

Bestemmingsplan Garstelanden Oost Fase 2

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Garstelanden Oost fase 2”

Plan: Garstelanden Oost fase 2

Plantype: Bestemmingsplan

Status: Vastgesteld

IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201907BPWHMP-vas1



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	STRIJDIGHEID	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	WESTERHAAR-VRIEZENVEENSEWIJK	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ALGEMEEN	10
3.2	GEWENSTE INRICHTING	10
3.3	BEELDKWALITEITSPARAGRAAF	11
3.4	VERKEER & PARKEREN.....	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID.....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	GEUR	33
5.7	ECOLOGIE.....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	46
9.1	VOOROVERLEG.....	46
9.2	INSPRAAK	46

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....	47
BIJLAGE 1 BEELDKWALITEITSPLAN	48
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 3 ECOLOGISCHE BEOORDELING.....	50
BIJLAGE 4 AERIUS-BEREKENING	51
BIJLAGE 5 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	52
BIJLAGE 6 WATERTOETS.....	53
BIJLAGE 7 WATERBERGINGSONDERZOEK	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

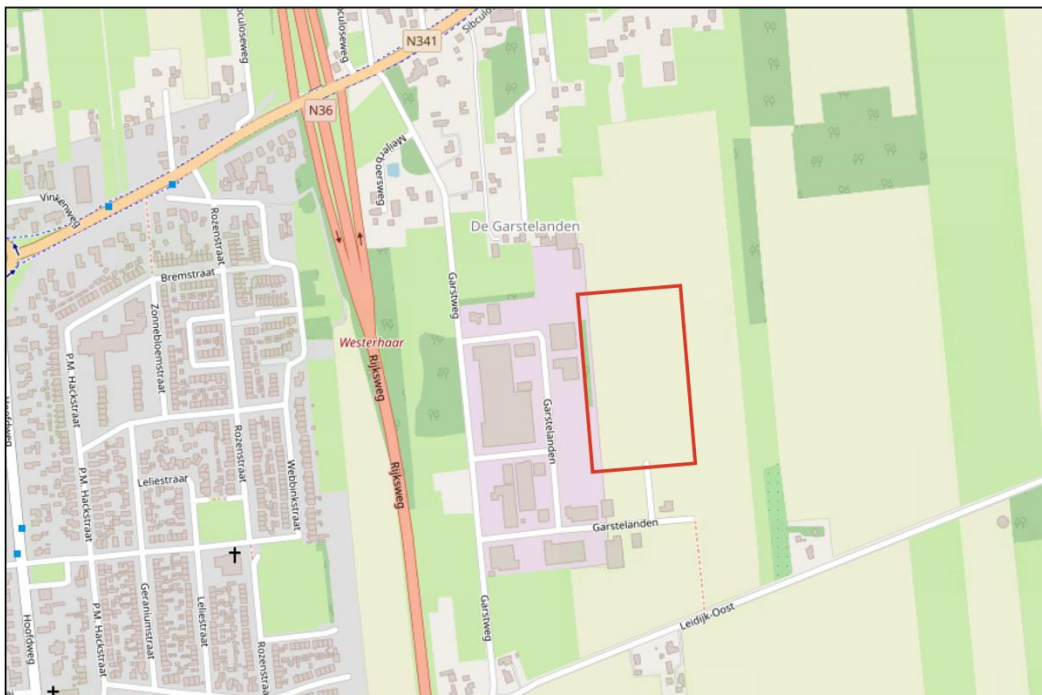
In Westerhaar-Vriezenveensewijk bevindt zich het bedrijventerrein Garstelanden. Garstelanden betreft een gemengd bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 7 hectare (inclusief uitbreiding fase 1). Op het terrein zijn met name lokale bedrijven gevestigd. Er zijn twee bedrijven, gevestigd op het huidige bedrijventerrein Garstelanden, welke concrete uitbreidingsplannen hebben. Deze uitbreidingsruimte is gevonden aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein en ten noorden van de 'Uitbreiding Garstelanden Oost'. De gemeente Twenterand is daarom voornemens om het bedrijventerrein aan de oostelijke zijde uit te breiden met circa 1,5 hectare bedrijfsgrond, een en ander met bijbehorende infrastructuur en groenvoorziening. Deze uitbreiding, beter bekend als fase 2, vindt direct aansluitend op het bestaande bedrijventerrein plaats en vormt de afronding van het bedrijventerrein Garstelanden.

Omdat de hiervoor beschreven ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Opgemerkt wordt dat een gedeelte van het bestaande bedrijventerrein is meegenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het gaat om de gronden gelegen tussen het bouwvlak van het bestaande bedrijventerrein en de uitbreidingslocatie. Binnen deze strook zijn op basis van het geldende bestemmingsplan geen bedrijfsgebouwen toegestaan, aangezien deze gronden op dit moment de afronding van het bedrijventerrein vormen. Nu voorliggend bestemmingsplan aansluitend voorziet in een uitbreidingslocatie is het wenselijk om de mogelijkheid te hebben om op deze gronden tevens bedrijfengebouwen te kunnen realiseren. De nieuwe groenvoorziening langs de buitenzijde van de uitbreidingslocatie zal de nieuwe landschappelijke afronding van het bedrijventerrein gaan vormen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke zijde van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk, ten oosten van het bedrijventerrein Garstelanden. De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de directe omgeving en ten opzichte van de omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Garstelanden Oost fase 2' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201907BPWHMP-vas1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de het bestemmingsplannen 'Buitengebied Twenterand' en voor een beperkt deel binnen het bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015'. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 13 maart 2018 en 14 maart 2017 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming: Agrarisch
- enkelbestemming: Bedrijventerrein
- enkelbestemming: Groen
- dubbelbestemming: Waarde – Archeologie lage verwachting
- dubbelbestemming: Waarde – Landschap
- functieaanduiding: openheid

In afbeelding 1.2 is een uitsnede opgenomen van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen. In deze afbeelding is het plangebied met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeeldingen geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Strijdigheid

Het uitbreiden van een bedrijventerrein binnen de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Groen’ is niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Zoals beschreven in de aanleiding is een deel van de bestaande bedrijventerrein meegenomen in voorliggend bestemmingsplan teneinde de flexibiliteit qua bouwen ter plaatse te vergroten.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de gemeente Twenterand in Westerhaar-Vriezenveensewijk. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de (historische) ontwikkeling van de Westerhaar-Vriezenveensewijk. Daarna wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

2.1 Westerhaar-Vriezenveensewijk

Westerhaar-Vriezenveensewijk is een relatief jonge kern, die tot stand is gekomen gedurende en na de periode van verving. Oorspronkelijk bestond de kern uit twee dorpen, namelijk Westerhaar en Vriezenveensewijk. Na verloop van tijd groeiden de kernen aan elkaar. De ontginningsrichting bepaalde de structuur van de kern. Deze richting wordt verder versterkt door de N36 die door het dorp loopt. Aan de westzijde van de N36 liggen de woongebieden. Aan de oostzijde van de N36 ligt het bedrijventerrein "Garstelanden". De Hoofdweg is de voornaamste ontsluitingsweg binnen de kern. Deze loopt in noord-zuid richting door het dorp en vormt, samen met de N36, de voornaamste verbinding met Vriezenveen. Aan de noordkant van Westerhaar loopt de N341 (Vroomshoopseweg, Sibculoseweg). Deze vormt de voornaamste verbinding met Den Ham en Vroomshoop in het westen en Sibculo en Kloosterhaar in het oosten.

2.2 Het plangebied

Het plangebied zich ten oosten van bedrijventerrein Garstelanden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving van het plangebied zijn de N36 en de kenmerkende elementen behorende bij het ontginningslandschap (lineair en rechtlijnigheid). De functionele structuur van de omgeving wordt bepaald door bedrijventerrein, agrarisch gebied en woningen langs de ontginningsassen (o.a. Sibculoseweg).

Het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden aan de noord- en oostzijde en bestaand bedrijventerrein aan de zuid- en westzijde. De uitbreidingslocatie is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Tussen het plangebied en het bestaande bedrijventerrein bevindt zich in een huidige situatie een smalle groenvoorziening. Hieronder is de huidige situatie van het plangebied op een luchtfoto weergegeven. Opgemerkt wordt dat het deel van het bestaande bedrijventerrein dat binnen het plangebied valt met name in gebruik is als buitenterrein bij een autodemontagebedrijf.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

De vraag naar bedrijfskavels op bedrijventerrein Garstelanden is de afgelopen jaren fors toegenomen en komt met name vanuit lokaal gewortelde bedrijven. De gemeente zet in op het optimaal faciliteren van deze lokaal en plaatselijk gebonden bedrijvigheid.

Om ook deze bedrijven een duurzaam toekomstperspectief te kunnen bieden is het gewenst om Garstelanden Oost fase 2 te realiseren. De uitbreiding is tevens beoogd om een kavelruil tussen bedrijven mogelijk te maken. Hiermee worden bedrijven gefaciliteerd die nu elders op het bedrijventerrein gevestigd zijn en waar men tegen (ruimtelijke en eigendoms-) grenzen aan loopt. Met de kavelruil krijgen de betreffende bedrijven de mogelijkheid om weer verder te ontwikkelen. De realisatie van Garstelanden Oost fase 2 vormt de afronding van bedrijventerrein Garstelanden.

3.2 Gewenste inrichting

Bebouwingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein zal, zoals ook aangeven in de aanleiding, in oostelijke richting worden uitgebreid. De totale uitbreiding aan bedrijfsgronden bedraagt circa 1,5 hectare. Deze uitbreiding zal aansluitend op het bestaande bedrijventerrein plaatsvinden. Binnen het plangebied zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 70% en de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Op deze onderdelen komen de regels overeen met de mogelijkheden op het aansluitende bestaande bedrijventerrein.

Landschappelijke inpassing/infrastructuur

Om de bedrijfskavels wordt een nieuwe doorgaande ontsluitingsweg aangelegd die aan weerszijden wordt aangesloten op de weg Garstelanden. De bedrijven zullen op eigen terrein moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Naast de weg komt een groenstrook te liggen met een breedte van circa 10 meter. Hiermee wordt de uitbreidingslocatie op een adequate wijze landschappelijk ingepast.

Wateraspecten

Het bestaande waterplan, dat in het verleden is opgesteld door Witteveen en Bos, voldoet niet meer aan de huidige gestelde eisen. Destijds is in het waterplan berekend dat het hele bedrijventerrein, inclusief fase 2, het hemelwater af kan voeren naar de bergingsvijver gelegen aan de Leidijk Oost. Hierbij was rekening gehouden met de bergingseis van 40 mm in 75 minuten en het verhard oppervlak van het hele bedrijventerrein. Na beleidswijzigingen als gevolg van het veranderende klimaat wereldwijd is de minimale bergingseis aangepast naar 80 mm in 75 minuten. Als gevolg hiervan kan het hemelwater van het gehele bedrijventerrein niet meer worden geborgen in de bergingsvijver aan de Leidijk Oost, dit zoals beoogd met het destijds opgestelde waterplan. Om waterproblemen te voorkomen, is besloten door de gemeente Twenterand om een nieuw waterplan op te stellen, specifiek voor de uitbreiding van circa 1,5 hectare in fase 2, om het hemelwater van fase 2 te bergen in een nieuw te realiseren waterberging. De totale berging die gerealiseerd wordt met de aanleg van deze waterberging is 1202 m³ en voldoet daarmee aan de gestelde bergingseis van 80 mm in 75 minuten (1190 m³). Voor een uitgebreidere uiteenzetting van deze maatregelen en de te realiseren waterberging wordt verwezen naar het waterplan, welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

Visualisaties

Hierna wordt in afbeelding 3.1 is de voorgenomen inrichting van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1: Globale situatieschets gewenste ontwikkeling (bron: gemeente Twenterand)

Opgemerkt wordt dat een gedeelte van het bestaande bedrijventerrein is meegenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het gaat om de gronden gelegen tussen het bouwvlak van het bestaande bedrijventerrein en de uitbreidingslocatie. Binnen deze strook zijn op basis van het geldende bestemmingsplan geen bedrijfsgebouwen toegestaan, aangezien deze gronden op dit moment de afronding van het bedrijventerrein vormen. Nu voorliggend bestemmingsplan aansluitend voorziet in een uitbreidingslocatie is het wenselijk om de mogelijkheid te hebben om op deze gronden tevens bedrijvengebouwen te kunnen realiseren. De nieuwe groenvoorziening langs de buitenzijde van de uitbreidingslocatie zal de nieuwe landschappelijke afronding van het bedrijventerrein gaan vormen.

3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

Voor de bouwplannen voor Garstelanden-Oost (fasen 1 en 2) is ten aanzien van de beeldkwaliteit een beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de raad. Het is de bedoeling dat de uitbreidingen van het bedrijventerrein als referentiekader dient voor de revitalisering van de eerdere fases van Garstelanden. Daarnaast zullen er nieuwe kwaliteiten toegevoegd worden.

Hierna zijn enkele van belangzijnde onderdelen uit het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Situering en massa

De beeldkwaliteit van het nieuw te realiseren bedrijvenpark wordt mede afgestemd op het bestaande bedrijvenpark. Om een rustig straatbeeld te creëren dient alle bebouwing een raakvlak te hebben met de rooilijn aan de straatzijde. Deze rooilijn ligt achter de kavelgrens aan straatzijde. De gevel op de rooilijn is de representatieve gevel. Opslag dient aan de achterzijde van de kavel plaats te vinden.

Buitenruimte

De ruimte tussen kavelgrens en rooilijn biedt mogelijkheden om te parkeren voor werknemers of bezoekers. Parkeren vindt in hoofdzaak plaats op eigen erf. Opslag zal geschieden aan de achterzijde of zijkant van het

gebouw, met dien verstande dat langs de niet naar de weg gekeerde perceelgrens een strook van 3 meter vrij dient te blijven van opslag.

Materiaal en kleurgebruik

De architectuur van de bebouwing zal aansluiten op de huidige bebouwing van het bestaande bedrijvenpark. Indien gekozen wordt om een kleuraccent aan de bebouwing toe te brengen zal dit blauw moeten zijn. De bebouwing dient een plat dak te hebben met een duidelijke beëindiging. De materialen die gebruikt kunnen worden zijn traditioneel: staal, glas, baksteen (in de kleur rood, roodbruin) of plaatmateriaal. De plaatsing van zonnepanelen moet mogelijk zijn.

De openbare ruimte zal zo veel mogelijk onderhoudsvrij ingericht worden om verwaarlozing te voorkomen. Beeldbepalende locaties zoals hoeken dienen extra aandacht te krijgen.

De bestrating dient donkergrijs te zijn in een contrasterende kleur met de straat. Het is niet gewenst om deze ruimte te gebruiken voor opslag of andere bedrijfsactiviteiten. Het wordt gestimuleerd om deze ruimte te gebruiken om een tuin aan te leggen. Er kan ook gekozen worden om een lage haag te plaatsen.

3.4 Verkeer & parkeren

Verkeer

De ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer van en naar het bedrijventerrein en ook op het bedrijventerrein. De wegen op het bedrijventerrein en de omliggende wegen kunnen deze toename goed verwerken. De uitbreidingslocatie zal bereikbaar zijn via de weg de Garstelanden, direct ten zuiden en westen van de beoogde uitbreiding. De bestaande wegen worden tezamen met de nieuw te realiseren weg in voldoende mate opnieuw ingericht om de verwachte verkeersbewegingen veilig en eenvoudig te kunnen afwikkelen. Vanaf het plangebied kan op korte afstand de N341 en N36 (richting Almelo of Hardenberg) eenvoudig bereikt worden. Deze korte afstand van het plangebied tot deze N341 en N36 hoeft echter niet voor problemen te zorgen, de vormgeving alsmede nieuwe inrichting van de bestaande wegen zorgt voor een goede doorstroming van het verkeer en levert een goede verkeersveiligheid op. Er zijn vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Twenterand is vastgelegd in de “Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand” (vastgesteld 31 mei 2018). De parkeernormen zijn gekoppeld aan het bruto vloeroppervlak van bedrijfsgebouwen. Op dit moment is nog niet bekend hoeveel bedrijfsbebouwing er gerealiseerd zal gaan worden. Voorwaarde is echter dat het parkeren en het laden en lossen op eigen terrein dient te worden opgelost. De uitbreidingslocatie is van voldoende omvang om dit te kunnen realiseren. Het vorenstaande is vastgelegd in de regels, waarmee in verzekerd is dat op de uitbreidingslocatie in het benodigde aantal parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte zal worden voorzien.

Er zijn vanuit parkeren geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

Opgemerkt wordt dat het deel van het bestaande bedrijventerrein dat is meegenomen in het plangebied in dit hoofdstuk buiten beschouwing wordt gelaten. De betreffende gronden zijn immers reeds ingericht als bedrijventerrein, waardoor er beleidsmatig geen afweging hoeft plaats te vinden.

4.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimte Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op de ontwikkeling van

de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Het voornemen voorziet in het uitbreiden van een bestaand bedrijventerrein. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belangzijnde onderdelen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van een bestaand bedrijventerrein. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding dient het plan te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Bij de bepaling van de marktvraag, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Omdat relatief weinig informatie beschikbaar is om de marktregio te bepalen, kan de marktregio worden bepaald op basis van kenmerken van deze ontwikkeling. Uit de kenmerken van het huidige bedrijventerrein kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een lokaal bedrijventerrein, dit wordt bevestigd door de ondernemers die op het bestaande bedrijventerrein zijn gevestigd. Een lokaal bedrijventerrein is een terrein waarop met name kleinschalige en middelgrote bedrijven met een lokale functie zich vestigen. De aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven passen bij of zijn een goede aanvulling op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van Westerhaar-Vriezenveensewijk. In dit geval kan de marktregio worden afgebakend tot de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk en haar kleine omliggende kernen (ongeveer in een straal van 5 kilometer).

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Toekomstige vraag naar bedrijventerreinen

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een regulerend instrument voor vraag en aanbod. Een disbalans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio kan leiden tot planologische ‘verstoring’ in de lange(re) termijn programmering van bedrijventerreinen.

Als er geen bestuurlijke afspraken worden gemaakt lopen de gemeenten in Twente, die nieuwe plannen hard willen maken, het risico die niet te kunnen uitvoeren omdat er in de regio meer aanbod dan vraag is aan harde plancapaciteit. Nieuwe, zachte ruimtelijke plannen die moeten worden ontwikkeld omdat er een actuele en concrete behoefte vanuit de markt is, lopen daarmee gevaar en kunnen daarmee niet optimaal bijdragen aan (economische) groei.

Binnen Twente zijn bestuurlijke afspraken gemaakt waarbij het uitgangspunt is om de economie van Twente te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang krijgen. In de bestuurlijke Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022 is de uitbreiding van bedrijventerrein Garstelanden te Westerhaar-Vriezenveensewijk opgenomen. In dit bestemmingsplan is voorzien in de uitbreiding van twee bedrijven die zijn gevestigd op het reeds bestaande bedrijventerrein 'Garstelanden'. De inrichting van het plangebied is hierop afgestemd.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Om een zorgvuldige ruimtelijke afweging te kunnen maken, is een inventarisatie nodig van de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio. Daarvoor kan gekeken worden naar:

1. Beschikbare gronden, restruimte of kavels binnen bestaand stedelijk gebied die nog niet bestemd zijn, maar mogelijk wel geschikt zijn;
2. Leegstaand vastgoed dat mogelijk geschikt te maken is;

In het bestaande stedelijk gebied van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk zijn redelijkerwijs geen geschikte locaties aanwezig of geschikt te maken voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met een dergelijke omvang. Vanuit milieutechnisch oogpunt is het niet wenselijk om nieuwe bedrijventerreinlocaties direct aangrenzend aan de primaire woongebieden in Westerhaar-Vriezenveensewijk te ontwikkelen. Leegstaande locaties vormen evenmin geen geschikte optie. Leegstaande locaties zijn nauwelijks beschikbaar (leegstand in de gemeente Twenterand bedraagt circa 2%) en voldoen (indien beschikbaar) vaak niet aan de gewenste locatievereisten, milieubeperkingen beschikbare ruimte en/of kwaliteit van de bebouwing, zodat een verplaatsing redelijkerwijs niet aan de orde is.

De ontwikkeling van deze locatie is gezien de ligging aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Garstelanden, vanuit ruimtelijk oogpunt ook de meest logische keuze. Dit met name vanwege het feit dat er vanuit de bestaande bedrijvigheid op het aangrenzende Garstelanden een concrete uitbreidingsbehoefte bestaat en de locatie op korte afstand van de op- en afrit van de N36 is gelegen. Ook vanuit milieutechnisch oogpunt is deze locatie uitermate geschikt, aangezien de invloed op omliggende woningen beperkt is. Uit hoofdstuk 5 zal blijken dat het voorliggende plan aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voldoet.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

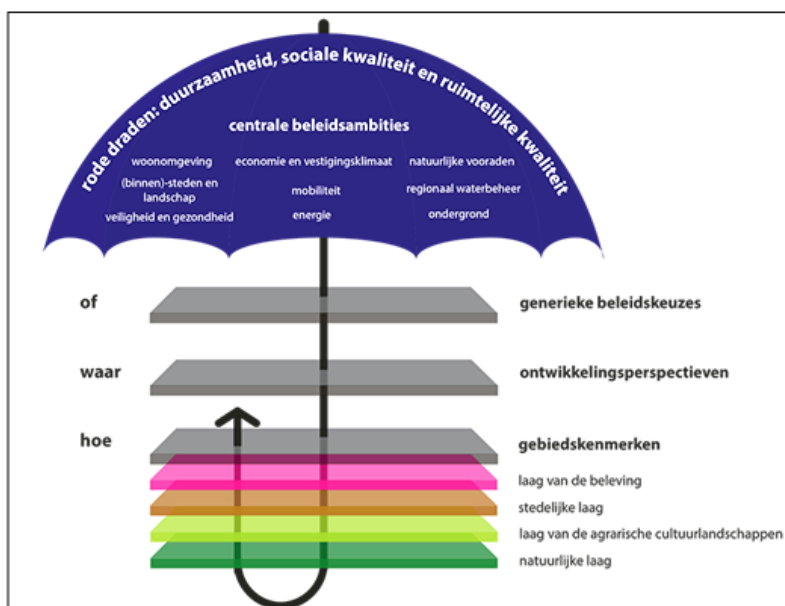
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat het uitbreiden van een bestaand bedrijventerrein. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘*bestaand bebouwd gebied*’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg*.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Ten eerste wordt opgemerkt dat de realisatie van een bedrijventerrein binnen bestaand bebouwd gebied niet mogelijk is. In het bestaand stedelijk gebied van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk zijn redelijkerwijs geen geschikte locaties aanwezig of geschikt te maken voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met een

dergelijke omvang, temeer omdat het plan voorziet in de uitbreiding van twee bestaande bedrijven. In de toetsing aan de ladder is hier reeds op ingegaan. Daarnaast is het vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk om nieuwe bedrijventerreinlocaties direct naast gevoelige functies (zoals woningen) te realiseren vanwege mogelijk milieuhinder, en anderzijds levert de nabijheid van gevoelige functies belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van bedrijvigheid. Derhalve kan worden gesteld dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen bestaande bebouwd gebied. De ontwikkeling van deze locatie is gezien de ligging aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Garstelanden, op korte afstand van de N36, vanuit ruimtelijk oogpunt ook de meest logische keuze. Dit mede omdat de ruimtelijke impact van de uitbreiding op het landschap op deze locatie, in vergelijking met andere locaties binnen de contour van de kern, minder groot is dan elders. De uitbreiding vormt voor de komende jaren de afronding van het bedrijventerrein Garstelanden. Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.3.2:

Realisatie nieuw bedrijventerrein

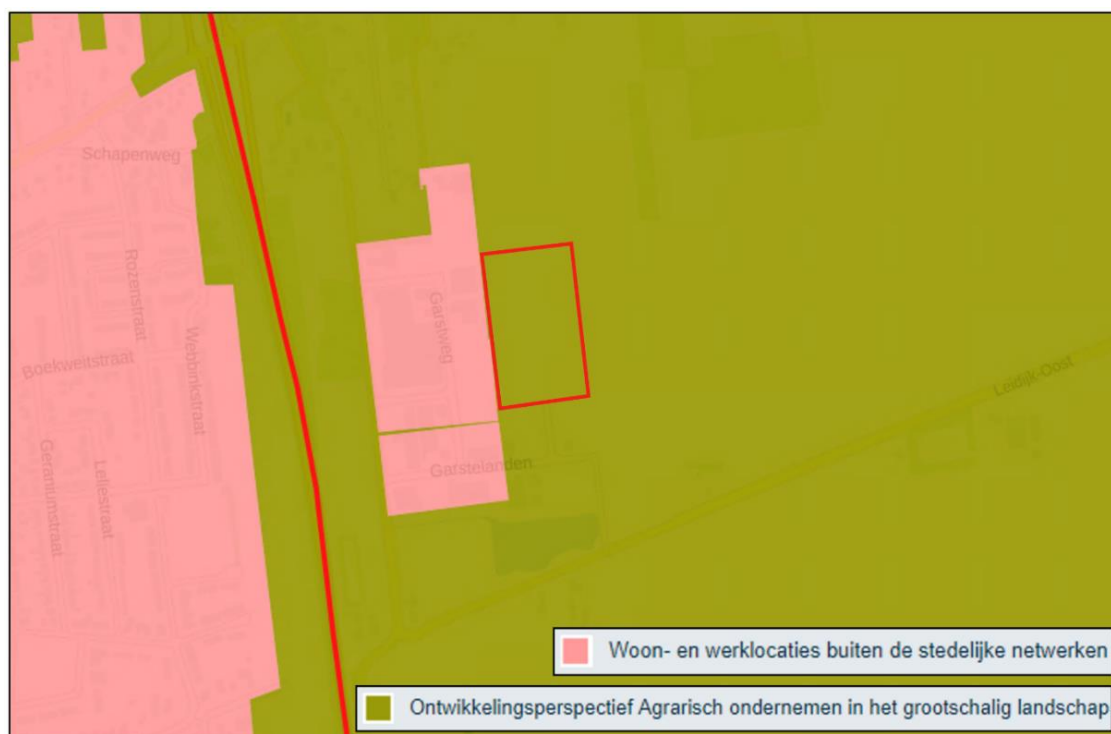
1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek bedrijventerreinen, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor afspraken bedrijventerreinen van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de afspraken bedrijventerreinen.
4. De behoefte aan nieuw bedrijventerrein zoals bedoeld in lid 1 wordt geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende afspraken bedrijventerrein zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuw bedrijventerrein niet past binnen geldende afspraken bedrijventerreinen of wanneer er voor de gemeente geen afspraken bedrijventerreinen gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

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

Er zijn tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten afspraken gemaakt over het uitbreiden van bedrijventerreinen (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen; Programmering Twente 2019-2022, 27 juni 2019). In deze programmering is aan de Kern Westerhaar-Vriezenveensewijk 1,5 hectare toegekend. Garstelanden Oost fase 2 is het enige bedrijventerrein dat in Westerhaar-Vriezenveensewijk wordt ontwikkeld en heeft een oppervlakte van 1,5 hectare. Derhalve wordt voldaan aan artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waar het plangebied indicatief met rood is omlijnd.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Ten aanzien van de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt opgemerkt dat de ontwikkelingsperspectieven een hoofdcoers geven op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- er sprake is van sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen, en;
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Zoals uit paragraaf 4.2.4.1 is gebleken, is er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein van dergelijke omvang elders in Westerhaar-Vriezenveensewijk. De ontwikkeling van een bedrijventerrein aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Garstelanden is vanuit ruimtelijke oogpunt de meest logische keuze. Met de uitbreiding wordt een deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen ondervangen en krijgt de lokale werkgelegenheid een impuls. Er is dus sprake van sociaaleconomische en maatschappelijke redenen.

Het realiseren van een uitbreiding is passend binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Daarnaast brengt deze ontwikkeling geen extra belemmering met zich mee voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies zoals wonen en natuur. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast wordt de uitbreidingslocatie landschappelijk ingepast door het aanleggen van een robuuste groensingel van 10 meter breed.

Gezien het vorenstaande is het gerechtvaardigd om af te wijken van de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

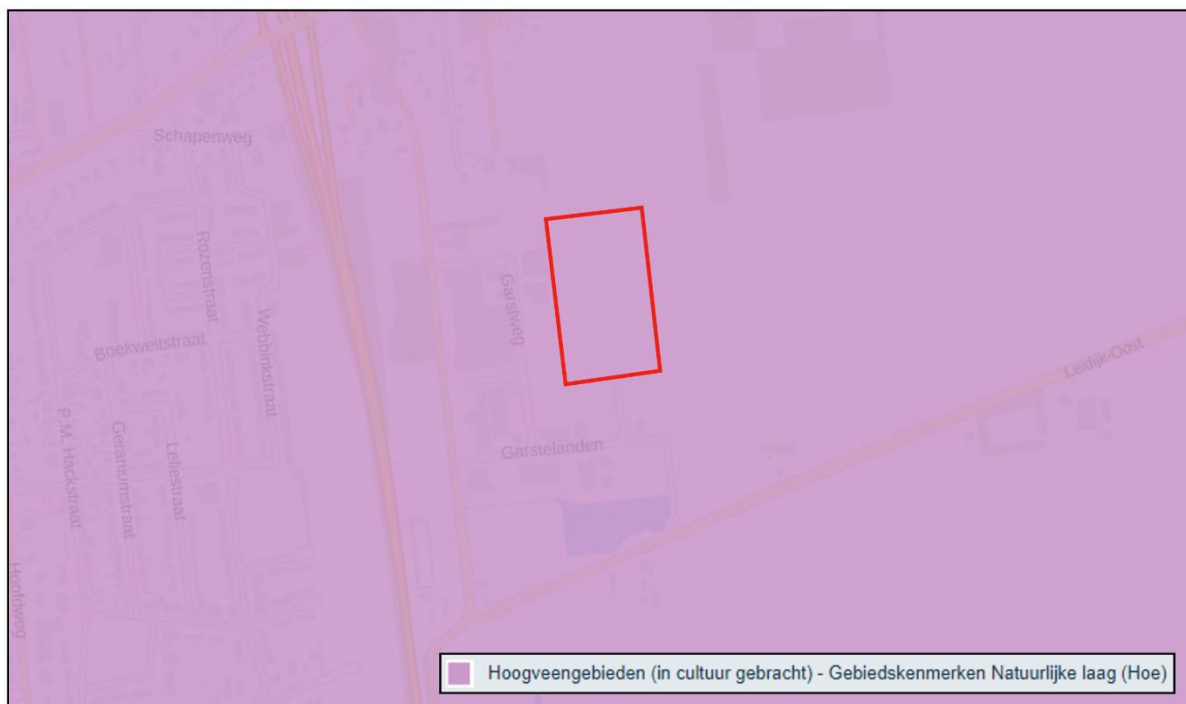
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en Laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Dit gebiedskenmerk kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

1. De 'Natuurlijke laag'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype "Hoogveengebieden".



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerken 'Hoogveengebieden' (Bron: Provincie Overijssel)

“Hoogveengebieden”

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

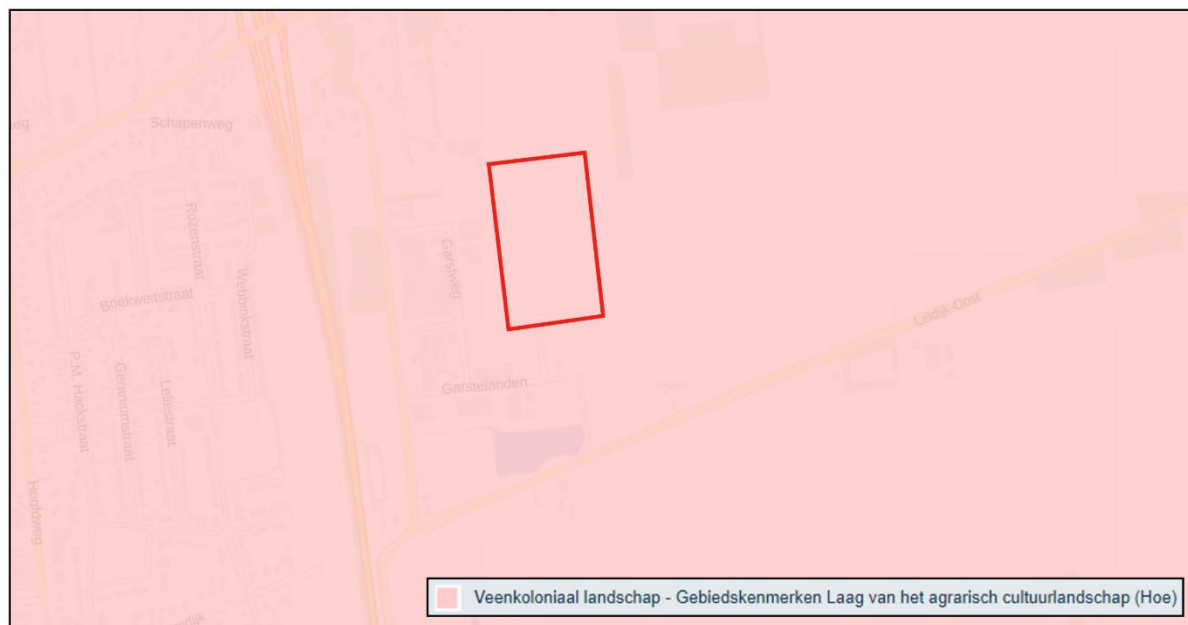
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied is ontgonnen en vervolgens in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gelegen in het landschapstype ‘Veenkoloniaal landschap’. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Veenkoloniaal landschap’

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt

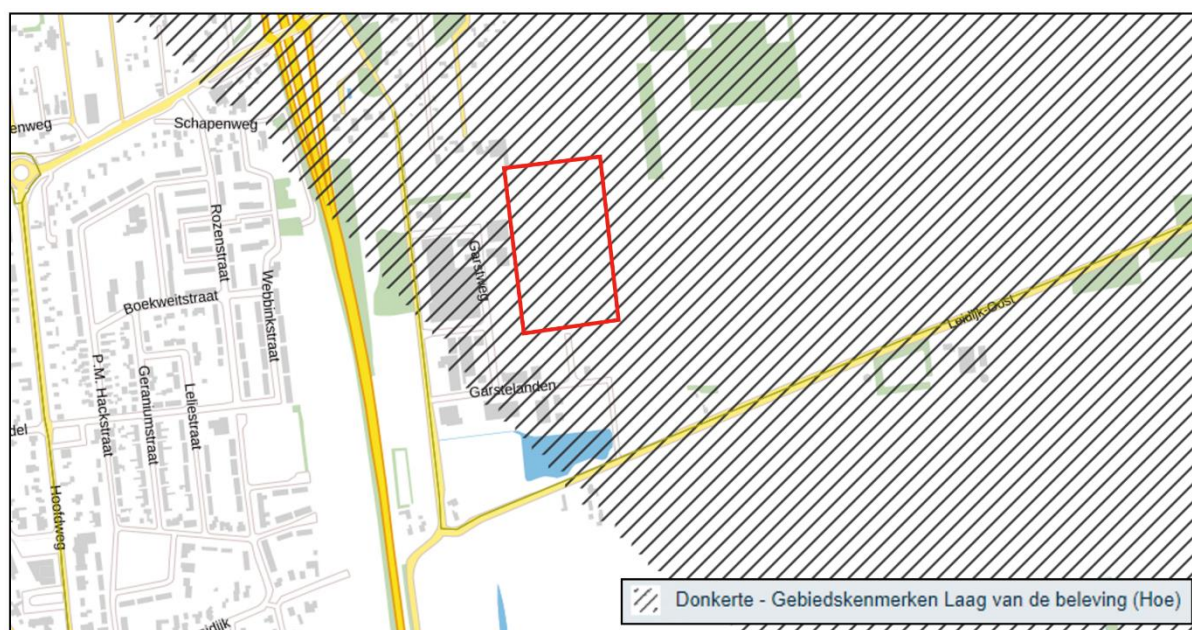
over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

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

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is rekening gehouden met de landschapskenmerken van het gebied. Zowel met de inrichting van de uitbreidingslocatie als de aan te leggen groenvoorziening wordt aangesloten bij de rechtlijnigheid van het landschap en de noord-zuid oriëntatie. Gelet op het vorenstaande is het initiatief in overeenstemming met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van de beleving'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte' (zie afbeelding 4.6).



Afbeelding 4.6: De 'Laag van beleving: donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van de beleving’

Een toename van het gebruik van kunstlicht is inherent bij uitbreiding van een bedrijventerrein. Daarbij wordt opgemerkt dat het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied waar reeds sprake is van gebruik van kunstlicht. Overigens is de toename van het gebruik van kunstlicht in het plangebied beperkt, aangezien de bedrijven in beginsel uitsluitend overdag actief zijn. De “Laag van de beleving” staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is de ‘Structuurvisie Twenterand’ het belangrijkste plan.

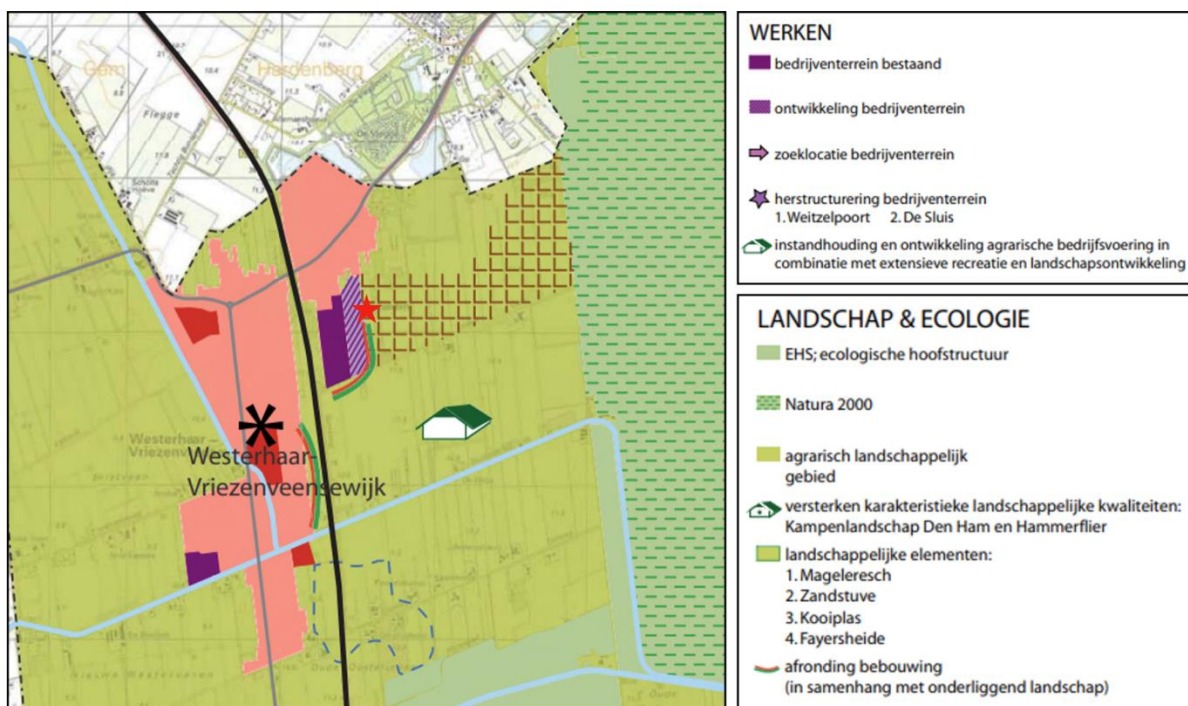
4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De ‘Structuurvisie Twenterand’ is op 19 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart waarbij het plangebied is aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 4.7: Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Met betrekking tot de in dit plan besloten ontwikkeling zijn de thema's 'werken' en 'stedenbouw, water, landschap en ecologie' van belang.

4.3.1.3 Werken

De gemeente heeft ervoor gekozen om in elke kern te voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen. In de structuurvisie worden richtingen gegeven waar bedrijventerreinen na 2020 kunnen worden uitgebreid.

Het aanbod aan ruimte voor de kern Westerhaar-Vriezenveenswijk is door uitbreiding van Garstelanden voorlopig voldoende. In de structuurvisie wordt ervoor gepleit dat dit bedrijventerrein tussen de N36 en de Engbertsdijksvenen kan uitbreiden in samenhang met herstel van het onderliggende ontginningslandschap. Door de kavelstructuren met bijbehorende beplanting op het bedrijventerrein door te zetten wordt een win-win situatie bereikt die er toe leidt dat een bedrijventerrein ontstaat met een hoogwaardige en vriendelijke uitstraling. Eventuele uitbreiding na 2020 kan op dezelfde voet worden doorgezet.

4.3.1.4 Stedenbouw, water, landschap en ecologie

Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn voor wat betreft dit thema, in relatie tot de aanduiding op de structuurvisieplankaart, de volgende ontwikkelingsrichtingen van belang:

- Het behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap.
- Het uitbreiden (wonen-werken) toe te laten op plaatsen waar daarmee een verbetering van zowel de stedenbouwkundige als groenstructuren kan plaatsvinden.
- Het behoud en herstel, van openheid en zichtlijnen waar dit past bij het onderliggende landschap.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Twenterand'

In de structuurvisie is al rekening gehouden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Garstelanden fase 2 (zie afbeelding 4.7). De vraag naar bedrijfskavels op bedrijventerrein Garstelanden is de afgelopen jaren fors toegenomen en komt met name vanuit lokaal gewortelde bedrijven. Met voorliggend plan zet de gemeente in op het optimaal faciliteren van deze lokaal en plaatselijk gebonden bedrijvigheid. Een combinatie van wonen-

werken is op deze locatie niet wenselijk vanwege de toegestane milieucategorie. Langs de buitenranden van de uitbreidingslocatie wordt een 10 meter brede groensingel aangelegd, waarmee de uitbreidingslocatie op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap (ontginningslandschap). Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de werkgelegenheid alsmede de economische vitaliteit van Westerhaar-Vriezenveensewijk. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de ‘Structuurvisie Twenterand’.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

Opgemerkt wordt dat het deel van het bestaande bedrijventerrein dat is meegenomen in het plangebied in dit hoofdstuk buiten beschouwing wordt gelaten. De betreffende gronden zijn immers reeds ingericht als bedrijventerrein, waardoor er ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten geen nieuwe afweging hoeft plaats te vinden.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron op een geluidsgezoneerd bedrijventerrein mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie plangebied

In het voorliggende geval worden geen geluidsgevoelige objecten in het plangebied gerealiseerd. Daarnaast is van een geluidsgezoneerd bedrijventerrein geen sprake. Wat betreft de invloed van de toekomstige bedrijvigheid in het plangebied op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Sigma groep uit Emmen heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek wat is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

- Bovengrondmengmonster M1 (boringen 1 t/m 8) een verhoogd gehalte voor PFBA, PFPeA, PFHxA, PFHpA, som PFOA en som PFOS bevat t.o.v. de bepalingsgrens. De voorlopige toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het tijdelijk handelingskader PFAS (08-07-2019) wordt niet overschreden.
- Bovengrondmengmonster M2 (boringen 9 t/m 16) een verhoogd gehalte voor PFBA, PFPeA, PFHxA, PFHpA, som PFOA en som PFOS bevat t.o.v. de bepalingsgrens. De voorlopige toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het tijdelijk handelingskader PFAS (08-07-2019) wordt niet overschreden.
- Bovengrondmengmonster M3 (boringen 17 t/m 24) een verhoogd gehalte voor PFPeA, PFHxA, som PFOA en som PFOS bevat t.o.v. de bepalingsgrens. De voorlopige toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het tijdelijk handelingskader PFAS (08-07-2019) wordt niet overschreden.
- Bovengrondmengmonster M4 (boringen 25 t/m 32) een verhoogd gehalte voor PFHxA, som PFOA en som PFOS bevat t.o.v. de bepalingsgrens. De voorlopige toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het tijdelijk handelingskader PFAS (08-07-2019) wordt niet overschreden.
- Bovengrondmengmonster M5 (boringen 33 t/m 40) een verhoogd gehalte voor PFPeA, PFHxA, PFHpA, som PFOA en som PFOS bevat t.o.v. de bepalingsgrens. De voorlopige toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het tijdelijk handelingskader PFAS (08-07-2019) (PFOA incl. bodemtypecorrectie: 0.43 en PFOS incl. bodemtypecorrectie: 0.48) wordt niet overschreden.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied niet in de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Een project als vervat in voorliggend bestemmingsplan is gelet op de aard en beperkte omvang aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

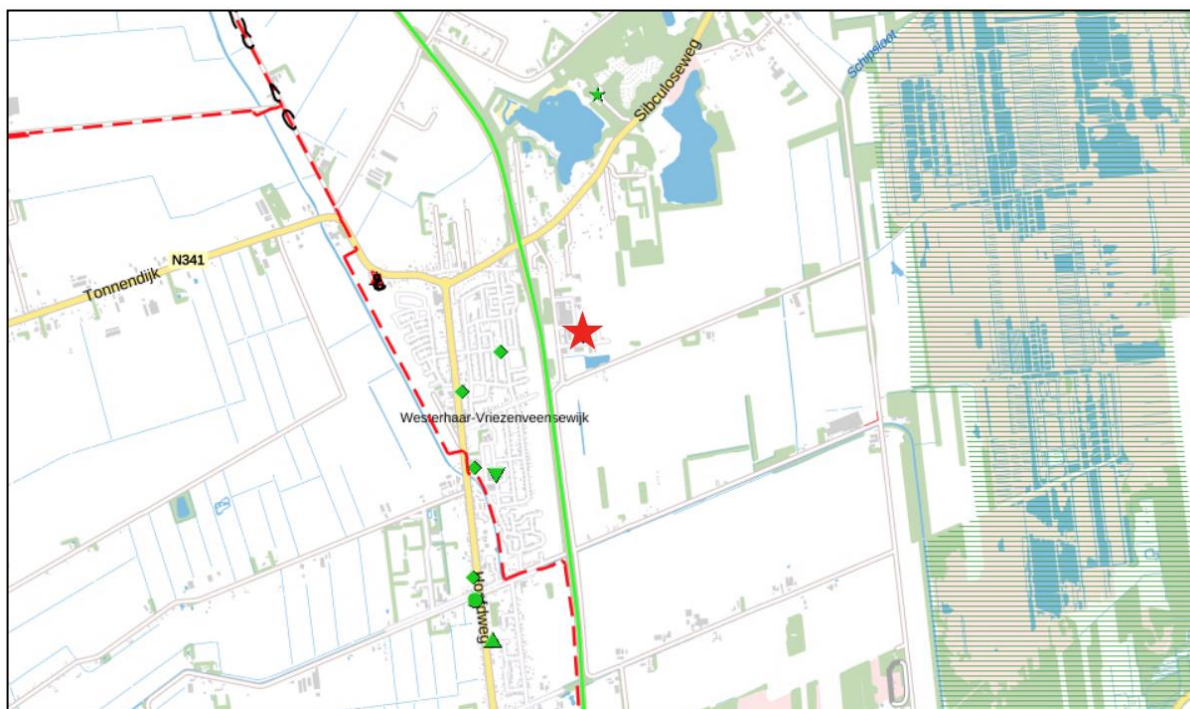
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te

beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

In het externe veiligheidsplan 'Twenterand gaat voor een veilige toekomst', vastgesteld op 20 december 2011, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Twenterand zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

5.4.2 Situatie plangebied

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 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- 1 zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- 2 zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is (zie ook de nadere toelichting hierna);
- 3 niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen (zie ook de nadere toelichting hierna);
- 4 niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In aanvulling op het vorenstaande wordt ten aanzien van de op de risicokaart weergegeven risicobronnen wordt het volgende opgemerkt:

- Ad 2:** de buisleiding, het betreft een gasleiding van de Nederlandse Gasunie N.V., is gelegen op een afstand van meer dan 700 meter van het plangebied. De buisleiding heeft een invloedsgebied van 70 meter waarmee het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze leiding is gelegen;

Ad 3: Over de N36 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Volgens het Basisnet Weg kent de N36 geen veiligheidszone en geen plasbrandaandachtsgebied. De zone waarbinnen het groepsrisico berekend dient te worden is 200 meter. De beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein is echter gelegen op een afstand van bijna 280 meter waardoor het groepsrisico niet berekend hoeft te worden.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien

sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Welke richtafstanden gelden voor de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is hieronder te zien.

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

In voorliggend geval is sprake van het uitbreiden van een bestaand bedrijventerrein. Het bestaande bedrijventerrein en de nabijgelegen provinciale wegen zorgen reeds voor een verhoogde milieubelasting op de omgeving. Om deze reden kan in voorliggend geval worden uitgegaan van omgevingstype 'gemengd gebied'.

5.5.2 Verantwoording

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

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

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

Ad1

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

Op de nieuwe bedrijfsgronden worden in voorliggend bestemmingsplan maximaal bedrijven in milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor bedrijven in een dergelijke milieucategorie geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', uitgaande van omgevingstype gemengd gebied, een richtafstand van 50 meter. Binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de nieuwe bedrijfsgronden zijn geen milieugevoelige functies gelegen. In voorliggend geval is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden geen sprake.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De bedrijven zelf worden niet aangemerkt als een milieugevoelige functie. Wel worden bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij aangemerkt als geurgevoelige objecten. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven is met de realisatie van een bedrijventerrein sprake van geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder. Dit blijkt onder meer uit jurisprudentie; *Uitspraak ABRvS, 200709155/1 d.d. 24 december 2008*.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen veehouderijen voor. Alle omliggende agrarische bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 400 meter ten opzichte van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter en de van toepassing zijnde geurnormen. Gezien de ruime onderlinge afstand mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden de omliggende agrarische bedrijven ook niet extra in hen bedrijfsvoering beperkt als gevolg van dit bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor de uitvoering van het beoogde plan.

5.7 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of het NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Engbertsdijkvenen' welke gelegen is op een afstand van ruim 1,2 kilometer. Het NNN is eveneens gelegen op een afstand van ruim 1,2 kilometer.

De gemeente Twenterand heeft het initiatief genomen voor het realiseren van Fase 2, de afronding en uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Garstelanden Oost in Westerhaar-Vriezenveenswijk. Daarbij komt stikstof vrij, zowel in de aanlegfase als bij het gebruik van het nieuwe bedrijventerrein. Er vindt daardoor additionele stikstofdepositie plaats op daarvoor gevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden 'Engbertsdijkvenen' en 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In dat kader is er voor projecten die stikstofdepositie veroorzaken op Natura 2000 gebieden een Wnb vergunning noodzakelijk. Indien de toename van de stikstofdepositie binnen bepaalde marges bleef kon voorheen een vergunning betrekkelijk eenvoudig worden geregeld in het kader van de PAS-wetgeving. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis mag worden gebruikt voor toestemming van activiteiten. Als gevolg van de ze uitspraak zal er per project een Ecologische beoordeling uitgevoerd moeten worden.

Voor dit bestemmingsplan is door Bureau Waardenburg een Ecologische Beoordeling uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 3. Deze beschrijft de resultaten van een nader onderzoek naar de effecten van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De centrale vraag van deze toetsing betrof de vraag of er een reële kans bestaat op significante negatieve effecten op bovengenoemde Natura 2000-gebieden als gevolg van een extra stikstofdepositie ten gevolge van de werkzaamheden en als gevolg van de gebruiksfase. Daarnaast stond de vraag centraal of het optreden van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden met zekerheid kon worden uitgesloten. Tenslotte geeft Bureau Waardenburg in deze Ecologische beoordeling antwoord op de vraag, indien significant negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, of er mitigerende maatregelen mogelijk zijn zodat significant negatieve effecten alsnog kunnen worden uitgesloten.

Uit de AERIUS-berekening (opgenomen in bijlage 4) volgt dat het gebruik van het nieuwe bedrijventerrein een extra stikstofdepositie oplevert van maximaal 0,05 mol N/ha/jr op 3 habitattypen in het Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' en maximaal 0,01 mol N/ha/jr op 4 habitattypen in het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Daarnaast vindt in de aanlegfase stikstofdepositie plaats die in dezelfde orde van grootte ligt. Voor een zeer groot deel betreft dit habitattypen waar reeds overschrijding van de kritische depositie plaatsvindt.

Voor de genoemde Natura 2000-gebieden is een analyse uitgevoerd. Dit is integraal gedaan voor de meest belaste Natura 2000-gebieden 'Engbertsdijkvenen' en 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Uit de Aerijs berekening is naar voren gekomen voor welke Habitattypen sprake is van een toename van de depositie van

0,01 of meer mol N/ha/jaar of meer. Deze habitattypen zijn nader geanalyseerd en beoordeeld op de effecten van de stikstofdepositie-toename.

Op basis van deze berekeningen en op basis van de ecologische analyses door Bureau Waardenburg wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zullen optreden op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van dit project ten aanzien van stikstofdepositie.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat er in het stikstofonderzoek en de Ecologische beoordeling is uitgegaan van de oppervlakte aan bedrijventerrein uit het ontwerp-bestemmingsplan (2,1 hectare netto). De toegevoegde oppervlakte bedrijventerrein is in het vastgestelde bestemmingsplan kleiner geworden (1,5 hectare netto). De overige gronden die in het ontwerp-bestemmingsplan nog de bestemming 'Bedrijventerrein' hebben gekregen krijgen de bestemming 'Groen' en worden voor een deel ingericht als waterberging. De depositie zal dus lager zijn dan op basis van het stikstofonderzoek is aangegeven en op basis van de ecologische beoordeling is beoordeeld. De inschatting van de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden vindt plaats op basis van een rekenkundig model. In deze situatie is er in de zowel het stikstofrapport en de ecologische beoordeling uitgegaan van een worst-case scenario. Ook in het geval van dit worst-case scenario wordt door Buro Waardenburg geconcludeerd dat dit project geen significante effecten heeft op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van 1,5 hectare in de praktijk gunstiger is dan de in de Ecologische beoordeling berekende en onderzochte ontwikkeling van 2 hectare. Op basis van deze berekeningen en op basis van de ecologische analyses door Bureau Waardenburg wordt daarom nogmaals geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zullen optreden op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van dit project ten aanzien van stikstofdepositie.

Natuur Netwerk Nederland (Voorheen EHS)

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op (beschermd) natuurgebied.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Het onderzoeksgebied is op 21 mei 2019 door Natuurbank Overijssel onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied zoals het Natuurnetwerk en Natura2000. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in het plangebied en mogelijk werpt de haas er jongen in het vroege voorjaar.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Het plangebied dient bouwrijp gemaakt te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de haas geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht dient rekening gehouden te worden met mogelijk aanwezige jonge hazen in het voorjaar. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels en grondgebonden zoogdieren is niet beschermd.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden en er rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige jonge hazen, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

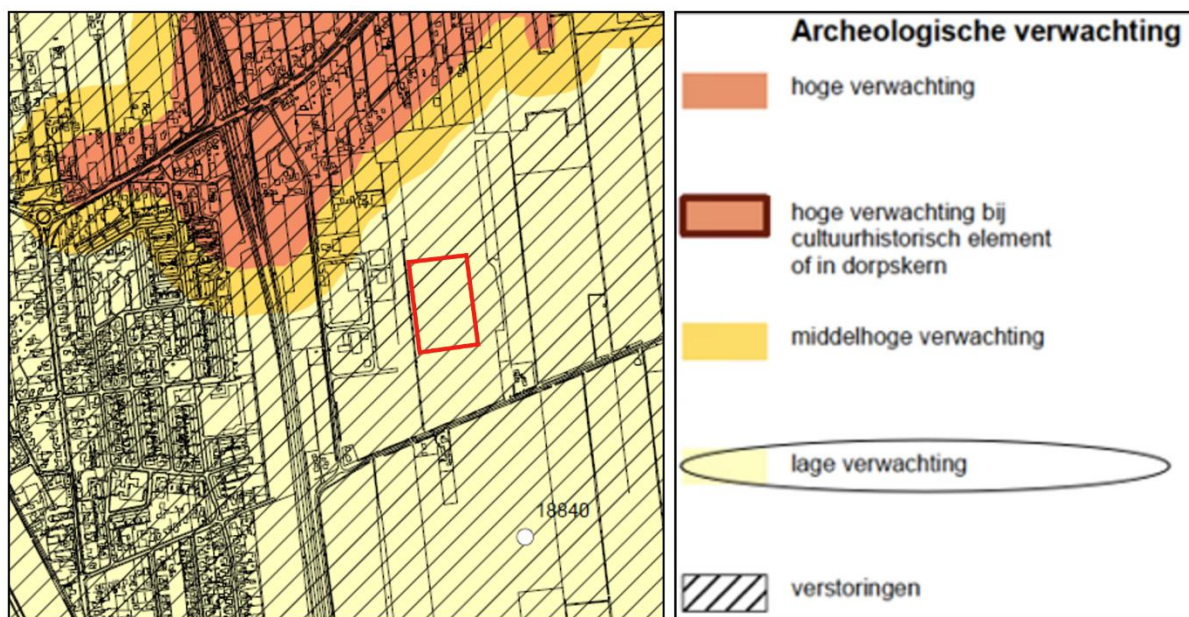
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

De gemeente Twenterand kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht indien de gehele planlocatie in een lage verwachtingszone ligt. Het plangebied ligt in zijn geheel in een zone met lage verwachtingen, aansluitend aan het plangebied is ook geen middelhoge of hoge verwachting gelegen. Aangezien hier sprake van is, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Er wordt tevens gekozen voor het verwijderen van de ‘dubbelbestemming Waarde – Archeologie lage verwachting’. Dit aangezien deze bestemming voor onderliggende ontwikkelingen geen juridische gevolgen heeft en er ook geen onderzoeksplicht geldt ten aanzien van onderliggende ontwikkelingen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kennen geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit

eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

De uitbreiding van het bedrijventerrein is als activiteit opgenomen in bijlage D van het Besluit m.e.r., namelijk: *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein*. Voor deze activiteit geldt een directe plan-m.e.r.-plicht indien de activiteiten de volgende drempelwaarde uit de D-lijst overschrijdt: *een oppervlakte van 75 hectare of meer*. In het voorliggende geval is er sprake van een uitbreiding met circa 1,5 hectare aan bedrijfsgronden.

Indien de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (75 hectare) worden vergeleken met de omvang van het plangebied, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is. Indien daarbij de conclusies van de milieu- en omgevingsaspecten zoals vervat in hoofdstuk 5 en 6 in acht wordt genomen, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significant negatieve effecten.

5.9.3 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren.

In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een invloed op de waterhuishouding. De hierbij behorende waterparagraaf is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

In Westerhaar-Vriezenveensewijk bevindt zich het bedrijventerrein Garstelanden. Het bedrijventerrein wordt in twee fases aangelegd. Fase 1 is afgerond, fase 2 is in ontwikkeling. Het bestaande waterplan, dat is opgesteld door Witteveen en Bos, voldoet niet meer aan de huidige gestelde eisen. Destijds is in het waterplan berekend dat het hele bedrijventerrein, inclusief fase 2, het hemelwater af kan voeren naar de bergingsvijver gelegen aan de Leidijk Oost. Hierbij was rekening gehouden met de bergingseis van 40 mm in 75 minuten en het verhard oppervlak van het hele bedrijventerrein. Inmiddels is de bergingseis aangepast naar 80 mm in 75 minuten. Hierdoor kan het hemelwater van het gehele bedrijventerrein niet meer worden geborgen in de bergingsvijver aan de Leidijk Oost. Om waterproblemen te voorkomen, is besloten om het hemelwater van fase 2 te bergen in een nieuwe waterberging. Hierbij is rekening gehouden met onderstaande eisen en uitgangspunten.

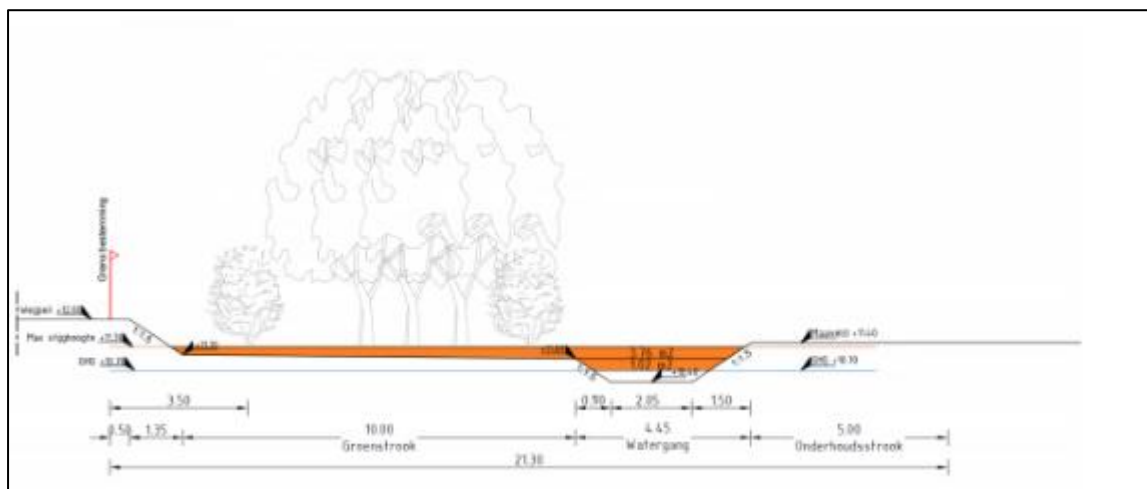
Eisen	Uitgangspunten
- Berging 80 mm in 75 minuten	- Inmeting van terrein
- 0,5 m horizontaal na grens bestemming	- 100 % van uitgeefbaar terrein is verhard
- 10,0 m brede groenstrook langs fase 2	- Talud watergang 1:1,5
- 5,0 m onderhoudstrook langs watergang	- Maximale stijghoogte t.o.v. GHG is 0,60 meter
- Landelijke afvoernorm 1,5 l/s/ha	

Het hemelwater van bedrijventerrein Garstelanden-Oost fase 2 dient geborgen te worden in een nieuwe waterberging. De grootte van de waterberging is berekend aan de hand van het verhard oppervlak, de bergingseis en de landelijke afvoernorm. Het gebied beschikt over een goede doorlatendheid van de bodem. Echter is hier in het ontwerp geen rekening gehouden met infiltratie vanwege de hoge GHG (10,70 m+N.A.P.). Een mogelijkheid tot infiltratie is er in de waterberging niet wanneer er sprake is van deze GHG.

Rekening houdend met de gestelde bergingseis van 80 mm in 75 minuten betekent het dat er voor een verhard oppervlak van 1,50 ha een berging van 1200 m³ nodig is. Voor de waterberging geldt tevens de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha. Dit betekent dat de benodigde waterberging niet 1200 m³ is maar 1190 m³ bedraagt.

Het wegpeil in fase 2 ligt op 12,00 m+N.A.P en het vloerpeil op 12,20 m+N.A.P. De droogleggingsnorm voor dit gebied is 0,7 m-wegpeil en 0,9 m-vloerpeil. Dit betekent dat de GHG niet hoger dan 11,30 m+N.A.P mag komen te liggen. De GHG in het gebied ligt rond de +10,70 m+N.A.P. Dit betekent dat de stijghoogte van het grondwater maximaal 0,6 m is.

De waterberging die ontworpen is, beschikt over een watergang met overloopgebied, afwaterend op de bergingsvijver gelegen aan de Leidijk Oost.



De bodembreedte van de watergang is 2,05 m en ligt op 10,40 m+N.A.P. Aan beide zijden van de watergang bevindt zich een talud van 1:1,5. Aan de westzijde van de watergang wordt een groenstrook van 10 meter gecreëerd. Deze groenstrook dient tevens als overloopgebied. Het water in het overloop gebied mag niet hoger komen dan de maximale stijghoogte van 11,30 m+N.A.P.

Aan de oostzijde van de watergang wordt een onderhoudsstrook van 5,0 m breed gecreëerd. Deze onderhoudsstrook dient over een lengte van ca. 105 m opgehoogd te worden naar een hoogte van minimaal 11,30 m+N.A.P. De ophoging, van ca. 0,10 m, kan worden verricht met de vrijgekomen grond. Deze ophoging dient te worden gedaan om te voorkomen dat het naast gelegen land onder water komt te staan wanneer de hele waterberging tot de maximale stijghoogte (11,30 m+N.A.P.) wordt gevuld.

De natte doorsnede van de watergang tussen de GHG en het overloopgebied bedraagt 1,02 m² over 250 meter. De natte doorsnede van het overloopgebied is 3,76 m² over 250 meter. Totaal resulteert dit in een berging van 1194 m³. Dit is voldoende om het hemelwater afkomstig van fase 2 op te vangen in de waterberging en doormiddel van de geknepen afvoer af te voeren richting de bergingsvijver.

De afwatering richting de bergingsvijver aan de Leidijk Oost gebeurt door middel van een duiker Ø250 mm en een overstortput met een geknepen afvoer. In deze duiker met een lengte van 160 m kan nog 7,85 m³ worden geborgen.

In de overstort put wordt een geknepen afvoer gecreëerd met de afmeting van Ø 37 mm. Hierdoor is de afvoer in m³/s gelijk aan de landelijke afvoernorm van 1.5 l/s/ha. Wanneer de waterberging geheel vol komt te staan, tot een hoogte van 11.30 m+N.A.P., zal het water overstorten.

De totale berging die gerealiseerd wordt met de aanleg van deze waterberging is 1202 m³ en voldoet daarmee aan de gestelde bergingseis van 80 mm in 75 minuten (1190 m³).

Met deze uitbreiding heeft de bergingsvijver voldoende capaciteit om het volledige bedrijventerrein af te koppelen evenals de uitbreidingslocaties (Fase 1 en 2). Het aspect waterhuishouding vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de regels omtrent parkeren en laden/lossen beschreven. Voldaan moet worden aan de nota parkeernormen gemeente Twenterand.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigingen indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van een aantal factoren.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuze nader onderbouwd.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

Ten aanzien van de plansystematiek van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan ‘Westerhaar Vriezenveensewijk 2015’. Binnen het plangebied zijn bedrijven toegestaan tot en met maximaal milieucategorie 3.2.

Bedrijfsgebouwen waarbij een maximum bebouwingspercentage geldt van 70% ten opzichte van het bouwperceel. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 12 meter bedragen. Erfafscheidingen mogen worden opgericht tot een bouwhoogte van 1 of 2 meter afhankelijk van de situering ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s). Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte achter de naar de weg gekeerde gevel(s) mag maximaal 9 meter mag bedragen en daarvoor 3 meter. Daarnaast gelden ten aanzien van specifieke bouwwerken zoals vlaggenmasten specifieke bouwhoogten.

Groen (Artikel 4)

Het gebied waar de groenstrook wordt aangelegd wordt bestemd tot ‘Groen’. Dit is overeenkomstig de plansystematiek uit het bestemmingsplan ‘Westerhaar Vriezenveensewijk 2015’. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming ‘Groen’ mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden binnen deze bestemming toegestaan met inachtneming van de maximale bouwhoogten.

Verkeer (Artikel 5)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de inhoud per gebouw ten hoogste 50 m³ bedraagt met een maximale bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De ontwikkeling van bedrijventerrein Garstelanden Oost fase 2 is een gemeentelijk initiatief. De gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De kosten voortkomende uit het opstellen van het plan zijn voor de gemeente. Ook eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal de grondexploitatie ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Een eerste inschatting toont aan dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie heeft aangegeven dat zij naar aanleiding van het uitbrengen van haar zienswijze en het intensieve contact daarna tussen gemeente en provincie uiteindelijk kan instemmen met het plan.

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft laten weten naar aanleiding van het waterplan (bijlage 7) akkoord te zijn met het plan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Ecologische beoordeling

Bijlage 4 Aeries-berekening

Bijlage 5 Quickscan Flora en fauna

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Waterbergingsonderzoek