Bestemmingsplan Almeloseweg-Oost

Partiële herziening 2, Bakkerij Holland

projectnr. 06981-246789
revisie 01
10 februari 2015

Opdrachtgever

Bakkerij Holland
De Watergang 27
7671 SV Vriezenveen

datum vrijgave	beschrijving revisie 01	goedkeuring	vrijgave
10-02-2015	vastgesteld	mr. M.E.C. Mutsaers	ing. R.H.J.P. Eikhout

Colofon

Contactadres:
Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen

Copyright © **Antea Group.**
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 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel van het plan 4
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied 4
1.4 Vigerende bestemmingsplannen 5
1.5 Leeswijzer 5

2 Huidige en nieuwe situatie 6
2.1 Huidige situatie 6

3 Beleidskader 10
3.1 Europees- en rijksbeleid 10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Milieu 10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 10
3.1.3 Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg 10
3.1.4 Water 11
3.1.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4 11
3.2 Provinciaal beleid 11
3.2.1 Omgevingsvisie 11
3.2.2 Omgevingsverordening 13
3.3 Gemeentelijk beleid 14
3.3.1 Structuurvisie Twenterand 14
3.3.2 Structuurvisie Vriezenveen Zuidoost 14
3.3.3 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Almeloseweg-Oost 15

4 Realisatie- en uitvoeringsaspecten 16

5 Motivering voorgenomen ontwikkeling 18

6 Juridische planbeschrijving 20
6.1.1 Algemeen 20
6.1.2 Toelichting op de bestemmingen 20

7 Economische uitvoerbaarheid 22

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

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. Om de uitbreiding mogelijk te maken is hiervoor op 27 mei 2014 een bestemmingsplan vastgesteld. Door de toenemende vraag van klanten en gewijzigde inzichten in het productieproces is het noodzakelijk om een gedeelte van het nieuwbouwplan alsnog te verhogen van 12 meter naar 15 meter. Dit past niet binnen het nieuw vastgestelde bestemmingsplan. In overleg met de gemeente en ondernemer is besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen om het aangepaste bouwplan als nog mogelijk te kunnen maken.

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 onderhavige bestemmingsplan in werking treedt, geldt het bestemmingsplan 'Almeloseweg - Oost' en de partiële herziening die recent op 27 mei 2014 is vastgesteld. 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.

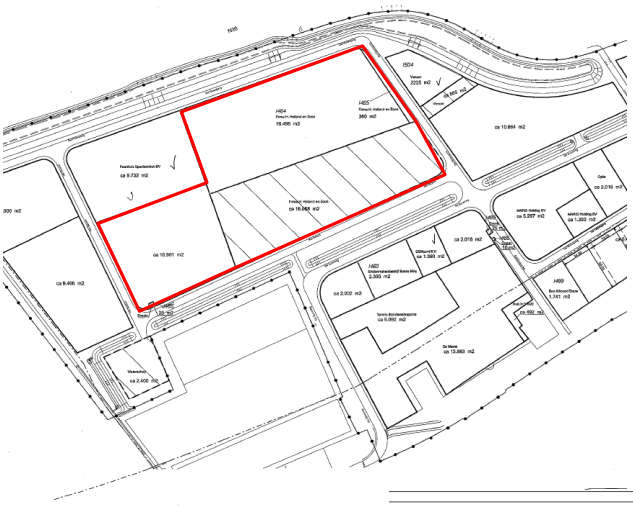
Nieuwe productielocaties
Bakkerij Holland groeide flink en steeds meer bedrijven in de detailhandel klopten aan bij vader en zoon Holland. De productie werd nogmaals flink opgeschroefd, waardoor Bakkerij Holland in 1999 uit zijn jasje groeide. Er moest een productielocatie bijkomen. Die locatie werd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

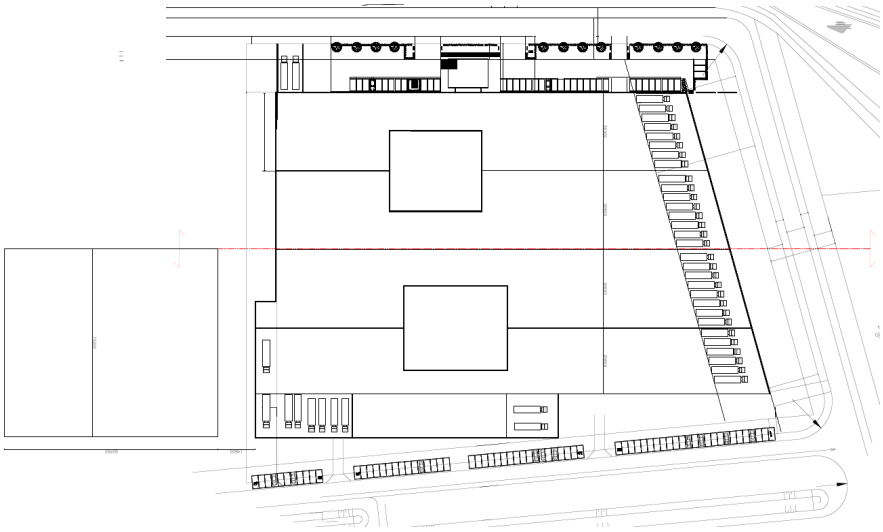
Nog datzelfde jaar werd deze tweede bakkerij geopend, waardoor Bakkerij Holland over twee volledig geautomatiseerde bakkerijen beschikt die garant staan voor een hoge kwaliteit brood met een relatief lage prijs. In 2010 is er een nieuwe productielocatie aan De Watergang 27 te Vriezenveen geopend voor 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 15 meter, circa 30 x 150 x 15 meter en circa 30 x 160 x 15 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. 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).



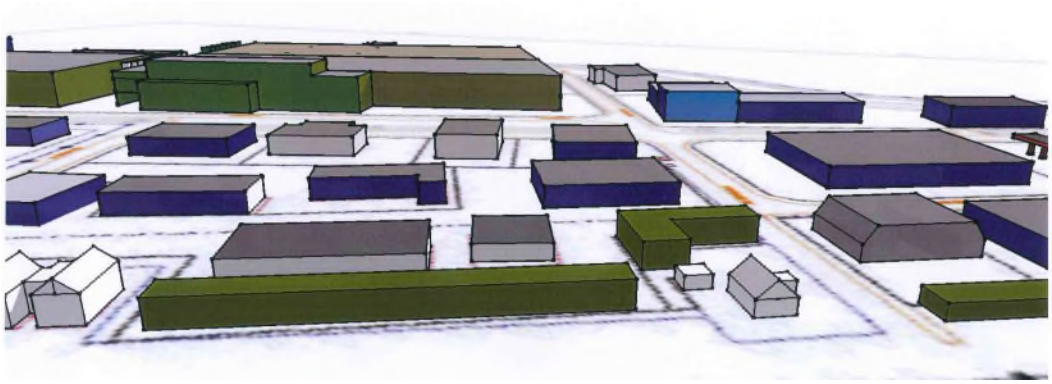


Figuur 2: nieuwe situatie .

Gewijzigde situatie ten opzichte van het bestemmingsplan PH Uitbreiding, Bakkerij Holland
In het recent vastgestelde plan (27 mei 2014) waren de afmetingen van het nieuwbouwplan nog niet helemaal duidelijk. Inmiddels zijn de bouwplannen concreet. Gebleken is dat het, door de toenemende vraag van klanten en gewijzigde inzichten in het productieproces, toch noodzakelijk is om een gedeelte van het nieuwbouwplan alsnog te verhogen van 12 meter naar 15 meter. Dit past niet binnen het nieuw vastgestelde bestemmingsplan.

Ten behoeve van deze wijziging zijn schetsen gemaakt, waaruit blijkt wat impact van de wijziging op de omgeving is. Zie figuur 3.

Voor aanzicht



Achter aanzichten

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 onderzekerheid 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 verantwoordelijk 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.

<u>Generieke beleidskeuzes</u>
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 4: 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

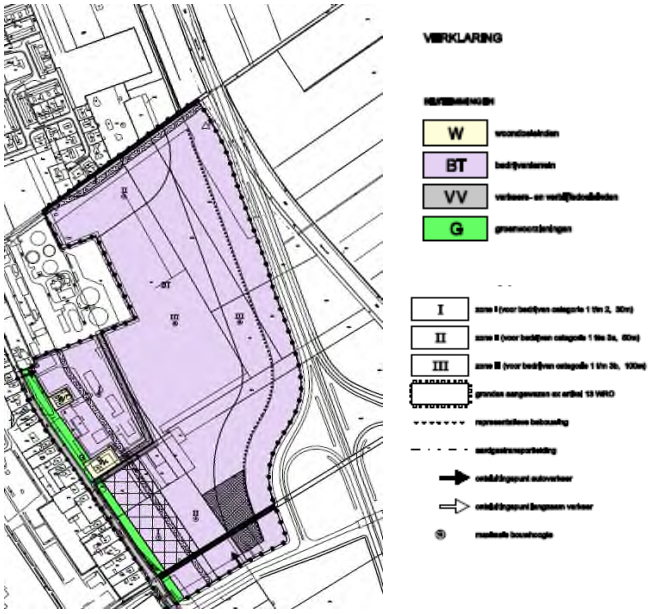
De Structuurvisie Vriezenveen Zuidoost richt zich op de ontwikkeling van toekomstige bedrijventerreinen aan de zuidoostzijde van de kern Vriezenveen, de zandwinningslocatie, De Oosterweilanden en de directe omgeving van de linten van het Oosteinde en de Almeloseweg.
Een aantal belangrijke hoofdlijnen 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 Almeloseweg-Oost

Het perceel van de uitbreiding valt binnen het bestemmingsplan 'Almeloseweg - Oost' en de partiële herziening Bakkerij Holland. 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 m^2 groot zijn. De bedrijfskavel van Bakkerij Holland heeft dit maximum nu bereikt. Daarom is recent het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Almeloseweg - Oost, ph Bakkerij Holland' vastgesteld. Inmiddels is gebleken dat toch een grotere bouwhoogte gewenst is dan was opgenomen. Daarom wordt het bestemmingsplan aangepast, zodat het achterste gedeelte van het bedrijf verhoogd kan worden tot 15 meter respectievelijk daar waar nodig 20 meter.



Figuur 5: uitsnede vigerende plankaart Almeloseweg - Oost

Figuur 6: vigerende Verbeelding Almeloseweg - Oost, ph Bakkerij Holland

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. Omdat dit project uitsluitend voorziet in een hogere bouwhoogte kan worden gesteld dat de onderzoeksresultaten uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein Alemeloseweg - Oost, ph Bakkerij Holland ook voor dit project bruikbaar zijn. Daarom wordt verwezen naar hoofdstuk vier van de toelichting van dat bestemmingsplan.

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 Bedrijventerrein Almeloseweg - Oost. Het maximum van het bouwperceel was echter bereikt. Hiervoor is op 27 mei 2014 de partiële herziening vastgesteld. Hierin was voor het voorste gedeelte van de bedrijfshal een bouwhoogte van 15 meter opgenomen en voor het achterste gedeelte 12 meter. Daarnaast is een regeling opgenomen dat 10% van het bouwperceel 20 meter hoog mocht worden. Door de toenemende vraag van klanten en het gewijzigde productieproces bestaat de noodzaak om de nieuwbouw aan de achterzijde alsnog te verhogen van 12 naar 15 meter. Om deze hoogte mogelijk te maken is een aanpassing van het recent vastgestelde bestemmingsplan noodzakelijk.

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, kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

6 Juridische planbeschrijving

6.1.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan wordt de hoogte voor 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 overwegend 15 meter. Voor een deel van het perceel is een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan. 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 'Bedrijventerrein Almeloseweg - Oost, ph 2 Bakkerij Holland'.

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 (tegelijkertijd 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

Inspraak
Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan hebben de initiatiefnemers de bewoners in de nabijheid van het plangebied geïnformeerd middels een brief. In deze brief is de wijziging toegelicht en aangegeven dat als bewoners vragen hebben, zij deze kunnen stellen aan initiatiefnemers.