. Het treffen van landschapsmaatregelen bij het autobedrijf is gelet op de zichtbaarheid van de showroom en de feitelijke ligging aan de rand van het bedrijventerrein niet wenselijk. De kwaliteitsimpuls wordt daarom gerealiseerd ten westen van de bedrijfswoning Provincialeweg Zuna 1 langs de Elsenerbeek. Op deze locatie worden de gebiedskenmerken versterkt. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de laag van het agrarische cultuurlandschap.

3. De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De Laag van beleving

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De Laag van beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van beleving" behorende bij het gebiedstype 'Bakens in de tijd' geen bijzondere eigenschappen. De Oude Morsweg die ten zuiden van het plangebied is gelegen betreft wel een oude verdedigingslinie. De voorgenomen uitbreiding heeft geen significant negatieve invloed op de beleving van de oude verdedigingslinie.

4.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwonwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied. De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering "Verwevingsgebied"

De gebiedszonering verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Verwezen wordt naar paragrafen 5.2.1 en 5.2.6 waar dit nader toegelicht wordt.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het van toepassing zijnde provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Inleiding

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. Bestemmings-, wijzigingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

4.3.1.2 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.

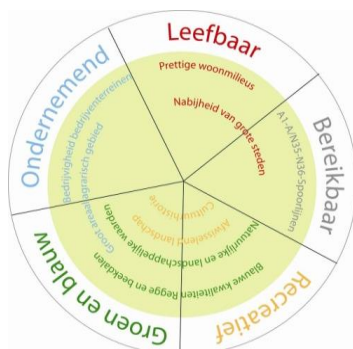
Centrale waarden

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.

4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

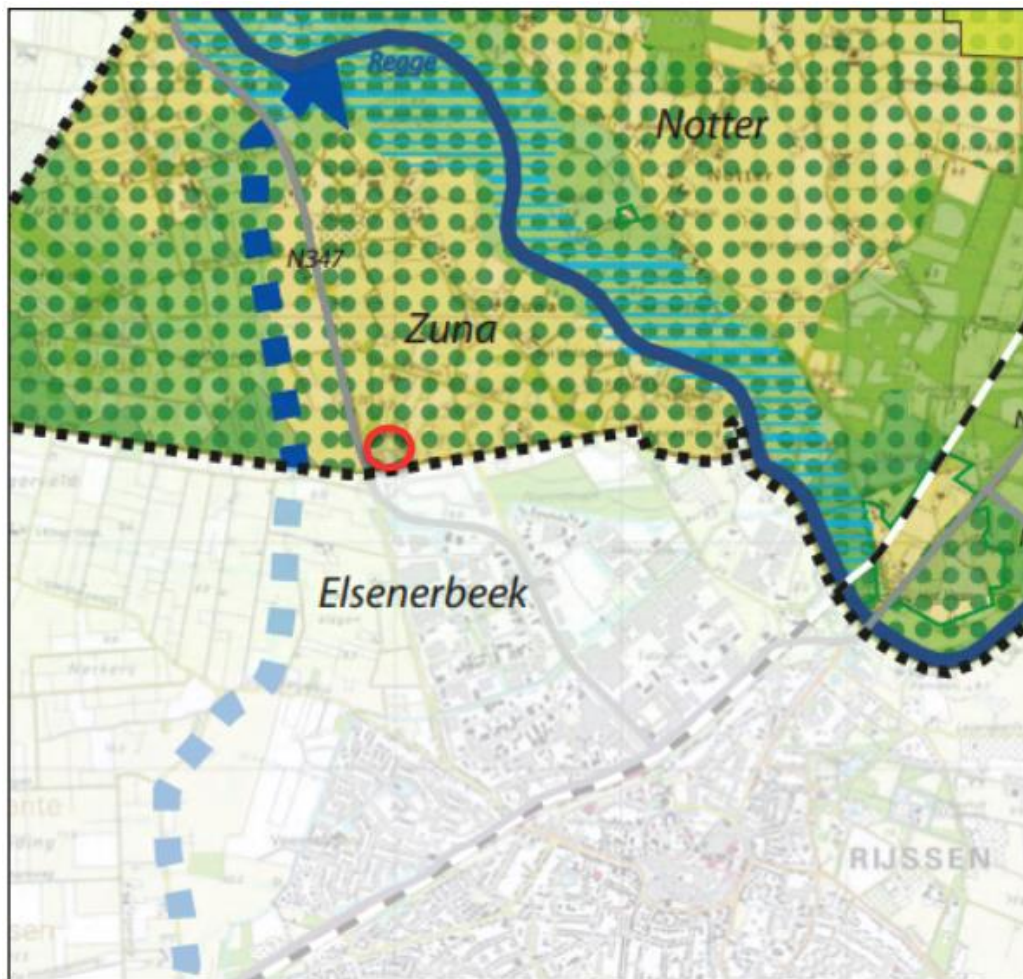


Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling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

4.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het landelijk gebied en dan specifiek in het deelgebied 'Landinrichtingsgebied Rijssen'.

Hierna wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 4.5: Uitsnede structuurvisiekaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Wierden)

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Wierden'

Dit bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van een bestaand autobedrijf in een gebied aangemerkt als 'Landinrichtingsgebied Rijssen'. Het bedrijf wordt uitgebreid aan de zuidzijde binnen het huidige bedrijfsperceel en in de richting van het bedrijventerrein Plaagslagen. De uitbreiding doet daarom geen afbreuk aan landschappelijke waarden van het gebied. Vanuit functioneel oogpunt is de uitbreiding ten opzichte van de omgeving inpasbaar en van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies is geen sprake. Tot slot wordt opgemerkt dat met de uitbreiding een bestaand lokaal geworteld bedrijf voldoende toekomstperspectief krijgt en de werkgelegenheid wordt gestimuleerd. Hiermee wordt in belangrijke mate bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Wierden om de werkgelegenheid en economische vitaliteit van het landelijk gebied te versterken. De ontwikkeling is daarom in overeenstemming met de 'Structuurvisie Wierden'.

4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

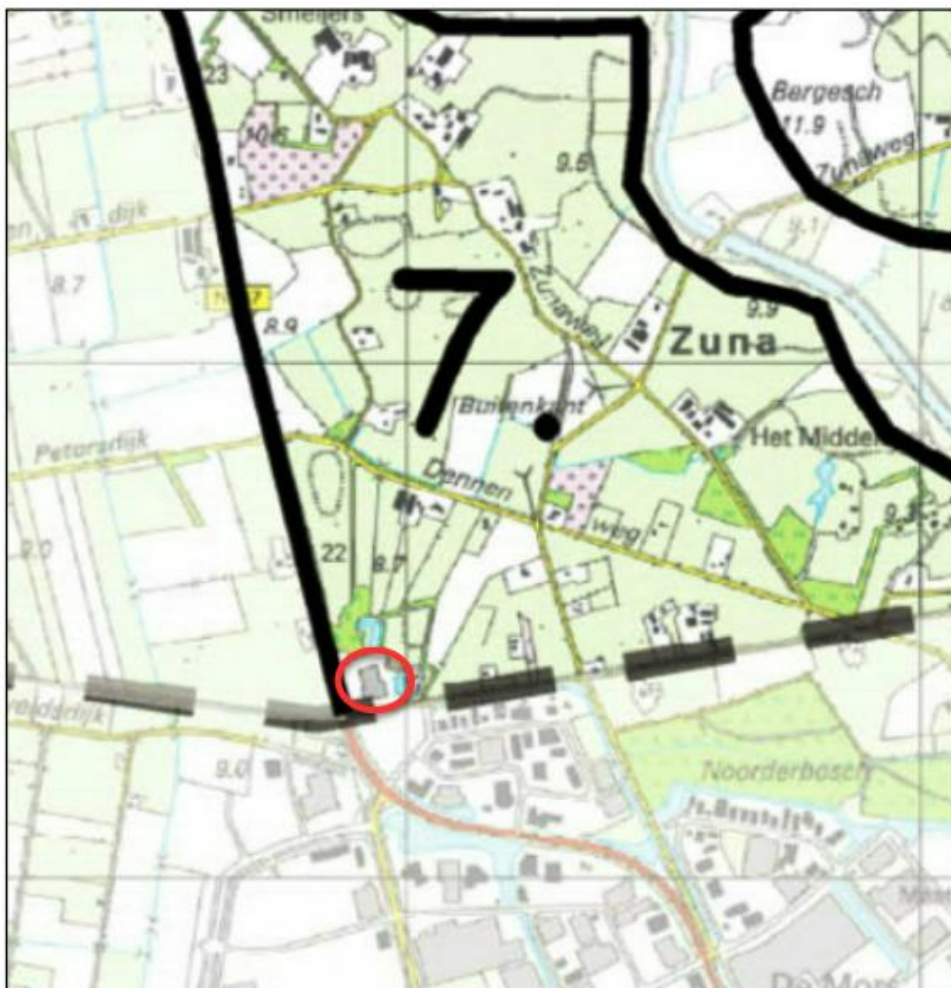
4.3.2.1 Inleiding

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is op 10 februari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De algemene doelstellingen voor het LOP zijn:

- het behouden en versterken van de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het gebied;
- het behouden en versterken diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen;
- een ontwikkelingsgerichte benadering.

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het LOP opgenomen. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied in het deelgebied 7 'Zuna/Notter'.



Figuur 4.6: Uitsnede visiekaart LOP (Bron: gemeente Wierden)

4.3.2.2 Deelgebied 7: "Zuna/Notter"

Dit deelgebied betreft een kampenlandschap (oude Hoevenlandschap). Gestreefd wordt naar behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalig oude cultuurlandschap, de buurtschappen en het landgoederenlandschap. Voor nieuwe ontwikkelingen van burgererven en bedrijvigheid biedt het LOP een landschappelijk kader. Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te

kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Het initiatief past binnen de kaders van LOP die voor dit gebied gelden. De locatie gelegen in een gebied waar gestreefd wordt naar behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalig oude cultuurlandschap, de buurtschappen en het landgoederenlandschap. In voorliggend geval wordt de bestaande showroom van het autobedrijf uitgebreid op gronden welke reeds in gebruik zijn voor het autobedrijf, maar nog geen bouwmogelijkheden hebben. De uitbreiding vindt plaats in de richting van het naastgelegen bedrijventerrein Plaagslagen (gemeente Rijssen-Holten). Het bedrijf maakt in functioneel opzicht onderdeel uit van het bedrijventerrein en de zichtbaarheid van de showroom is erg belangrijk. Gelet op het voorgaande is het niet mogelijk en nodig de uitbreiding landschappelijk in te passen en is gezocht naar een alternatieve locatie om aan de benodigde kwaliteitsimpuls uitvoering te geven. Deze locatie is gevonden op gronden behorende bij de bedrijfswoning aan de Provincialeweg Zuna 1. Ten westen van deze gronden bevindt zich de Elsenerbeek. Langs de beek wordt een gesloten bossingel van 98 meter lang en 12,5 meter breed aangelegd.

Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Planbeschrijving of het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijk kwaliteitsplan in overeenstemming met het LOP is opgesteld.

4.3.3 Beleidsnota Archeologie

4.3.3.1 Inleiding

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.

4.3.3.2 Verwachtingenkaart

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 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:

I. 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.

II. 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.

III. 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.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Archeologie'

In het volgende hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

4.3.4 Welstandsnota 2014 Wierden

4.3.4.1 Algemeen

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. In september 2014 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

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 is gelegen in het deelgebied 'Koppen en beken'.

4.3.4.2 Deelgebied 'Koppen en beken'

In het 'Koppen en beken' gebied liggen buurtschappen die nauwelijks als kern te ontdekken zijn. In dit gebied zijn de gebouwen van de boerderijen groter in andere deelgebieden en er staan meer schuren bij de boerderijen. De stedenbouwkundige en landschappelijke situering gaat uit van behoud van de huidige landschappelijke situering. De oorspronkelijk streekeigen architectonische kenmerken dienen als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota 2010 Wierden'

Het conceptbouwplan is besproken met de Dorpsbouwmeester van het Oversticht. Deze heeft een voorlopig positief advies over het uiterlijk van de nieuwbouw uitgebracht, het plan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de geldende welstandscriteria.

4.3.5 Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.3.5.1 Algemeen

De gemeente Wierden heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO). Om (de schijn van) willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen, is in de beleidslijn KGO een rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald.

De gemeente Wierden heeft een werkwijze ontwikkeld aan de hand waarvan wordt bekeken of een ontwikkeling in het buitengebied gewenst is. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld, wordt gekeken naar de vereiste kwaliteitsimpuls.

In het genomen principebesluit van 19 januari 2015 (verzonden op 20 januari 2015) is aangegeven dat medewerking wordt verleend aan de voorgenomen ontwikkeling met toepassing van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving'

In voorliggend geval is er een KGO-plan opgesteld waarin de ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijke beleidslijn. Het plan voorziet in een nadere concretisering / kwantificering van het KGO-beleid, specifiek voor de gewenste uitbreiding van de activiteiten. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 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.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Geur

5.2.1.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

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

5.2.1.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande showroom van het autobedrijf. Hoewel het hier niet gaat om een gebouw dat hoofdzakelijk is bestemd voor bewoning of verblijf, verblijven er overdag in het bedrijfsgebouw wel personen. Hiermee is mogelijk toch sprake van een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen geurbelastende functies. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf aan de Petersdijk 1 bevindt zich op circa 400 meter van de geplande uitbreiding. Gelet op de afstand tot de veehouderij wordt verwacht dat aan de geurnormen wordt voldaan. Het agrarisch bedrijf wordt door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd en van een beperking van de eventuele uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake.

5.2.1.3 Conclusie

De Wet geurhinder staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg. De bedrijfsvoering van het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf wordt niet belemmerd en ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

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

Kruse Groep uit Geesteren heeft op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2.2 Beoordeling

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 7 boringen verricht, waarvan één tot 3.3 meter diepte. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig tot zeer fijn en zwak siltig zand. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Het freatische grondwater is in peilbuis 11 aangetroffen op 1.54 meter min maaiveld. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en naftaleen.

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

5.2.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

5.2.3 Geluid

5.2.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

5.2.3.2 Beoordeling

Bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een wettelijk gezoneerd industrieterrein. Inhoudende dat de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai niet van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

Wat betreft de invloed van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.2.7 (milieuzonering).

5.2.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

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

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

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

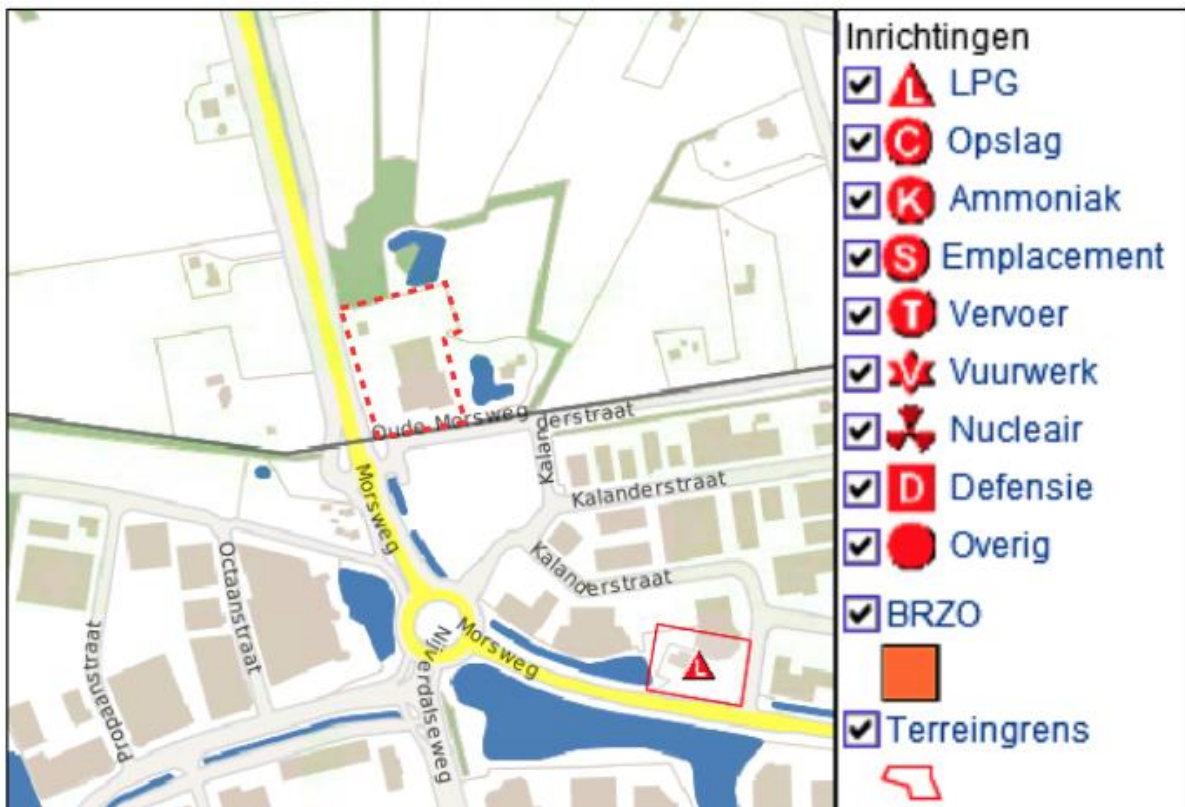
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.2.4.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat zich ten zuidoosten van het plangebied aan de Kalandersstraat 3 een Shell tankstation bevindt, waar 1000 m³ LPG per jaar mag worden verkocht. De LPG-installatie omvat een vulpunt, reservoir en afleveringinstallatie. Alleen van het reservoir met een capaciteit van 20 m³ is een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk indien een functie binnen het invloedsgebied (150 meter van de grens van de inrichting) is gelegen. De afstand van de geplande uitbreiding tot de grens van de inrichting is ruim 250 meter. Een groepsrisicoverantwoording is niet noodzakelijk.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.5.1 Algemeen

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

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

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

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.2.5.2 Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van de ontwikkeling niet significant toe. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.2.5.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.2.5.3 Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ staat de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg.

5.2.6 Milieuzonering

5.2.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in dit besloten plangebied geldt het omgevingstype gemengd gebied in verband met de ligging aan de rand van bedrijventerrein Plaagslagen.

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

5.2.6.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

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

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt het bedrijf aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (categorie 2) en vanwege de handel in vrachtauto's, 'Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2. De grootste richtafstanden voor de hiervoor genoemde bedrijfsactiviteiten bedragen 10 meter voor het aspect geur, 10 meter voor het aspect stof, 100 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor het aspect gevaar. In de nabije omgeving zijn twee woonfuncties gelegen:

- Morsweg 155 (gemeente Rijssen-Holten) op circa 65 meter
- Provincialeweg Zuna 3 op circa 80 meter

Aan de richtafstand voor geluid, 100 meter wordt in beide gevallen niet voldaan. Het is echter mogelijk om gemotiveerd van de richtafstand af te wijken. Het betreft in voorliggende situatie echter een bestaande situatie, de bestaande bedrijfsbestemming van het autobedrijf wordt voor de voorgenomen uitbreiding niet gewijzigd of verlegd. Enkel de bouwregels voor bedrijfsgebouwen binnen de bedrijfsbestemming worden verruimd ten behoeve van de uitbreiding van de showroom. Gelet hierop komen de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de huidige planologische situatie niet dichterbij de woningen.

Resumerend wordt dan ook gesteld dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de nieuwe gevoelige bestemmingen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

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

5.2.6.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Waarden

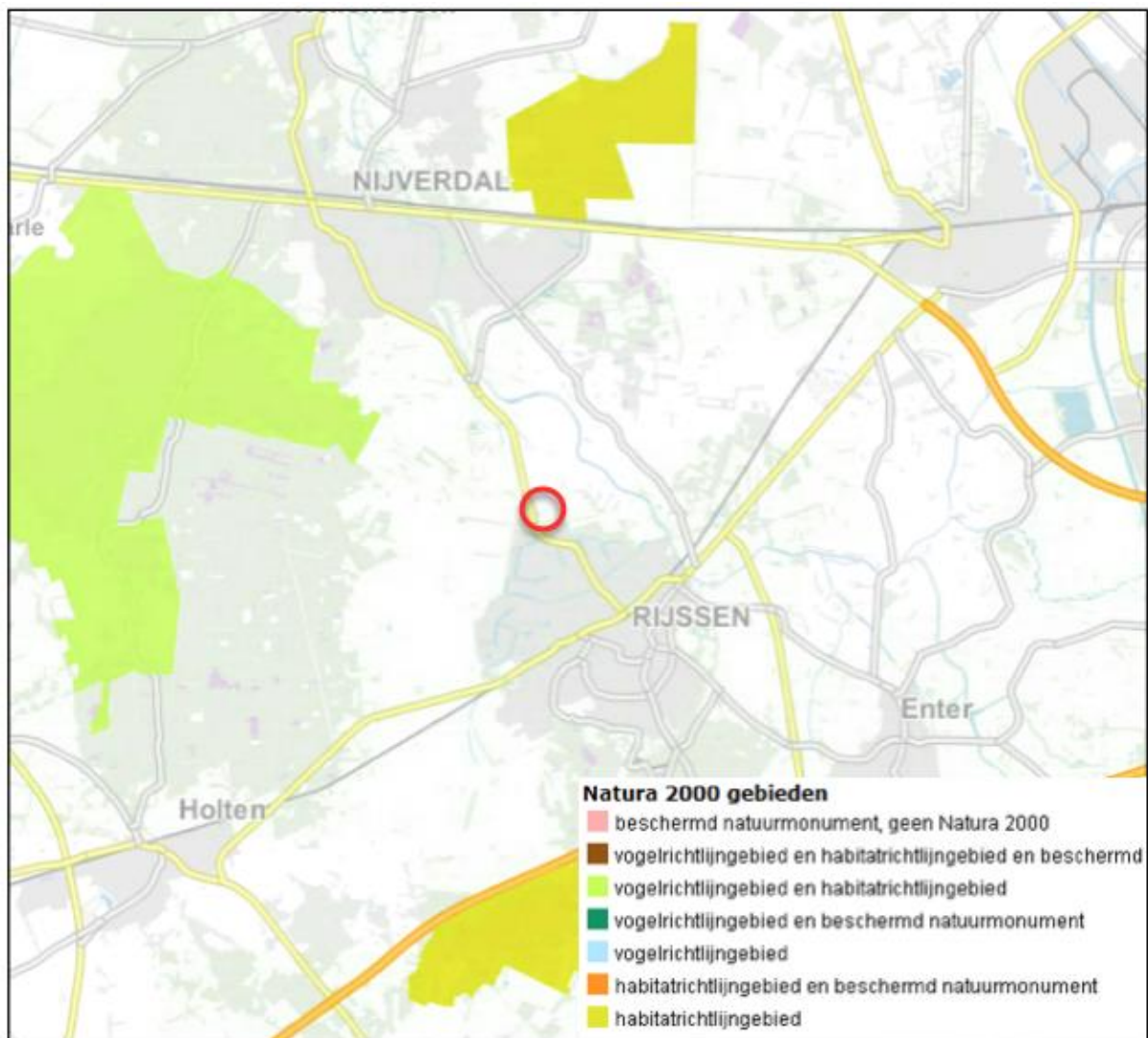
5.3.1 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.3.1.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Sallandse Heuvelrug" is gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer (zie figuur 5.2). Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.



Figuur 5.2: Ligging plangebied t.o.v. het Natura 2000 gebied 'Sallandse Heuvelrug' (Bron: Provincie Overijssel)

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op circa 130 meter afstand van het plangebied (zie figuur 5.3). Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. De NNN wordt juist versterkt door de aan dit plan gekoppelde KGO maatregel in de vorm van een bossingel langs de beek. De NNN wordt hiermee robuuster gemaakt.



Figuur 5.3 Ligging plangebied t.o.v. het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.3.1.2 Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Gelet op het huidige gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden is deze volledig ongeschikt voor beschermde flora en fauna. Van verwijderen van verblijfsplaatsen of lijnvormige elementen gebruikt voor vliegroutes is geen sprake. Een onderzoek naar aanwezige natuurwaarden kan achterwege blijven.

5.3.2 Archeologie

5.3.2.1 Inleiding

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

5.3.2.2 Beoordeling

De gemeente Wierden heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in het bestemmingsplan middels dubbelbestemmingen. Voor het plangebied is echter geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen. In het archeologiebeleid van de gemeente wordt een ondergrens van 2.500 m² gehanteerd. Bij het realiseren van bouwwerken en –projecten met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze grens wordt met de voorgenomen niet overschreden.

5.3.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3.3 Water

5.3.3.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.3.3.2 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

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

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

5.3.3.3 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is 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 van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het waterschap heeft een positief wateradvies. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf zoals opgenomen in het watertoetsresultaat (bijlage 4) wordt toegepast.

Standaard waterparagraaf

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 en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen 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 1500 m². 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 een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd.

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.

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

5.3.3.4 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Andersom vormen wateraspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

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

6.2.1 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. Hieronder wordt nader ingegaan op de bestemming alsmede de onderverdeling.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

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

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de aangegeven bouw- en gebruiksregels;
- Specifieke gebruiksregels: eisen die gesteld zijn aan de wijze waarop bebouwing en gronden worden gebruikt;

6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
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 6)*
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 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven. Deze regels gelden in dit geval bij het stellen van een nadere eis.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bedrijf (Artikel 3)

Functie

De gronden behorende bij het bedrijf zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Dit geldt ook voor de bij het bedrijf behorende bedrijfswoningen, maar deze gronden hebben de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied een garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen is toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de bestemmingsomschrijving zijn de bestaande toegestane oppervlakte van 4.348 m² en de maximale oppervlakte van 5.138 m² aan bedrijfsbebouwing opgenomen. De bestaande toegestane oppervlakte is de oppervlakte die in het voorheen geldende bestemmingsplan al was toegestaan en mag zonder aanvullende voorwaarden worden gerealiseerd. De maximale oppervlakte mag alleen worden gerealiseerd indien hier een kwaliteitsprestatie in de vorm van landschapsmaateregelen tegenover staat. In artikel 3.5.2 van de regels is dit geregeld.

Een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Overige bedrijfsgebouwen mogen ter plaatse niet worden gerealiseerd. De toegestane bebouwing is gekoppeld aan maximale goot- en bouwhoogtes en een minimale dakhelling. Opgemerkt wordt dat afwijkingen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in het geval van herbouw mogen gehandhaafd worden.

Bos (Artikel 4)

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Daarnaast zijn infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruitersporen toegestaan;

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 1 meter hoog zijn wel toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen mogen 2,50 meter hoog zijn.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten waarin het planschadeverhaal wordt geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De planregels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

7.3 Retrospectieve toets

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.

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 ten behoeve van uitbreiding van het autobedrijf aan Provincialeweg Zuna 2 en het vergroten van het bestemmingsvlak van de bedrijfswoning aan de Oude Morsweg 34.

Gebleken is dat deze ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 8 INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 **Inspraak**

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening wordt, via het plaatsen van een advertentie in de Driehoek bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Deze advertentie vermeldt op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

In voorliggend geval wordt ten aanzien van dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure gevolgd.

8.2 **Vooroverleg**

8.2.1 *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.

8.2.2 *Provincie Overijssel*

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg naar de provincie gestuurd. De provincie heeft ingestemd met het bestemmingsplan.

8.2.3 *Waterschap Vechtstromen*

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het waterschap geeft daarom een positief wateradvies. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf zoals opgenomen in paragraaf 5.3.3 wordt toegepast.

8.3 **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 april 2018 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 **KGO-plan**

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat