

Bestemmingsplan

Uitbreiding Bakkerij Holland
De Watergang 27 te Vriezenveen

projectnr. 06981-246789
revisie 04
27 mei 2014



Opdrachtgever

Bakkerij Holland
De Watergang 27
7671 SV Vriezenveen

datum vrijgave
27-05-2014

beschrijving revisie 04
vastgesteld

goedkeuring
mr. M.E.C. Mutsaers

vrijgave
ing. R.H.J.P. Eikhout

Contactadres:

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen

Copyright ©

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

blz.

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel van het plan	3
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	3
1.4	Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Huidige en nieuwe situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Europees- en rijksbeleid.....	7
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Milieu.....</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	<i>7</i>
3.1.3	<i>Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg</i>	<i>7</i>
3.1.4	<i>Water.....</i>	<i>8</i>
3.1.5	<i>Nationaal Milieubeleidsplan 4</i>	<i>8</i>
3.2	Provinciaal beleid.....	8
3.2.1	<i>Omgevingsvisie</i>	<i>8</i>
3.2.2	<i>Omgevingsverordening.....</i>	<i>10</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	<i>Structuurvisie Twenterand</i>	<i>11</i>
3.3.2	<i>Structuurvisie Vriezenveen Zuidoost</i>	<i>11</i>
3.3.3	<i>Bestemmingsplan Bedrijventerrein Almeloseweg-Oost.....</i>	<i>12</i>
4	Realisatie- en uitvoeringsaspecten	13
4.1	Bedrijven en milieuzonering	13
4.1.1	<i>Beleid.....</i>	<i>13</i>
4.1.2	<i>Beoordeling.....</i>	<i>14</i>
4.1.3	<i>Conclusie</i>	<i>14</i>
4.2	Bodem	14
4.2.1	<i>Beleid.....</i>	<i>14</i>
4.2.2	<i>Beoordeling en conclusie.....</i>	<i>14</i>
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.3.1	<i>Beleid.....</i>	<i>14</i>
4.3.2	<i>Beoordeling en conclusie.....</i>	<i>14</i>
4.4	Externe veiligheid	15
4.4.1	<i>Beleid.....</i>	<i>15</i>
4.4.2	<i>Beoordeling.....</i>	<i>16</i>
4.4.3	<i>Conclusie</i>	<i>17</i>
4.5	Geluid	17
4.5.1	<i>Beleid.....</i>	<i>17</i>
4.5.2	<i>Beoordeling en conclusie.....</i>	<i>17</i>
4.6	Waterparagraaf	17
4.7	Ecologie	18
4.7.1	<i>Beleid.....</i>	<i>18</i>
4.7.2	<i>Beoordeling.....</i>	<i>19</i>
4.7.3	<i>Conclusie</i>	<i>20</i>

4.8	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.8.1	<i>Beleid</i>	20
4.8.2	<i>Beoordeling en conclusie.....</i>	21
5	Motivering voorgenomen ontwikkeling	23
6	Juridische planbeschrijving	25
6.1.1	<i>Algemeen.....</i>	25
6.1.2	<i>Toelichting op de bestemmingen</i>	25
7	Economische uitvoerbaarheid	27
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen

- Bijlage 1: Natuurtoets
Bijlage 2: Watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

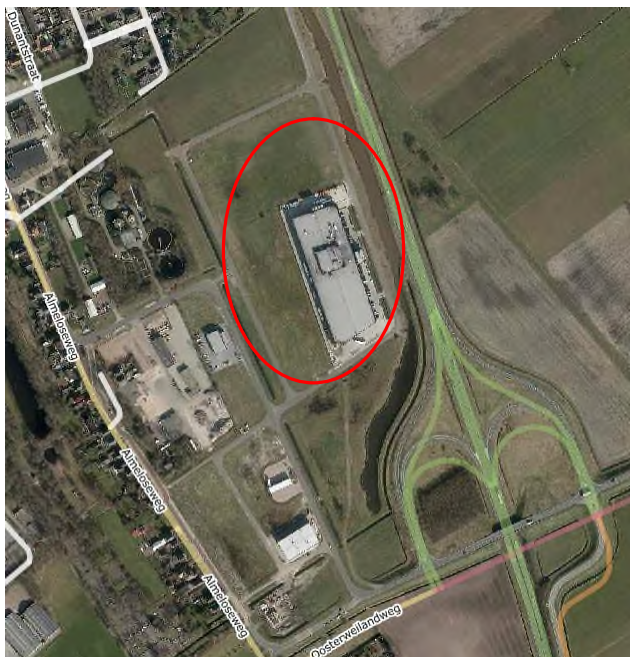
Bakkerij Holland is een volledig geautomatiseerde bakkerij met vestigingen in Vriezenveen (sinds 1937) en Roosendaal (sinds 1999). Hoofdzakelijk bestaan de activiteiten uit het bakken van brood, kleinbrood, bake-off en vruchtenbrood voor het supermarktkanaal en voor de eigen bakkerswinkels in de provincie Overijssel. Het bedrijf is in de loop der jaren flink gegroeid. Voor de locatie Vriezenveen heeft het bedrijf een oprichtingsvergunning Wet milieubeheer. Naast het huidige pand wordt een uitbreiding gerealiseerd ten behoeve van de productiecapaciteit. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen aangevraagd en een melding Activiteitenbesluit ingediend bij de gemeente Twenterand. Om te blijven voldoen aan de toenemende vraag van productie en de continuïteit van het bedrijf te waarborgen wil bakkerij Holland een naast gelegen stuk grond kopen en daar een nieuwe uitbreiding van de inrichting te realiseren. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Doel van het plan

Het bestemmingsplan heeft als doel de uitbreiding van Bakkerij Holland juridisch planologisch mogelijk te maken.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het oorspronkelijke bebouwingslint van Vriezenveen. Het wordt aan de westkant begrensd door de Almeloseweg. Aan de westzijde ligt het dorpslint (Almeloseweg). De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de N36. In het noorden vormt het Bassin de begrenzing van het plangebied. Het zuiden van het plangebied wordt begrensd door de weg de Watergang. Op onderstaande afbeelding is de ligging globaal weergegeven.



Figuur 1: De ligging van de locatie.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Tot het moment waarop het bestemmingsplan 'Watergang 27' in werking treedt, geldt het bestemmingsplan 'Almeloseweg - Oost'. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Almeloseweg-Oost' is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Twenterand van 21 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 10 juli 2007.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding, doel en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskaders van Rijk, provincie/regio/waterschap en gemeente. De realisering- en uitvoeringsaspecten worden omschreven in hoofdstuk 4. Vervolgens is in hoofdstuk 5 een motivering voor de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. In hoofdstuk 6 volgt een uiteenzetting van de juridische regeling. In hoofdstuk 7 en 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Huidige en nieuwe situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van (de omgeving van) het terrein en de nieuwe situatie.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van het oorspronkelijke bebouwingslint van Vriezenveen en is een logisch gevolg van de ontwikkelingen die zich hier in de loop der tijd hebben voorgedaan. Het wordt aan de westkant begrensd door de Almeloseweg, de oorspronkelijke route naar Almelo die rond 1900 dun bebouwd was en in de jaren daarna werd verdicht. Ter hoogte van het plangebied is aan de westzijde een duidelijk herkenbaar dorpslint ontstaan. De oostzijde telt slechts enkele woningen. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de N36. Met het oog op de toekomstige voortzetting van het bedrijventerrein aan de overkant van de rijksweg, loopt de N36 in feite door het ontwikkelingsgebied heen. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de afrit van de N36 en de Oosterweilandweg. Het bedrijventerrein grenst hier aan het open landschap.

In het noorden vormt de Eerste Wetering de begrenzing van het gebied. Deze waterloop is een van de weinige overblijfselen van het oorspronkelijke landschap. De eerste Wetering is met name ten oosten van de N36 nog duidelijk zichtbaar.

Het bedrijventerrein is gezoneerd voor bedrijven in verschillende milieucategorieën. Uitgangspunt daarvoor is de afstand tot de aanwezige woningen aan de Almeloseweg en de Engelsstraat. Naast de theoretisch benodigde afstanden wordt ook rekening gehouden met de feitelijke fysieke grenzen op het nieuwe bedrijventerrein.

Historie Bakkerij Holland

Het Vriezenveense bedrijf Bakkerij Holland is sinds 1937 actief. In dat jaar startte Hendrikus Holland samen met zijn vrouw een kleine ambachtelijke bakkerij. In die tijd was hij één van de vele bakkers die het dorp kende. Getypeerd door de traditionele bakfiets en een winkeltje aan de dorpsstraat, zoals ook veel andere bakkers dat hadden, was het begin van Bakkerij Holland een feit. Al snel kwam de ondernemersgeest van Hendrikus boven en zag hij in dat als hij zou willen overleven tussen die andere bakkers, hij zich zou moeten onderscheiden. Zo kwam hij op het idee om lijnmatig te gaan bakken, wat voor die tijd echt een revolutie was.

In het jaar 1968 kwam de huidige eigenaar Leo Holland bij zijn vader in de onderneming werken. Al snel werd hij geïnspireerd door de vooruitstrevende visie van vader Hendrikus. Daarop besloten Hendrikus Holland en zoon Leo samen verder te werken aan de al ingezette weg. Ze zochten meer verkoopkanalen. Simpelweg omdat de productiecapaciteit van het bedrijf door de jaren heen inmiddels flink was toegenomen.

De zoektocht naar méér klanten leverde al snel succes op. Verschillende supermarkten zagen in dat concurreren niet alleen op kwaliteit gericht is, maar ook op prijs. Daarvoor moest men echter wel een geschikte bakker zien te vinden. In Bakkerij Holland vond men die en snel nam het aantal klanten toe. Na het overlijden van Hendrikus Holland stonden Leo Holland en zijn vrouw er alleen voor. Ze zetten de weg die door Leo's vader was ingeslagen door en hielden deze strategie vol tot op de dag van vandaag. In 1998 kwam zoon Herry Holland met zijn vrouw bij zijn vader in het bedrijf werken.

Nieuwe productielocaties

Bakkerij Holland groeide flink en steeds meer bedrijven in de detailhandel klopten aan bij vader en zoon Holland. De productie werd nogmaals flink opgeschroefd, waardoor Bakkerij Holland in 1999 uit zijn jasje groeide. Er moest een productielocatie bijkomen. Die locatie werd al snel gevonden, in Roosendaal.

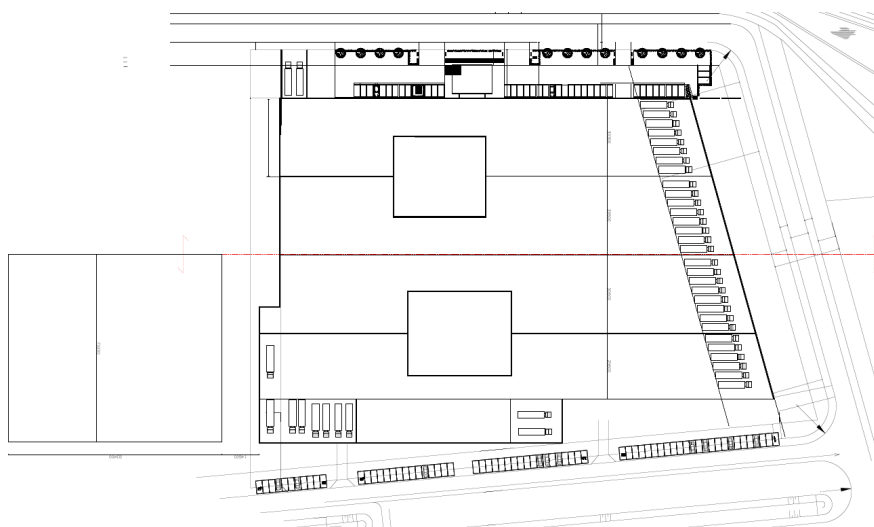
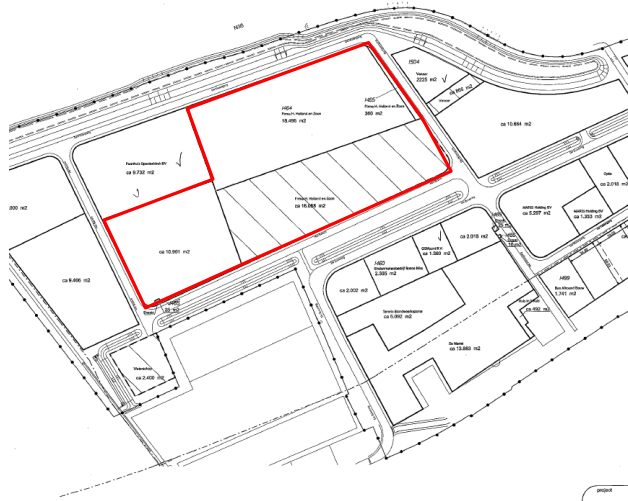
Nog datzelfde jaar werd deze tweede bakkerij geopend, waardoor Bakkerij Holland over twee volledig geautomatiseerde bakkerijen beschikt die garant staan voor een hoge kwaliteit brood met een relatief

lage prijs. In 2010 is er een nieuwe productielocatie aan De Watergang 27 te Vriezenveen geopend voor het produceren van bake-off producten en specialiteiten.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wil het bedrijf graag uitbreiden. In de onderstaande figuur is met rood het beoogde eindbeeld van het bedrijfsperceel weergegeven. Het zwart gearceerde is reeds in eigendom bij het bedrijf maar nog niet bebouwd.

De huidige inrichting inclusief de uitbreiding bestaat uit twee productiehallen, die in vier delen met afmetingen van circa 30 x 120 x 12 meter, circa 30 x 140 x 12 meter, circa 30 x 150 x 12 meter en circa 30 x 160 x 12 meter gescheiden is. In beide bedrijfshallen bevinden zich onder andere vier expeditieruimten, een ovenruimte, productieruimten voor kleinbrood, grootbrood en bake-off, grondstoffenopslag en een technische dienst. Ten oosten van het bedrijfsgebouw is het kantoorgebouw gesitueerd. Aan de zuidzijde van het bedrijfsgebouw bevindt zich een overdekt laad- en losgedeelte (laadkuil expeditiehallen 1 t/m 4). De nieuwe geplande uitbreiding zal voornamelijk bestaan uit het plaatsen van een nieuwe vries/koelhal. Momenteel zijn de afmetingen nog niet bekend. Daarnaast wordt de extra ruimte benut om de vrachtwagens die nu op en langs de weg staan geparkeerd op eigen terrein te kunnen stallen. (zie figuur 2).



3 Beleidskader

Dit hoofdstuk gaat kort in op de belangrijkste beleidskaders, die de richtlijnen vormen voor (de ontwikkeling van) van het bedrijf Bakkerij Holland.

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk richt zich met de SVIR op het versterken van de internationale concurrentiepositie. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat, de bereikbaarheid verbeteren en zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen in de MIRT-regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport) Oost-Nederland. In het SVIR zijn geen relevante opgaven benoemd die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2010) maakt het Rijk duidelijk aan welke regels inpassingsplannen, provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

Het Barro komt in twee rondes tot stand. De Eerste tranche bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De opgenomen beleidskaders in het Barro hebben geen relevantie voor de ontwikkeling van Bakkerij Holland.

3.1.3 *Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg*

Het Verdrag van Malta, ook wel het verdrag van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. **Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden**
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
2. **Behoud in situ**
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.
3. **Verstoorder betaalt**

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Onder de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 2007), onderdeel van de Monumentenwet 1998, zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in nieuwe bestemmingsplannen.

3.1.4 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2011 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden van uit de waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens zijn de verschillende wateraspecten uitgewerkt in de waterparagraaf (zie paragraaf 4.6).

3.1.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4, 2001) is het vierde strategische milieubeleidsplan van de nationale overheid. Het heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. Met het NMP4 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid
- Ruimtelijke kwaliteit

De definitie van duurzaamheid luidt: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: 'het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus. Dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Ten behoeve van het waarborgen van de belangen heeft Provincie Overijssel een uitvoeringsmodel ontwikkeld. Deze kan worden onderscheiden in drie niveaus: Generieke beleidskeuzes, Ontwikkelingsperspectieven en Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Voor bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving wordt de zogenaamde SER-ladder gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Daarnaast wordt van gemeenten gevraagd om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten.

Omwille van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tegelijkertijd voldoende beschikbaarheid van gevarieerde bedrijfslocaties zetten de provincie in op herstructurering. De voordelen van herstructurering zijn:

- Ruimte op aanwezige bedrijventerreinen kan beter benut worden, doordat activiteiten die beter ergens anders kunnen plaatsvinden, worden verplaatst.
- Door samenwerking van overheid en ondernemers wordt gezamenlijk geïnvesteerd in de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Hierdoor hoeven bedrijven niet naar een nieuw terrein, omdat het oude niet meer voldoet.
- Betere samenstelling van bedrijventerreinen doordat bedrijven selectief kunnen worden uitgeplaatst, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten of vervoersbewegingen.
- Aanknopingspunt om professioneel beheer van de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld parkmanagement, te starten.

Conform het basisinstrumentarium van de SER-ladder moet er eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door herstructurering. Soms kan dat door middel van selectieve uitplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor achterblijvende bedrijven. Hier hoort ook afstemming met buurgemeenten bij.

In onderhavige situatie kan de uitbreiding van het bedrijf op het bedrijventerrein zelf plaatsvinden. Een deel van de gronden waarop de uitbreiding is gedacht, is reeds in handen van het bedrijf Bakkerij Holland. Voor het overige gedeelte hebben zij recht tot eerste koop. In dit geval hoeft er dus geen herstructurering plaats te vinden, omdat nog voldoende plaats is op het bedrijventerrein.

Ontwikkelingsperspectieven ('waar' een ontwikkeling kan plaatsvinden)

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Het plangebied valt onder het perspectief: Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus met de aanduiding Bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijf past dan ook binnen dit perspectief.

Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen willen we de ruimtelijke kwaliteit versterken. Dit doen we vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen: een natuurlijke laag (in en op de bodem); een laag van het agrarisch-cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem); een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en een lust & leisure-laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc.

Ten behoeve van de melding Activiteitenbesluit en de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen, waarin ook de uitbreiding ten westen van het pand is meegenomen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijken geen belemmeringen naar voren te komen.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 1 september 2009 is de omgevingsverordening in werking getreden. Dit is één van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken.

De Omgevingsverordening geeft regels met betrekking tot ruimtelijke ordening, milieu (bescherming van grondwater en bodem), water en verkeer.

Op basis van de omgevingsverordening is het plangebied ook aangeduid als bedrijventerrein. In dit geval is er echter geen sprake van de aanleg van een nieuw bedrijventerrein, maar van uitbreiding van een bestaand bedrijf. In de omgevingsverordening staan géén specifieke regels voor uitbreiding van bestaande bedrijven.



Figuur 3: uitsnede omgevingsverordening

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

De structuurvisie, vastgesteld door de raad op 19 juli 2011 wordt benut om alle bestaande ruimtelijke plannen voor verschillende deelgebieden alsmede nieuw ontwikkeld beleid een plaats te geven in één duidelijke visie. de toekomstvisie twenterand 2030 (vastgesteld 14 april 2009) vormt hiervoor het vertrekpunt.

Iedere kern heeft zijn eigen bedrijventerrein. Het grootste aaneengesloten bedrijventerrein ligt bij Vriezenveen tussen het kanaal en de nieuwe daarlerveenseweg. Momenteel is er nog voldoende aanbod aan bedrijventerrein. Er wordt ingezet op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen. De verwachte groei van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 wordt gehonoreerd. In Vriezenveen bieden de Almeloseweg Oost, Weitzelpoort en Oosterweilanden voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte.

3.3.2 Structuurvisie Vriezenveen Zuidoost

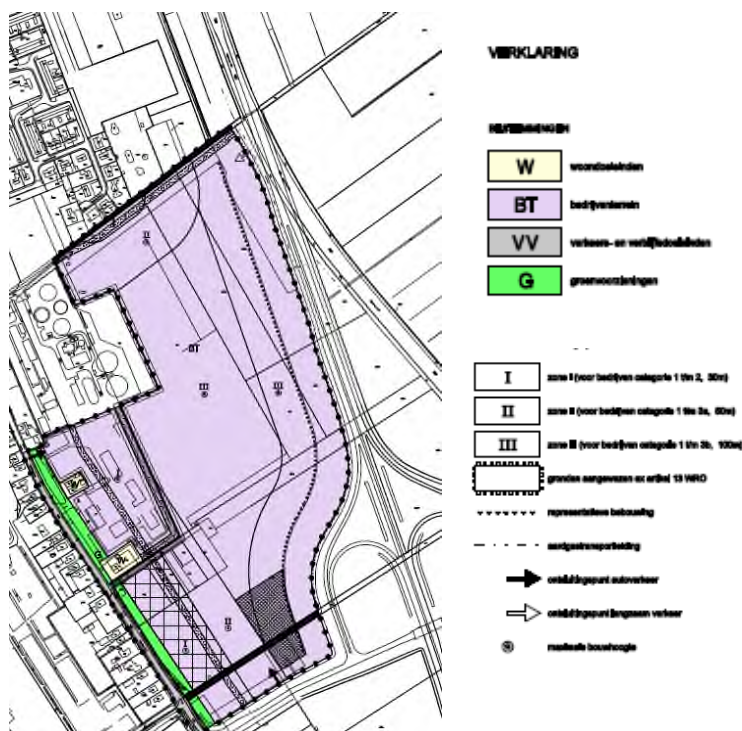
De Structuurvisie Vriezenveen Zuidoost richt zich op de ontwikkeling van toekomstige bedrijventerreinen aan de zuidoostzijde van de kern Vriezenveen, de zandwinningslocatie, De Oosterweilanden en de directe omgeving van de linten van het Oosteinde en de Almeloseweg. Een aantal belangrijke hoofdlijnen van beleid, zoals verwoord in de Structuurvisie zijn:

- Versterking van de werkgelegenheidsfunctie.
- Versterking van de woonfunctie.
- Aanleg van nieuwe bedrijventerreinen ter weerszijden van de N36.
- Bedrijventerrein ten westen van N36 is bedoeld voor lichtere categorie bedrijvigheid, al dan niet in combinatie met woonfuncties.
- Uit overwegingen van leefbaarheid, onveiligheid en lawaai dient het verkeer op het Oosteinde en de Almeloseweg zoveel mogelijk te worden teruggedrongen.

De Structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006. In deze structuurvisie is aangetoond dat in Vriezenveen een concreet tekort aan nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein bestaat. In de structuurvisie is vervolgens onderzocht waar een nieuw bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. De visie is vervolgens uitgewerkt in een bestemmingsplan.

3.3.3 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Almloseweg-Oost

Het perceel van de uitbreiding valt binnen het bestemmingsplan 'Almloseweg - Oost'. Conform het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding zone II en III. Hierin zijn respectievelijk bedrijven tot categorie 3.2 a en b mogelijk. Het bouwperceel mag in het huidige bestemmingsplan maximaal 35.000 m² groot zijn. De bedrijfskavel van Bakkerij Holland heeft dit maximum nu bereikt. Gezien de oppervlakte van de inrichting wordt het toegestane bebouwingspercentage (maximaal 60% per bouwperceel) overschreden en is daarmee in strijd met het huidige bestemmingsplan.



Figuur 4: uitsnede vigerende plankaart

4 Realisatie- en uitvoeringsaspecten

De wettelijke verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen, impliceert onderzoek naar verschillende sectorale aspecten. Aspecten als water, ecologie en verschillende milieuaspecten zijn onlosmakelijk verbonden met het creëren van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Beleid

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (201109)" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

Tabel 4.1: richtafstanden volgens 'Bedrijven en milieuzonering 2009'

Milieucategorie	Richtafstanden tot 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3 (3.1 en 3.2)	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4 (4.1 en 4.2)	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5 (5.1 en 5.2)	500 - 1000 meter	300 - 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter;
- Categorie 6 grootste afstanden 300, 1000 en 1500.

De milieucategorie leidt in combinatie met een omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied) tot een bijbehorende richtafstand.

4.1.2 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Het plangebied is bedoeld voor bedrijven in milieucategorie tot 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt een minimale afstand ten opzichte van milieugevoelige objecten van 100 meter. De afstand tot de woningen aan de Almeloseweg bedraagt ruim 200 meter, zodat ruim aan de minimale afstandseisen wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.1.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieucategorieën, die in de bestemmingsplanregeling zijn opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

4.2 Bodem

4.2.1 Beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

4.2.2 Beoordeling en conclusie

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 een bodemonderzoek te worden verricht. In het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Almeloseweg-Oost is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd. Uitkomst van de uitgevoerde bodemonderzoeken was dat de bodem geen ruimtelijke beperkingen oplevert voor de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein. Gezien de destijds uitgevoerde onderzoeken wordt een actueel bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteit is omschreven in titel 5.2 van de Wet milieubeheer en de algemene maatregelen van bestuur inzake de luchtkwaliteitseisen. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.3.2 Beoordeling en conclusie

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 *Beleid*

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In december 2009 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd en vervolgens in 2010 en 2012 herzien. De in 2012 herziene versie geldt op dit moment als uitgangspunt. In deze Circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de Circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de Circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De Circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Daarbij worden de toetsings- en bebouwingsafstand vervangen door een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10-6 geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht. In een aantal situaties kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen van komen te overlijden of, bij toxische stoffen, het plangebied ligt buiten de grens waarbij het PR 10-8 per jaar is; of
- het GR kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde; of
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

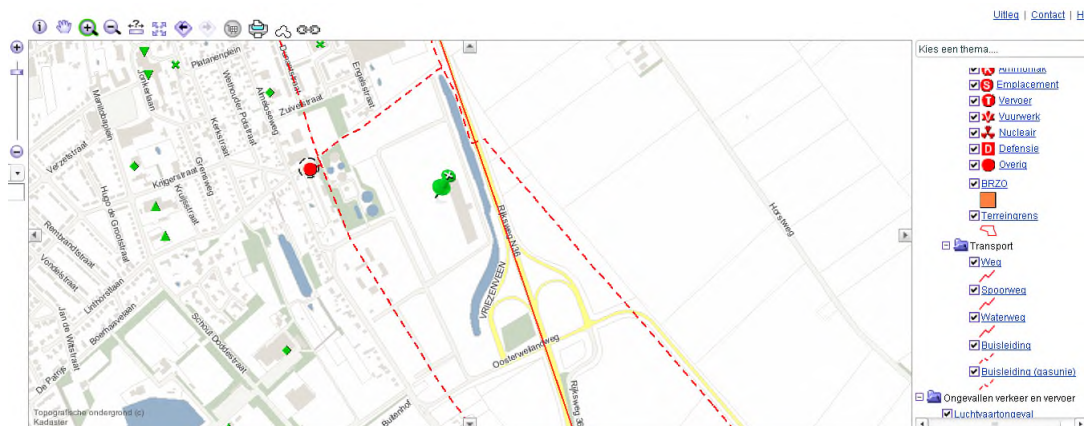
- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en een uitspraak over de verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn;
- het GR per kilometer buisleiding en de bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het GR;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen.

4.4.2 Beoordeling

Provinciale risicokaart

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt het volgende.

- Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding.

Gelet hierop is de aardgastransportleiding nader beschouwd.

Aardgastransportleiding

Net buiten het plangebied bevindt zich een aardgastransportleiding die in noord-zuidrichting loopt. Voor de in acht te nemen afstanden het Bevb van toepassing. Op grond van de geldende normering blijkt dat zowel voor woningen als voor overige functies een minimale afstand van 4 meter nodig is.

Met betrekking tot externe veiligheid is de bestaande leiding getoetst aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico volgens huidige regelgeving, het Bevb.

Plaatsgebonden risico

De Gasunie heeft in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Almelseweg-Oost eerder de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar berekend (QRA, Gasunie, 30-7-2008). Bij bestaande gronddekking van tenminste 80 cm ligt deze contour op de leiding. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling ten aanzien van het plaatsgebonden risico (Bevb). Aanvullend heeft de Gasunie aangegeven aan dat het bouwen van gebouwen tot een afstand van 4 m uit de leiding is toegestaan. Dit is overeenkomstig de belemmeringsafstand van 4 meter zoals die volgens Bevb aanwezig moet zijn.

Groepsrisico

In het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Almelseweg-Oost heeft de Gasunie een groepsrisicoberekening gemaakt van de aardgastransportleiding, in de vorm van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA, Gasunie, 30-7-2008). Uit de groepsrisicoberekening is naar voren gekomen dat de Fn-curve onder de oriënterende waarde blijft. Geconcludeerd werd dat het groepsrisico de aanleg van een bedrijventerrein niet belemmert.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Geluid

4.5.1 Beleid

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom industrieterreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld terwille van het woon- en leefklimaat.

In het algemeen is een geluidsbelasting als gevolg van een gezonde industrieterrein, op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. Ook ten aanzien van andere geluidsbronnen (spoor- en wegverkeer) is de norm per definitie anders. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt.

4.5.2 Beoordeling en conclusie

Aangezien in het onderhavige bestemmingsplan geen geluidgevoelige inrichtingen worden mogelijk gemaakt is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Voor de uitbreiding is in het kader van het Activiteitenbesluit en goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de beoordeling hiervan is aangesloten bij het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), Circulaire geluidhinder veroorzaakt door wegverkeer van en naar de inrichting, ministerie van VROM, 29 februari 1996 en de Nota geluidsbeleid 'Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Twenterand', rapport M.2006.0718.06.R001 van DGMR. Het Activiteitenbesluit stelt dat voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) en het maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, de niveaus niet meer bedragen dan respectievelijk 50 dB(A) en 70 dB(A) etmaalwaarde.

Het geluidsbeleid stelt voor de woningen in de nabijheid van de inrichting een gelijkwaardige ambitiewaarde (50 dB(A)) met uitlooptmogelijkheden van 15 dB(A). Voor de woningen wat verder van de inrichting gelegen geldt een ambitiewaarde van 45 dB(A) met uitlooptmogelijkheden van 5 dB(A). De Circulaire sluit voor de beoordeling van de verkeersaantrekkende werking aan bij de systematiek ingevolge de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat alleen het equivalente geluidniveau wordt getoetst. Als voorkeursgrenswaarde geldt hiervoor een etmaalwaarde van 50 dB(A) en een maximale grenswaarde van 65 dB(A). Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de normen. Indien de inrichting weer gaat uitbreiden of bedrijfssituatie gaat aanpassen zal er weer een gelijkwaardig onderzoek moeten plaatsvinden. In het onderzoek moet dan blijken dat de totale inrichting kan voldoen aan de gestelde normen.

4.6 Waterparagraaf

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Proces

De concept waterparagraaf is ter beoordeling aan het waterschap Regge en Dinkel (dhr. Peters) gestuurd. De reactie van het waterschap is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Huidige situatie

Bij de aanleg van het industrieterrein is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij het hemelwater afgevoerd wordt naar een retentievoorziening. De retentievoorziening bestaat uit een oppervlaktewaterberging langs de (toe- en afrit van de) N36. De retentievoorziening is reeds gedimensioneerd op volledige ontwikkeling (en verharding) van het Bedrijventerrein Almeloseweg Oost. In het plangebied is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig. De eerste (mogelijk vervuilde) afstroom van verhard oppervlak wordt afgevoerd naar de RWZI, het overtollige schone hemelwater wordt afgevoerd op de retentievoorziening. Het vuilwater is aangesloten op het vuilwater rioolstelsel. Langs de oostzijde van het plangebied loopt de watergang Eerste Wetering die op de keurkaart van het waterschap is opgenomen. De oevers van deze watergang zijn natuurvriendelijk ingericht. Langs de watergang loopt een onderhoudspad van het waterschap.

Het industrieterrein heeft voldoende ontwateringsdiepte voor de uitbreiding van de bakkerij. De projectlocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of in de nabijheid van (grondwaterafhankelijke) natuurwaarden.

Nieuwe situatie

Door de uitbreiding van de bakkerij neemt het verhard oppervlak toe. Het hemelwater dat op schone oppervlakken (dak) valt wordt bij voorkeur rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd. Het overige verhard oppervlak wordt via het verbeterd gescheiden rioolstelsel afgevoerd naar de retentievoorziening. Door het verbeterd gescheiden stelsel zal de eventuele vervuilde eerste afstroom worden afgevoerd naar de RWZI. De retentievoorziening heeft reeds voldoende capaciteit en uitbreiding van de retentie in verband met het nieuw aan te sluiten verhard oppervlak is niet noodzakelijk. De uitbreiding heeft ook geen gevolgen voor het onderhouden van de watergang langs de N36. De vuilwaterafvoer kan aangesloten worden op de bestaande aansluiting op het vuilwater rioolstelsel.

Door de aanleg van de extra verharding zal minder water naar de bodem infiltreren. Het aanleggen van de extra verharding heeft echter geen negatieve gevolgen voor de grondwaterstanden in de omgeving.

4.7 Ecologie

4.7.1 Beleid

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor (Flora- en faunawet) en een gebiedsgericht spoor (Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten en de EHS op de bescherming van gebieden.

Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'Nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het natuurbeschermd gebied. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt en vastgelegd in de ruimtelijke verordening. Ruimtelijke plannen moeten hieraan worden getoetst. In of in de nabijheid van de EHS en Natuurbeschermingswetgebieden geldt het 'Nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als deze ontwikkelingen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.7.2 Beoordeling

Het onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten en ligging van beschermde gebieden is opgebouwd uit twee onderdelen:

- Bureaustudie naar waarnemingen van beschermde soorten uit het (recente) verleden en ligging van beschermde gebieden in de invloedssfeer van het project;
- Terreinbezoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten.

Om een inschatting te maken van de soortgroepen en specifieke soorten die in en rond het plangebied voorkomen, is de landelijke databank voor natuurwaarnemingen geraadpleegd, waaronder telmee.nl en waarneming.nl. Het invoerportaal waarneming.nl is een website waarop door vrijwilligers natuurwaarnemingen in Nederland worden verzameld.

Volgens de informatie blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft onderstaande zwaardere beschermde (Tabel 2 en 3 Flora- en faunawet) soorten. Vogels zijn onderverdeeld in soorten met jaarrond beschermde nesten (categorie 1-4).

Op 19 augustus is een eenmalig terreinbezoek aan het plangebied afgelegd. In het plangebied is vooral sprake van verruigde grasvegetatie. De aanwezige vegetatie is botanisch weinig interessant. Beschermde plantensoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

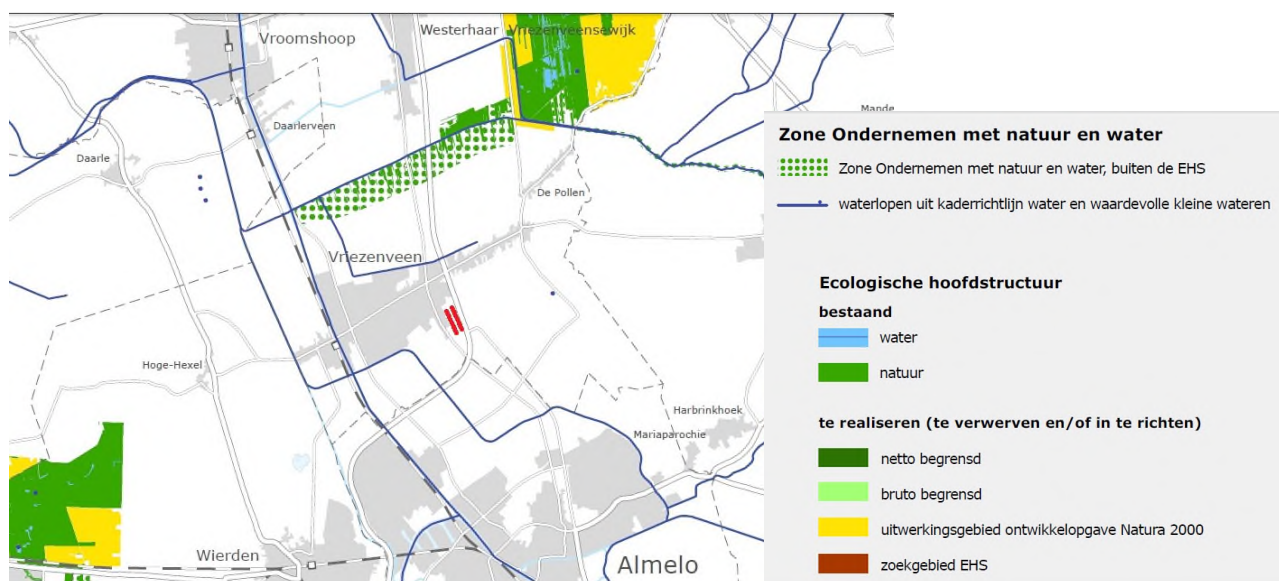
In het plangebied komt geen opgaande beplantingen voor. Gebouwen bieden in potentie een geschikt leef- en broedgebied voor o.a. vogels en zoogdieren (waaronder vleermuizen). De uitbreiding van de bakkerij gaat echter niet ten koste van gebouwen.

Tijdens het terreinbezoek zijn (in het hele plangebied) geen nesten van soorten aangetroffen die een vermelding kennen op de "Aangepaste lijst met jaarrond beschermde vogelnesten" (zoals de in de bureau studie verwachte steenuil).

Er komen geen sloten (meer) voor in het plangebied, waardoor vissen en watervogels niet gevonden zijn.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtst bijzijnde EHS gebied ligt meer dan vier kilometer van het plangebied verwijderd.



Figuur 5: . Ligging plangebied (rode lijnen) t.o.v. de herijkte EHS mei 2013 (bron: website provincie Overijssel).

4.7.3 Conclusie

Tabel 2 en 3-soorten

Kort samengevat is het resultaat van de natuurtoets dat in het plangebied geen beschermde Tabel 2- en 3-soorten in het kader van de flora- en faunawet aanwezig zijn die door de voorgenen ontwikkeling negatief beïnvloed worden.

Zorgplicht

Voor de voorgenen werkzaamheden, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli) van vogels. In deze periode kunnen broedvogels aanwezig zijn die op de bodem broeden tussen de grasvegetatie.

Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Op deze manier zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken, dient kort voordat de werkzaamheden plaats vinden, het plangebied gecheckt te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving, worden door de ecooloog aanwijzingen gegeven, zodat verstoring van het broedgeval voorkomen wordt. Het risico is aanwezig dat de realisatie dan gefaseerd moet plaats vinden.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

- 1) De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
- 2) Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen. Indien broedgevallen aanwezig zal de ecooloog passende maatregelen voorstellen om verstoring van de broedende vogels uit te sluiten.

Conclusies gebiedenbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Derhalve heeft de ruimtelijke ontwikkeling hier geen negatief effect op. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Beleid

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend.

Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

4.8.2 *Beoordeling en conclusie*

In het moederplan Bedrijventerrein Almeloseweg -Oost is onderzoek uitgevoerd naar de aspecten archeologie en cultuurhistorie. Korte tijdshalve wordt voor deze aspecten verwezen naar het moederplan.

5 Motivering voorgenomen ontwikkeling

Beleid

Provincie Overijssel heeft voor de komende jaren de volgende bestuurlijke doelstellingen, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening:

- Meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus. Dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Zowel op basis van de omgevingsvisie als de verordening is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein. Omwille van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tegelijkertijd voldoende beschikbaarheid van gevarieerde bedrijfslocaties zetten de provincie in op herstructurering. De voordelen van herstructurering zijn:

- Ruimte op aanwezige bedrijventerreinen kan beter benut worden, doordat activiteiten die beter ergens anders kunnen plaatsvinden, worden verplaatst.
- Door samenwerking van overheid en ondernemers wordt gezamenlijk geïnvesteerd in de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Hierdoor hoeven bedrijven niet naar een nieuw terrein omdat het oude niet meer voldoet.
- Betere samenstelling van bedrijventerreinen doordat bedrijven selectief kunnen worden uitgeplaatst, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten of vervoersbewegingen.
- Aanknopingspunt om professioneel beheer van de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld parkmanagement, te starten.

Conform het basisinstrumentarium van de SER-ladder moet er eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door herstructurering. Soms kan dat door middel van selectieve uitplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor achterblijvende bedrijven. Hier hoort ook afstemming met buurgemeenten bij.

In onderhavige situatie is geen sprake van de aanleg van een nieuw bedrijventerrein maar van uitbreiding van een bestaand bedrijf. Een deel van de gronden waarop de uitbreiding is gedacht, is reeds in handen van het bedrijf Bakkerij Holland. Voor het overige gedeelte hebben zij recht tot eerste koop. Gelet op het feit dat er nog voldoende ruimte is op het bedrijventerrein, hoeft er dus geen herstructurering plaats te vinden.

Gemeente Twenterand heeft een structuurvisie opgesteld waarbinnen de uitbreiding past.

Afweging

Het bedrijf Bakkerij Holland bestaat al sinds 1937. In de loop der jaren is het bedrijf sterk gegroeid. In 2010 is het dan ook verplaatst naar De Watergang 27. Hiermee heeft het bedrijf een grote financiële investering gedaan om de bedrijfsvoering te kunnen doorzetten. Nog steeds groeit het bedrijf en heeft dan ook meer ruimte nodig. Zo hebben zij een grote nieuwe klant in België, die in 2010 nog niet tot het klantenbestand behoorde en ook niet voorzien was. Daarnaast zijn het aantal Lidl winkels waaraan wordt geleverd inmiddels uitgebreid in verband met het recente faillissement van Delfts Brood. Gezien de toenemende productievraag en de druk van concurrentie dient Bakkerij Holland middels de nieuwe uitbreiding zijn voorsprong in de markt te behouden en aan de marktvragen te blijven voldoen.

Een vries/koelhuis is een logische stap op de gerealiseerde nieuwbouw en de eerste uitbreiding van de bakkerij. Producten worden direct vanuit de productiehal opgeslagen in het koelvrieshuis.

Omwille van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tegelijkertijd voldoende beschikbaarheid van gevarieerde bedrijfslocaties zet de provincie in op herstructurering. Hierbij wordt enerzijds aangegeven dat ruimte op aanwezige bedrijventerreinen beter benut zouden kunnen worden, door activiteiten die beter ergens anders kunnen plaatsvinden, te verplaatsten. Anderzijds dient conform het basisinstrumentarium van de SER-ladder eerst te worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost.

De gronden waarop de uitbreiding gepland is, is in handen van het bedrijf, op het andere gedeelte ligt het recht tot eerste koop. Dat betekent dat op het bedrijventerrein nog voldoende ruimte is om uit te breiden zonder dat het terrein hoeft te worden geherstructureerd, dan wel het bedrijf uitgeplaatst dient te worden. Met andere woorden het bedrijventerrein zit niet op slot en is zelfs nog in ontwikkeling.

De uitbreiding zal worden gebruikt ten behoeve van het realiseren van een vries/koelhuis waar de producten vanuit de productiehal, die reeds gevestigd is aan de Watergang worden opgeslagen. Het is dan ook geen reële optie om de uitbreiding op een ander bedrijventerrein te realiseren, wat extra verkeersbewegingen naar de omgeving met zich mee brengt. Bovendien is het geheel verplaatsen van het bedrijf economisch niet rendabel.

De voorziene uitbreiding past qua gebruik binnen het bestemmingsplan. Het bouwperceel mag in het huidige bestemmingsplan maximaal 35.000 m² groot zijn. De bedrijfskavel van Bakkerij Holland heeft dit maximum nu bereikt.

De oppervlakte van de (nieuwe) inrichting overschrijdt dan ook het de toegestane bebouwingsoppervlakte en daarmee is de uitbreiding in strijd met het huidige bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage dat is toegekend aan het perceel kan worden gehaald door de grootte van het bouwperceel aan te passen. Er is nog ruimte op het bedrijventerrein beschikbaar achter/naast de huidige kavel met een grootte van ca. 10.000 m².

Bakkerij Holland heeft aangegeven in principe bereid te zijn om extra grond aan te kopen om op die manier te kunnen bouwen maar ook om aan het bebouwingspercentage te kunnen voldoen. De exacte oppervlakte extra grond wordt afgestemd op het uiteindelijke bouwplan. Om ook in de toekomst nog de mogelijkheid te hebben om uit te kunnen breiden wordt de maximale kaveloppervlakte op 45.000 m² gesteld. Groter kan ook niet omdat de ruimte daarvoor gewoonweg ontbreekt. Er kan ook geen precedentwerking van uitgaan naar andere situaties omdat daarvoor op het gehele bedrijventerrein geen plaats is. Om de nieuwe uitbreiding mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het onderhavige plan is specifiek op de situatie van Bakkerij Holland toegesneden.

Daarnaast voorziet de uitbreiding in werkgelegenheid. De gemeente is dan ook bereid om mee te werken aan de uitbreiding van het bedrijf.

Gelet op de economische tijd en dat het bedrijf nog niet zo lang verplaatst is naar dit bedrijventerrein en het feit dat zowel in de omgevingsvisie als in de omgevingsverordening van Provincie Overijssel geen specifieke eisen ten aanzien van uitbreiding van bestaande bedrijven zijn opgenomen, zijn wij van mening dat de uitbreiding past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

6 Juridische planbeschrijving

6.1.1 *Algemeen*

In dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van Bakkerij Holland mogelijk gemaakt. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen met regels.

Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van dit bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartblad.

Verbeelding en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)'. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de verbeelding.

6.1.2 *Toelichting op de bestemmingen*

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis. Als een begrip niet in dit artikel is opgenomen geldt de algemeen gangbare betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Onderstaand is een beschrijving gegeven van elke bestemming of groep bestemmingen met vergelijkbare regeling.

Bedrijventerrein (artikel 3)

In deze bestemming is een milieucategorie tot 3 toegestaan. Het bouwperceel mag voor maximaal 70% worden bebouwd met een bouwhoogte van 15 meter. Daarnaast is voor 10% van het bouwperceel een hoogte van 20 meter toegestaan.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 5)

In dit artikel zijn de regels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en de bestaande afstanden en maten. In een aantal bestemmingen zijn de toelaatbare bouwmaten en afstanden gekoppeld aan de bestaande afstanden en maten. Dit artikel geeft invulling aan wat daaronder wordt verstaan, zowel in de maximale als de minimale maatvoering.

Tevens is een bepaling opgenomen ten aanzien van het heroprichten van bouwwerken die moeten voldoen aan de bestaande maatvoering.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

In dit artikel zijn regels opgenomen die aangeven wat in ieder geval moet worden gezien als strijdig gebruik. Wat in ieder geval niet als strijdig gebruik moet worden gezien is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

De algemene afwijkingen betreffen het beperkt overschrijden van bebouwingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 8)

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen zoals die door het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgeschreven. Het overgangsrecht heeft betrekking op gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig afwijking worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 9)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Bakkerij Holland, Watergang 27'.

7 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer een bestemmingsplan een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan mogelijk maakt en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient op basis van artikel 6.12 Wro (tegelijktijd met de vaststelling van een bestemmingsplan) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens artikel 6.2.1 Bro onder andere de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen, of de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² verstaan. Het exploitatieplan is de basis voor het doorberekenen van de verhaalbare kosten die de gemeente maakt om de aangewezen bouwplannen mogelijk te maken. Op basis van artikel 6.2.4. Bro worden daartoe onder andere gerekend:

- de kosten van gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan (zie artikel 6.2.4 lid h Bro);
- plankosten in relatie tot voorbereiding, ontwikkeling en begeleiding van ruimtelijke projecten (zie artikel 6.2.4. lid j Bro).

De plankosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, komen in beginsel voor verrekening met de initiatiefnemer in aanmerking. Hiertoe is met initiatiefnemer een overeenkomst voor planschade en andere financiële afspraken gesloten. De ontwikkelingen die meegenomen zijn in onderhavig plan zijn daarmee economisch uitvoerbaar.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspiraak

Op 30 januari 2014 is door initiatiefnemer een informatieavond voor omwonenden en bedrijven in omgeving van Bakkerij Holland georganiseerd. Circa 60 belangstellende hebben deze avond bezocht. Tijdens deze avond is de toekomstvisie van Bakkerij Holland gepresenteerd en zijn de vragen van omwonenden beantwoord.

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan zijn onderstaande instellingen geraadpleegd:

- Waterschap Regge en Dinkel

Het concept van de waterparagraaf is toegezonden aan het waterschap. De opmerkingen zijn verwerkt en t waterschap is daarmee akkoord.

- Provincie Overijssel

Het plan is besproken in het periodiek ambtelijk overleg op 4 juli 2013.

De provincie kan op grond van de Omgevingsvisie instemmen met de voorgestane ontwikkeling.