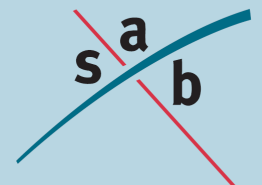


Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo

Gemeente Dinkelland

Datum: 11 december 2012
Projectnummer: 90967
NL.IMRO.1774.WEEBPechelpoel3-0401



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Prestatieafspraken	18
3.5	Conclusie	19
4	Planbeschrijving	20
4.1	Uitgangspunten	20
4.2	Gebiedskwaliteiten Omgevingsvisie Overijssel	21
4.3	Stedenbouwkundige uitwerking	25
4.4	Verkeer en parkeren	27
4.5	Relatie met Echelpoel IV	28
5	Onderzoek/verantwoording	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Bodem	30
5.3	Geluid	31
5.4	Bedrijven en milieuzonering	34
5.5	Geurhinder	35
5.6	Luchtkwaliteit	37
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	39
5.8	Flora en fauna	41
5.9	Waterhuishouding	45
5.10	Externe veiligheid	49
6	Wijze van bestemmen	53
6.1	Algemeen	53
6.2	Dit bestemmingsplan	55

7	Economische uitvoerbaarheid	57
8	Procedure	58
8.1	Inspraak en overleg	58
8.2	Zienswijzen	58

Bijlagen

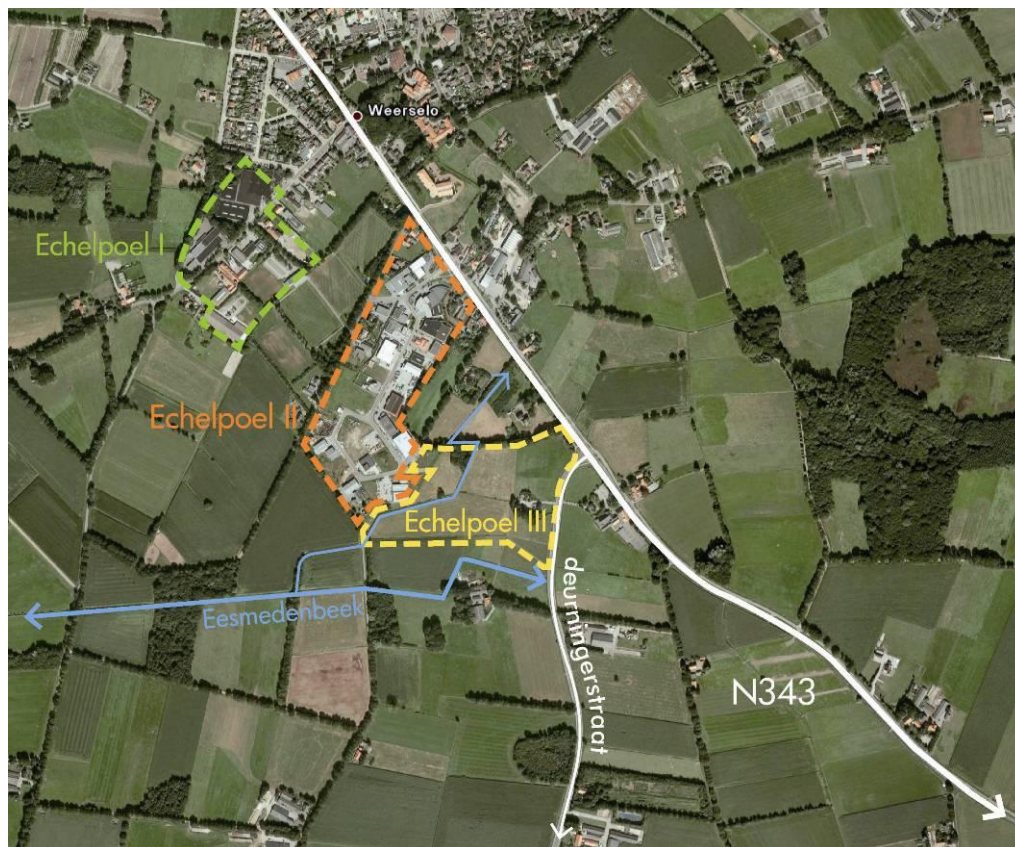
- 1. Bodemonderzoek**
 - 1.a. Verkennend bodemonderzoek plangebied
 - 1.b. Verkennend bodemonderzoek locatie retentievijver
- 2. Geluidsonderzoek industrielawaai**
- 3. Geuronderzoek**
- 4. Toets Luchtkwaliteit**
- 5. Inventariserend archeologisch onderzoek**
- 6. Flora en faunaonderzoeken**
 - 6.a. Quick scan flora en fauna
 - 6.b. Voortoets natuurbeschermingswet
 - 6.c. Rapporten nader onderzoek uilen en veldmuizen
- 7. Waterhuishoudkundig onderzoek**
 - 7.a. Geohydrologisch bodemonderzoek
 - 7.b. Waterstructuurplan
- 8. Aanvullende geluidrapporten**
- 9. Reactienota vooroverleg en inspraak**
- 10. Reactienota zienswijzen**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Dinkelland heeft het voornemen om het bestaande bedrijventerrein Echelpoel I & II bij Weerselo uit te breiden met Echelpoel III. Deze uitbreiding grenst aan de zuidoostelijke zijde van het bestaande bedrijventerrein.

Om de plannen mogelijk te maken is het nodig hiervoor een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In de navolgende hoofdstukken wordt het bestemmingsplan 'Echelpoel III' toegelicht.



Luchtfoto met globale aanduiding locatie

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het bestaande bedrijventerrein Echelpoel I en II in Weerselo. Deze bestaande bedrijventerreinen bevinden zich aan de zuidflank van de kern Weerselo. Het plangebied van Echelpoel III is gelegen aan de provinciale weg N343 en voor een deel aan de Deurningerstraat, de verbinding tussen Weerselo en Hengelo. Op de kaart hieronder staat het plangebied aangeduid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Weerselo. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22-8-1989 door de raad van de gemeente Weerselo en op 17 april 1990 goedgekeurd door de provincie. Het KB dateert van 20-8-1992. Het plangebied is op basis van dit bestemmingsplan grotendeels bestemd tot “agrarisch gebied”.

Toetsing

Het onderhavige plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is dit bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 komt de planbeschrijving aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een toets aan het beleidskader volgt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie als op de toekomstige situatie van het plangebied.

Onderstaande kaart betreft een topografische kaart van Weerselo, met de belangrijkste topografische elementen en namen in de omgeving.



Ligging van plangebied. Het plangebied is globaal met een ster aangegeven.

(Bron: Omleiding Weerselo, schetsboek, Parklaan Landschaps-architecten, maart 2007)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Weerselo

Weerselo is één van de hoofdkernen van de gemeente Dinkelland en is gelegen in de Nederlandse provincie Overijssel en de regio Twente. Op 1 januari 2004 telde Weerselo 3.063 inwoners. Weerselo heeft een centrum- en verzorgingsfunctie voor Rossum, Deurningen en Saasveld.

Weerselo is tevens een voormalige gemeente; in 2001 is de gemeente met de gemeenten Denekamp en Ootmarsum gefuseerd tot de gemeente Dinkelland.

Ten westen van Weerselo ligt de toeristische trekpleister 't Stift, een oud en beschermd dorpsgezicht, ontstaan in de 12^e eeuw.

Bedrijventerrein Echelpoel I en II

Het bedrijventerrein Echelpoel is gelegen aan de zuidzijde van de kern Weerselo. Het is een gemengd bedrijventerrein bedoeld voor de opvang van plaatselijke verzorgende bedrijven. De vestiging van bedrijven in de zwaardere milieucategorieën is uitgesloten (categorie 1 t/m 3 toegestaan). Het terrein heeft een omvang van (I) 4,5 ha. en (II) 3,3 ha.



Topografische kaart (bron: www.overijssel.nl)

Plangebied

Het projectgebied Echelpoel III is ongeveer 5,81 ha groot en ligt aan de zuidzijde van de kern Weerselo. Het is momenteel in agrarisch gebruik. Op de woning met opstallen op het adres Deuningerstraat 2 na (die in het kader van dit plan zullen worden verwijderd) bevindt zich geen bebouwing binnen het plangebied. Het bestaande bedrijventerrein Echelpoel (I & II) is gelegen aan de noordwestzijde. Aan de noordelijke zijde grenst het plangebied aan een hoofdzakelijk onbebouwd gebleven agrarisch gebied

A hand-drawn site plan of a triangular plot. The plan is divided into several zones and features:

- Top Left:** A light green triangular area labeled "BOD. TERREIN ECHTELPOEL I & II".
- Top Right:** A grey triangular area labeled "WEERSELO".
- Center:** A green area with a winding path and several small red squares representing buildings.
- Bottom Left:** A green area labeled "RENTUIT?".
- Bottom Center:** A blue line representing a "DIJK" (dike).
- Bottom Right:** A green area labeled "OPEN LANDSCHAP".
- Right Side:** A grey area labeled "TOEG. ROTONDE" (entrance roundabout) and "RONDELS?".

The plan also shows a dashed line with arrows pointing upwards, a solid line with arrows pointing downwards, and a green area with a winding path and several small red squares representing buildings.

Landschappelijke analyse

Het projectgebied bevindt zich in het essen- en kampenlandschap. Dat is goed te zien aan de opgaande beplanting op overgangen van hoog naar laag, de afwisseling in openheid en beslotenheid, de aanwezigheid van kleine boscomplexen, houtwallen en eikenhakhoutbossen, het erf als onderdeel van het omliggend landschap en erfbepanting in de vorm van kleine bosjes, houtsingels, hagen en solitaire bomen (aansluitend op het omgevingsgroen - zachte erfafscheiding).

SAB



Kaart landschapsstructuur met aanduiding plangebied (Bron: structuurvisie)

Opvallend is de houtwal ten noorden van Echelpoel III. Deze houtwal benadrukt de onregelmatige vorm van de verkaveling als ook de kamerstructuur van het landschap. Echelpoel III is in de huidige situatie open van karakter waardoor er zicht ontstaat op het achterland met haar vele hoogteverschillen. De enige beplanting vormt het driehoekig bosperceel in het noorden van het gebied en de toegepaste erfbeplanting bij bestaande bebouwing.

De bestaande tak van de Esmedenbeek, de 'Loohuisleiding', loopt dwars door Echelpoel III. Ook ten zuiden van het projectgebied loopt een waterloop.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Nationale landschappen

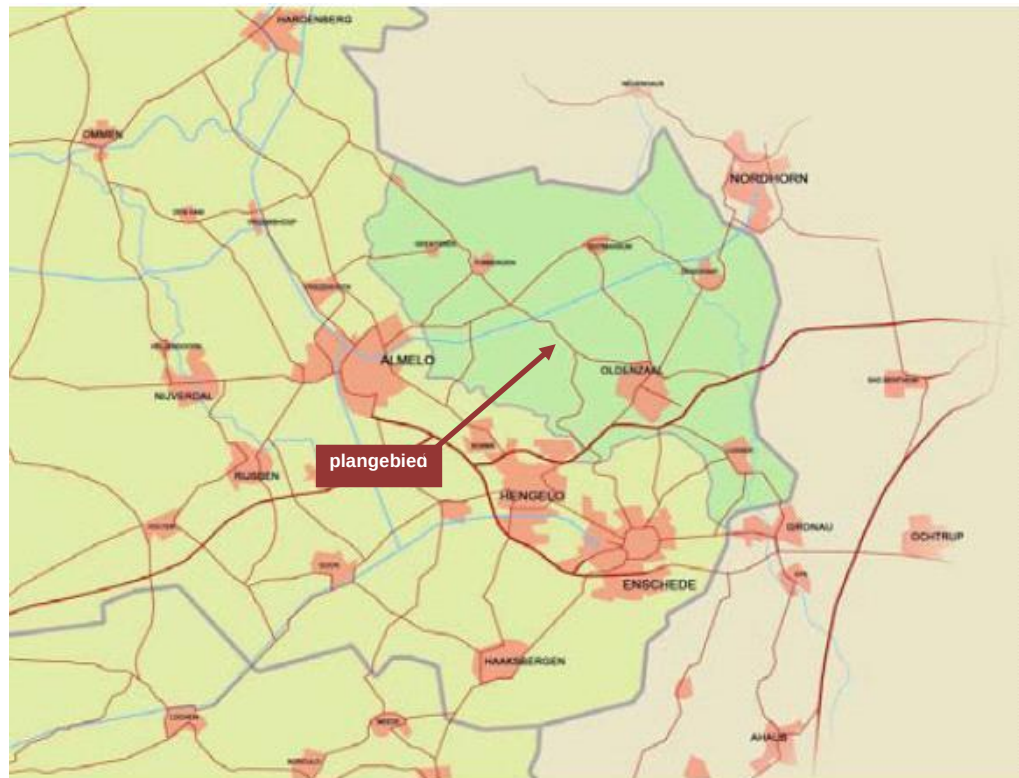
In de SVIR (en eerder de Nota Ruimte) zijn 20 Nationale Landschappen aangewezen die "Internationaal zeldzaam of uniek en kenmerkend zijn voor Nederland". Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid: het Rijk laat dit nu over aan de provincies.

Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen.

Binnen nationale Landschappen is daarom "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt (ja-mits regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met de gemeenten over de omvang van de woningbouw. Nationale landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden

landbouwbedrijven en intensieve veehouderij. Ook hier maken provincies afspraken over de aard en omvang van de locaties voor bedrijventerreinen. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties, en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten niet toegestaan. Waar deze ingrepen redelijkerwijs, vanwege een groot openbaar belang onvermijdelijk zijn, dienen mitigerende en compenserende maatregelen – zoals inpassing en grote aandacht voor de ontwerpqualiteit- te worden getroffen.

Met de aanwijzing van de nationale landschappen wordt beoogd de kwaliteit van het landschap in deze gebieden te behouden en te versterken. Dat gebeurt door investeringen te doen in behoud, beheer en versterking van het landschap zelf, in het behoud en versterking van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie en in de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het landschap. Een nationaal landschap is geen "museum-landschap". Een mooi landschap heeft vitale functies nodig. Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen. "Behoud door ontwikkeling" is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen.



Overzichtkaart van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente met aanduiding plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het nationaal landschap Noord-Oost Twente. Onderhavig plan voor de realisatie van Echelpoel III maakt deel uit van de afspraken die door de gemeente met de provincie zijn gemaakt. Om deze reden is onderhavig bestemmingsplan niet strijdig met het beleid inzake nationale landschappen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

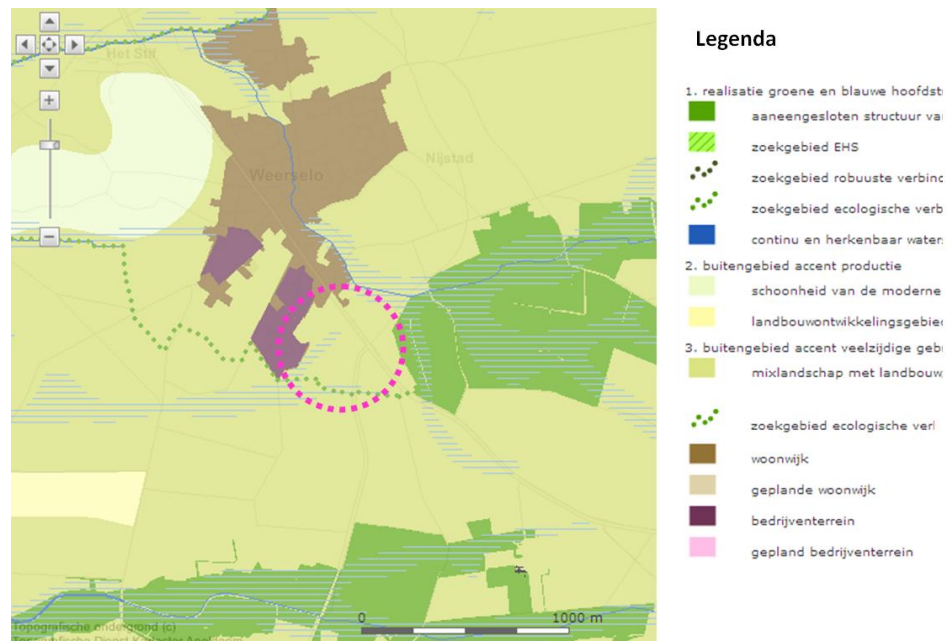
Omgevingsvisie

Algemeen

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit).



Kaart ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie (bron: www.overijssel.nl)

Ontwikkelingsperspectieven

Onderhavig plangebied is niet aangeduid als een gepland bedrijventerrein. Het valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'mix landschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. Deze gebieden zijn bestemd voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

Wat betreft de dorpen en kernen wordt gestreefd naar versterking van de karakteristiek en opbouw van het dorp en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp.

De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Economie en bedrijventerreinen

Wat betreft economie is de ambitie: "Een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en mkb.". Er dienen voldoende vitale werklocaties te zijn die aansluiten bij de vraag van ondernemers.

Voor de periode 2010 - 2020 is op basis van de nu geldende inzichten behoefte aan circa 1315 ha netto nieuw bedrijfsterrein. Een deel van die behoefte kan worden gevonden via de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De ruimtewinst die daarmee kan worden behaald is geraamd op ca. 195 ha. De netto behoefte aan nieuwe terreinen komt daardoor uit op ongeveer 1120 ha.

Hoofddlijn van beleid is dat de regionale markt voor bedrijventerreinen primair bedient wordt vanuit stedelijke netwerken. Buiten de stedelijke netwerken (zoals in Weerselo) is onder voorwaarden ruimte voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven. Dit zijn bedrijven die hun oorsprong en verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar zij gevestigd zijn of zich vestigen én een toegevoegde waarde bieden aan de lokale sociaal-economische structuur/voorzieningsniveau.

Bij planvorming wordt de SER-ladder toegepast. Er wordt met name ingezet op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Op regionale schaal dient er afstemming te zijn geweest inzake de werklocaties. Gezien de huidige plannen voor bedrijventerreinen en de noodzakelijke inzet op herstructurering acht de provincie een heroriëntatie op de reeds geplande uitbreiding (in plaats, kwaliteit en tijd) op zijn plaats. De gemeenten worden gevraagd om op basis van bijzonder lokaal economisch profiel of 'potentie' een bedrijventerreinvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten.

Kwaliteitsaspecten bij bedrijventerreinen

De omgevingsvisie hecht zwaar aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierover wordt gesteld: "Ruimtelijke kwaliteit realiseren we door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd."

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Middels het hiervoor opgenomen uitvoeringsmodel geeft de provincie aan of, waar en hoe ontwikkelingen kunnen en mogen plaatsvinden. Hierbij spelen de gebiedskennmerken een belangrijke rol. Deze geven randvoorwaarden aan ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

3.3 Gemeentelijk beleid

Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen, gemeente Dinkelland, 2008

Inleiding

Met de visie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2008) geeft de gemeente Dinkelland een onderbouwing van de door haar gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen en de randvoorwaarden die nodig zijn om deze ontwikkelingen te realiseren. Deze visie sluit aan op eerder vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten (o.a groenstructuurplan, toekomstvisie Weerselo) en levert anderszits input voor de hierna vastgestelde. structuurvisie Dinkelland en structuurvisie Weerselo (deze beide documenten komen hierna aan de orde).

De toekomstige ruimtebehoefte van bedrijventerreinen tot 2020 wordt gesteld op 16,5 ha. (1,25 ha. netto op jaarbasis). Via de Structuurvisie Dinkelland zal een verdere ruimtelijke vertaling van deze behoefte worden gegeven, nadrukkelijk gekoppeld aan de ruimtewinst te behalen via herstructurering.

Een vertaling naar de kernen geeft voor Denekamp een tekort van ca. 5 ha, Weerselo en Ootmarsum beschikken over voldoende bedrijventerreinen (e.e.a. wel afhankelijk van de groeiambities).

Nieuwe bedrijventerreinen

Bij de afweging of en wanneer op basis van de behoefteramingen nieuwe bedrijventerreinen dienen te worden aangelegd, dient de ruimtewinst die te behalen is door herstructurering van bestaande terreinen te worden meegenomen. Bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zal veel aandacht worden besteed aan aspecten rondom de inrichting (ruimtegebruik, openbare ruimte, beeldkwaliteit, parkeren etc) en onderlinge samenwerking (gezamenlijke inkoop, voorzieningen, parkmanagement). Deze aspecten zullen zich voornamelijk via het opstellen van beeldkwaliteitsplannen per (nieuw of te herstructureren)

In de visie worden onder meer de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Uitbreiding van bedrijventerreinen wordt geconcentreerd in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
- Streven naar profielversterkende bedrijvigheid, met name in Ootmarsum (passende bedrijvigheid);
- Nadruk op herstructurering bij het voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein;
- Tijdig en flexibel beschikbaar hebben van voldoende uitgeefbaar terrein;
- Realiseren van duurzame bedrijventerreinen met aandacht voor overgangszones naar andere functies

Deze hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in een concreet maatregelenprogramma. Hieronder wordt genoemd het opstarten van de planologische procedure voor Echelpoel fase III.

Regionale afstemming

De bedrijventerreinenvisie voor de gemeente Dinkelland is na afstemming met de omliggende gemeenten geaccordeerd door de provincie.

Concept-Structuurvisie Dinkelland

Aanleiding

Deze concept-structuurvisie bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Aanleiding voor de structuurvisie is dat de gemeente, die in 2001 is ontstaan uit een fusie, behoefte heeft aan een integrale koers. Een koers die recht doet aan de verschillen tussen de gemeenschappen, maar tevens een helder beleid voor het gehele grondgebied bevat.

Doelstelling

De doelstelling van de structuurvisie is als volgt omschreven: “Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie.”

Om deze hoofddambitie te kunnen realiseren is een vijftal hoofdkeuzes opgesteld, die elk een grote bijdrage leveren om de hoofddambitie voor Dinkelland te realiseren.

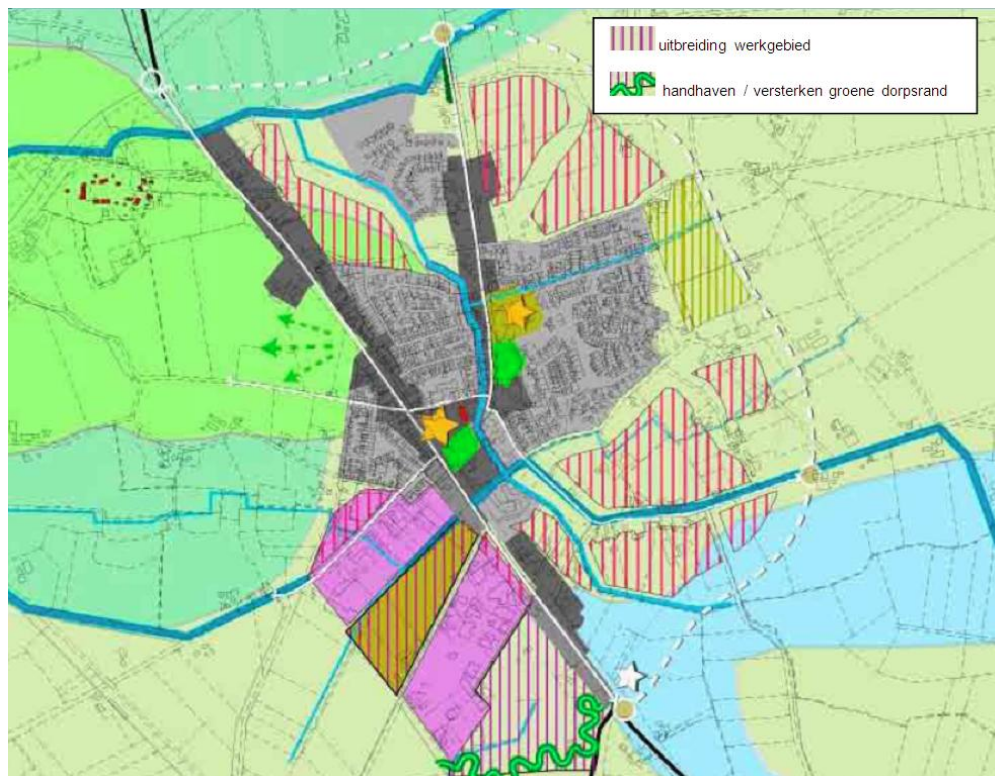
- Hoofdkeuze 1: drie verzorgingskernen, zeven woonkernen. Van belang is dat de leefbaarheid en sociale samenhang van alle kernen in de gemeente behouden blijft en versterkt wordt.
- Hoofdkeuze 2: versterken economisch profiel. Het beleid wordt gericht op het versterken van het bestaande economische profiel, dat bestaat uit twee componenten: agrarische en toeristisch.
- Hoofdkeuze 3: ruimtelijke kwaliteit buitengebied waarborgen. Mede gezien de grote veranderingen in het buitengebied (terugtrekkende landbouw, steeds meer andere economische activiteiten) is dit belangrijk.
- Hoofdkeuze 4: bevorderen en versterken recreatie en toerisme. De gemeente Dinkelland kan haar vele kansen en toeristische potenties nog beter te benutten.
- Hoofdkeuze 5: bevorderen bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Dit zijn essentiële componenten in het goed functioneren van de gemeente. De bereikbaarheid is een groot aandachtspunt.

Visie op hoofdlijnen Weerselo

In de structuurvisie wordt beleid geformuleerd voor de verschillende kernen in de gemeente. De visie op hoofdlijnen voor de kern Weerselo is als volgt:

- Ter bevordering van de leefbaarheid is de kern Weerselo aangeduid als groeikern. Op de langere termijn zal Weerselo kunnen groeien naar 4.000 inwoners waarmee het dienst kan blijven doen als verzorgingskern. Voor de komende jaren wil de gemeente een start maken door voor 2020, 470 woningen te bouwen binnen het unieke concept: “riant wonen in het groen”. Ook wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van de bevolking.
- Ontwikkelen recreatieve verbinding van 't Stift met dorpskern Weerselo;
- Realisatie rondweg noordoostzijde van de kern;
- Verplaatsing van de sportvelden;
- Uitbreiding bedrijventerrein Echelpoel. Hiervoor zal de bestaande beek worden verlegd;
- Versterken dorpshart, door concentratie winkelfuncties in het centrum;
- Beleefbaar en zichtbaar maken van de beek;
- Benadrukken en versterken radialen naar het dorpshart ten behoeve van het ontwikkelen van de hoofdstructuur;
- Uitbreiding groenstructuur (opgaand groen, zuidkant);
- Reconstructiegebieden binnen de kern;

- Omlegging hoofdweg (Bisschopstraat);
- Uitbreiding woonbebouwing (drie locaties als mogelijkheid aangeduid, nader onderzoek noodzakelijk).



Uitsnede uit visiekaart Weerselo uit Structuurvisie Dinkelland

Structuurvisie Weerselo (2008)

Aanleiding

Aanleiding voor deze structuurvisie (vastgesteld in 2008 en opgesteld door BRO) voor Weerselo is dat er in het bijzonder voor deze kern veel vraagstukken gelden op het gebied van ruimtelijke ordening. In Weerselo zijn de ambities, zoals die reeds eerder zijn verwoord in de Toekomstvisie Weerselo, hoog. Weerselo staat voor een 'schaalsprong' en om die reden acht de gemeente het van groot belang om, aan de vooravond van deze veranderingen, na te denken over de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van de kern. Daarmee kan de schaa sprong in goede banen worden geleid, de nieuwe ontwikkelingen gebruikt worden om de structuur van Weerselo te verbeteren en het leven in Weerselo aangenamer te maken.

Visie

De visie is uitgewerkt in een aantal hoofdkeuzes:

1. Radialen als structuurdragers: het betreft met name het streven om de kwaliteit van de historische radiale structuur versterken.
2. Beleefbaar water: het gaat met name om het meer zichtbaar maken van de waterlopen.
3. Dorpshart, voorzieningshart: hieronder wordt het realiseren van een 'kloppend dorps hart' verstaan.
4. Groene wigg en bebouwde scherven: hierbij gaat het om het realiseren van uitbreidingen als kleine eenheden (wigg en scherven) in het groen. Hiermee wordt uitwerking gegeven aan het motto "riant wonen in het groen". Deze worden

met name gerealiseerd in het gebied tussen de bestaande kern en de geplande nieuwe rondweg aan de oostzijde van de kern.

Bedrijventerreinen

De komende jaren wordt het bedrijventerrein Echelpoel afgerond. Op basis van de behoefteraming en actuele beschikbaarheid van uitgeefbare kavels constateert de bedrijventerreinenvisie dat het wenselijk en noodzakelijk is de uitbreiding Echelpoel III zo spoedig mogelijk te realiseren. Met deze ontwikkeling wordt voor Weerselo voldaan aan de autonome behoefte. Wellicht dat als gevolg van de verdere groei van Weerselo op termijn behoefte is aan een verdere uitbreiding. Vooralsnog wordt daar echter niet van uitgegaan.



Structuurvisie Weerselo

Streefbeeld bedrijventerrein

Het huidige bedrijventerrein Echelpoel is zo goed als uitgegeven. De gemeente maakt ruimte voor verdere uitbreiding omdat het de leefbaarheid en economie van Weerselo wil versterken. Met deze uitbreiding zal ook een retentievoorziening voor het bedrijventerrein gerealiseerd worden. De uitbreiding zal een plek krijgen in zuidoostelijke richting van het huidige terrein. Belangrijk uitgangspunt in de vormgeving van het terrein is de vormgeving van de randen.

Naar het landschap toe kiest de provincie nadrukkelijk voor een landschappelijke vormgeving van deze randen. Een stevig groen beeld moet het resultaat zijn. Dat wil niet per definitie zeggen dat de achterkanten van bedrijven naar het landschap gericht moeten worden. De gemeente wil een sterk groen beeld realiseren waarbij een goed vormgegeven en op afstand waarneembaar bedrijf zeer goed voorstelbaar is. Gezien de huidige structuur van het bedrijventerrein is echter achterzijden het meest voor de hand liggend. Cruciaal vindt de gemeente de groene uitstraling en de beeldkwaliteit van de bebouwing aan de landschapszijden.



Kaartbeeld streefbeeld bedrijventerreinen

3.4 Prestatieafspraken

Voor wat betreft het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Dinkelland zijn met de provincie, na overleg, specifieke afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het document "Prestatieafspraken bedrijventerreinen 2010-2015 gemeente Dinkelland, provincie Overijssel, 15 oktober 2010".

De gemaakte afspraken komen erop neer dat de gemeente Dinkelland zich verplicht tot het vaststellen van een Bedrijventerreinvisie voor 1 december 2010, al dan niet als onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie. Hierbij wordt de Omgevingsvisie en de 'Leidraad voor gemeenten ten behoeve van de structuurvisie-bedrijventerreinvisie' gevolgd. De visie zal voor instemming aan GS worden aangeboden.

Hiernaast zal de gemeente Dinkelland het bedrijventerreinbeleid in een regionaal verband afstemmen. De regio dient hierbij nog te worden bepaald.

Vooruitlopend op de definitieve vastgestelde Bedrijventerreinvisie van de gemeente is reeds overeenstemming bereikt over het werken met een bandbreedte van 8 tot 14 ha. netto voor de behoefteteraming voor nieuw terrein. Partijen hebben overeenstemming over 8 ha netto als ondergrens van de te hanteren bandbreedte. Daarbij is rekening gehouden met het XL Businesspark Twente. Deze 8 ha netto bieden in principe ruimte om (de eerste van) de lopende plannen te realiseren. Echelpoel III bij Weerselo wordt hierbij specifiek genoemd.

Wat betreft de ontwikkeling van nieuwe terreinen als Echelpoel III geldt als uitgangspunt dat nadrukkelijk aandacht besteed wordt aan de kwaliteit (w.o. duurzaamheid en landschappelijke inpassing) en toekomstig beheer en onderhoud.

3.5 Conclusie

Rijksbeleid

Wat betreft rijksbeleid kan worden gesteld dat de gestelde doelen in de Nota Ruimte dermate algemeen zijn dat specifieke projecten hieraan niet kunnen worden getoetst. In algemene zin kan wel worden gesteld dat onderhavig plan in algemene zin kan bijdragen aan de bevordering van een vitaal platteland.

Provinciaal beleid

Wat betreft het provinciale beleid kan worden gesteld dat het onderhavige nieuwe bedrijventerrein niet direct passend is binnen het beleid. Het ontwikkelingsperspectief van het plangebied is gericht op een mix van functies als landbouw, natuur en recreatie en niet op een nieuw bedrijventerrein.

Wat betreft bedrijventerreinen wordt gesteld dat in kernen als Weerselo alleen ruimte is voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven. Bij nieuwe bedrijventerreinen wordt eerst gekeken naar herstructurering en intensivering, voor eventueel sprake kan zijn van uitbreiding. Uitbreiding kan hiernaast alleen aan de orde zijn op basis van een bedrijventerreinvisie die elke gemeente moet opstellen. Bij uitbreiding van bedrijventerreinen is het behoud en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten van belang.

Wat betreft de omgevingsvisie kan worden gesteld dat over de onderhavige plannen voor het bedrijventerrein specifieke (prestatie-)afspraken zijn gemaakt tussen provincie en gemeente. Er kan dus worden gesteld dat er overeenstemming is over onderhavig plan tussen provincie en gemeente. Wat betreft de vormgeving en uitwerking van het plan is rekening gehouden met de gebiedskenmerken, zoals deze in de omgevingsvisie zijn beschreven.

Wat betreft de vereiste SER-ladder toets kan worden gesteld dat deze met name toeziet op regionale afstemming van de werklocatie. Ook moet een bedrijventerreinvisie opgesteld worden die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten. Deze bedrijventerreinvisie heeft de gemeente Dinkelland opgesteld. Hiermee is voldaan aan de SER-ladder toets.

Gemeentelijk beleid

In de integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen wordt Echelpoel III specifiek genoemd. Hiermee is onderhavig plan in principe passend binnen dit beleidsdocument. In de gemeentelijke (concept-)structuurvisie wordt onder meer specifiek beleid genoemd voor de kern Weerselo. Onder het genoemde beleid wordt onder meer de uitbreiding van het bedrijventerrein Echelpoel genoemd. Ook is de uitbreiding globaal op de structuurvisie aangeduid. Gesteld kan dus worden dat onderhavig plan binnen de structuurvisie Dinkelland passend is.

Voor wat betreft de structuurvisie voor Weerselo kan hetzelfde worden geconcludeerd: ook hier staat de beoogde uitbreiding van Echelpoel aangegeven. Gesteld wordt in de structuurvisie dat veel aandacht moet zijn voor de landschappelijke afronding en dat er moet worden voorzien in een retentievoorziening. Geconstateerd kan worden dat onderhavig plan voorziet in zowel een passende landschappelijke afronding als een retentievoorziening.

4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten

Algemeen

Uitgangspunt is een stedenbouwkundig plan op te stellen dat passend is op deze locatie, aansluit op het huidige bedrijventerrein (Echelpoel II) en tegemoet komt aan de eisen van de toekomstige gebruikers (milieucategorie 1 t/m 3). Samenhang tussen Echelpoel II en Echelpoel III wordt nagestreefd. De gemeente stelt hoge eisen aan de na te streven beeldkwaliteit van Echelpoel III en wil deze leidend laten zijn voor de komende kwaliteitslag van Echelpoel II. De kavelgrootte moet flexibel ingedeeld te kunnen worden met als gemiddelde oppervlakte 1.500 m².

Bij de inrichting van het bedrijventerrein staat de landschappelijke inpassing voorop, aangezien het terrein de afronding vormt van de bebouwing van Weerselo ten opzichte van het buitengebied. Verder bepaalt de bebouwing langs de Deurningerstraat op Echelpoel III het aanzicht als entree van het dorp.

Binnen het stedenbouwkundig plan zal een retentiegebied worden ingepast voor de berging van water uit Echelpoel II en III met een totale capaciteit van ca. 0,89 ha.

Deze zal aan de westzijde van het plangebied worden gerealiseerd. Het retentiegebied zal aansluiten op de geplande droge ecologische verbindingszone die ten zuiden van het projectgebied en langs de esmedenbeek loopt. De Esmedenbeek en het retentiegebied zullen echter hydrologisch gescheiden van elkaar blijven.

Ontsluiting en parkeren

Van wezenlijk belang wordt een duidelijke ontsluiting gevonden. Deze dient aan te sluiten op zowel de hoofdweg van Echelpoel II als op de geplande rotonde ten oosten van het projectgebied. De wegen dienen allen geschikt te zijn voor vrachtverkeer.

In het stedenbouwkundige ontwerp dient tevens rekening te worden gehouden met een doorsteek naar het gebied dat ten noorden ligt van Echelpoel III. Hetzelfde geldt voor een doorsteek naar de Echelpoelweg.

Het parkeren vindt primair plaats op eigen terrein, maar ook op de rabatstroken kan geparkeerd worden. Het laden en lossen geschiedt op eigen terrein en niet op de weg.

Groen & water

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing wordt ingezet op het benadrukken van de kamerstructuur door het toepassen van groenelementen in de openbare ruimte en door erfbeplanting met inheemse beplanting (haag op overgang prive-openbaar, siergroen en solitaire bomen aan voorkant en daar waar opslagplaats grenst aan groengebied houtwallen, struiken of bomensingels).

Aanwezige landschappelijke elementen dienen wanneer mogelijk, opgenomen te worden in het stedenbouwkundige structuur. Te denken valt aan de houtwal ten noorden van het projectgebied en de beekloop.

De gronden langs de beek en de retentiegebieden zullen als een eenduidig open verblijfsgebied worden ingericht.

'Rest'groen zal in het projectgebied vermeden worden in verband met het mogelijk onrechtmatig gebruik hiervan en de slordige uitstraling die dit met zich mee kan brengen.

Kavelindeling

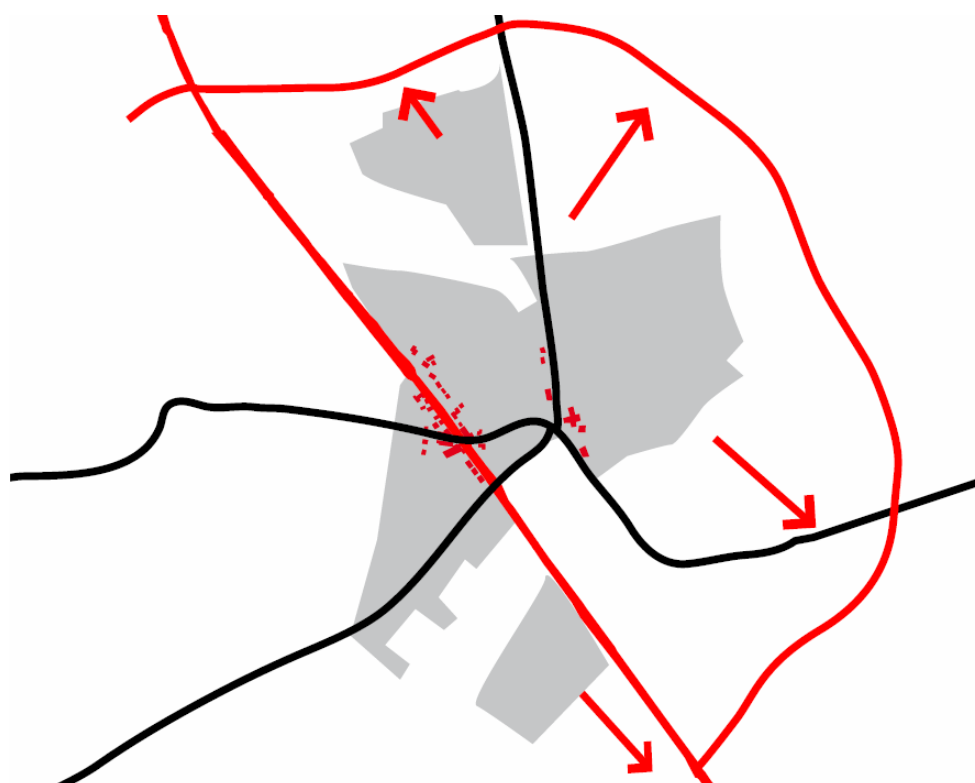
De kavel wordt aan de representatieve kant(en) begrenst door een haag. Achter de haag is er ruimte om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

Aan de voorzijde bevindt zich het kantoor met daarachter de loods. Aan de achterkant van de kavel vindt, uit het zicht, opslag plaats.

Er zullen geen kavelbrede inritten komen. In plaats daarvan zullen inritten zo veel mogelijk gekoppeld worden om zo de hoeveelheid verharding te verkleinen. Laden en lossen vindt plaats op eigen terrein.

Bebouwing

Er dient veel aandacht te worden gegeven aan de situering van de bebouwing aan de rand van het gebied. De bebouwing dient naar het buitengebied toe gericht te zijn.



Uitbreidingen Weerselo binnen contour van de rondweg (Bron: Omleiding Weerselo, schetsboek, Parklaan Landschapsarchitecten, maart 2007)

4.2 Gebiedskwaliteiten Omgevingsvisie Overijssel

Inleiding

De provincie Overijssel zet in haar omgevingsvisie in op ruimtelijke kwaliteit. Bij uitbreiding van bedrijventerrein vormt dit ook een belangrijk uitgangspunt. Hierover wordt gesteld, zoals is benoemd in hoofdstuk 3: "Ruimtelijke kwaliteit realiseren we door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd."

De gebiedskwaliteiten zijn in de omgevingsvisie uitgewerkt in een bijlage 'Catalogus Gebiedskwaliteiten'. Hierin wordt het provinciaal belang van alle gebiedstypen en – kenmerken beschreven en wordt hieraan een ambitie en sturing toegevoegd.

In deze paragraaf komen de verschillende gebiedskwaliteiten aan de orde en wordt omschreven op welke wijze hiermee is omgegaan.

Natuurlijke laag

Beschrijving

Onderhavig plangebied is gelegen zoals blijkt uit onderstaande kaart binnen de 'dakzandvlakten'. De ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.



Kaartbeeld natuurlijke laag

Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen en het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing

Wat betreft de aangedragen punten kan worden gesteld dat bij onderhavig rekening is gehouden met de aanwezige hoogteverschillen en het watersysteem. De loohuisleiding, een tak van de esmedenbeek, krijgt een prominente plaats in het stedenbouwkundig plan. Zij vormt een centrale halfopen groene zone van waaruit een zichtlijn ontstaat naar het achterliggend landschap. De loohuisleiding sluit vervolgens aan op de aan de zuidzijde gelegen waterloop en vervolgd zijn weg in zuidwestelijke richting, waar het waterbergingsgebied gepland gerealiseerd zal worden. Dit gebied is mede gekozen vanwege haar lage ligging in het landschap. Hiermee wordt aangesloten op de landschapstructuur.

Laag agrarisch cultuurlandschap

Beschrijving

Onderhavig plangebied is gelegen zoals blijkt uit onderstaande kaart binnen het 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.



Kaartbeeld laag agrarisch cultuurlandschap

Sturing

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

Toetsing

De bestaande lineaire structuren zijn bij onderhavig plan gebruikt als uitgangspunten. De zuidelijke rand van het plangebied betreft een bestaande perceelsgrens. De noordelijk gelegen houtwal wordt behouden. Deze benadrukt de onregelmatige vorm van de verkaveling als ook de kamerstructuur van het landschap. De zuidelijke rand krijgt een groene inrichting met solitaire bomen, heesters en boomgroepen van streekgebonden soorten. Daar waar achterkanten van percelen aan de openbare ruimte grenzen, komen houtwallen, struiken of bomensingels te staan. Kavels aan de rand hebben een visuele relatie met het landschap waaraan ze grenzen middels de toepassing van streekeigen beplanting. De waterlopen in het gebied en aan de rand ervan worden behouden. De loohuisleiding wordt echter wel verplaatst.

Stedelijke laag

Beschrijving

Onderhavig plangebied is gelegen aansluitend aan de 'bedrijventerreinen'. De ambitie hier is 'vitale werklocaties' te creëren en een vernieuwings- en herstructureringsproces van bedrijventerreinen op gang brengen waardoor:

- de interne structuur verbeterd; een multifunctionele route er doorheen kan het hermetische karakter opheffen.
- de aansluiting op het landschap en de omliggende wijken verbeterd.
- verdichting en intensivering van grondgebruik plaats vindt, en nieuwe uitleg wordt vermeden (zuinig ruimtegebruik).
- duidelijke profilering en differentiatie van terreinen wordt verkregen.
- de kwaliteit van de buitenruimte en de architectuur verbeterd en meer samenhang krijgt.
- opwaardering van het beeld en verbetering levensvatbaarheid plaats vindt.
- eventuele culturele / historische waarden worden benut.



Kaartbeeld stedelijke laag

Sturing/richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.
- Actieve kwaliteitsborging via beheer van bebouwing, uitgegeven (parkeer- en opslag-) terreinen en openbare ruimte. Benutten bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten op bedrijventerreinen.
- Toepassen park-management (energie, parkeren, water, groen).

Toetsing

Gesteld kan worden dat met onderhavig plan voor Echelpoel III wordt voorzien in een passende ruimtelijke afronding van het bedrijventerrein. Het huidige bedrijventerrein kent deze ruimtelijke afronding nog niet, dus gesteld kan worden dat hiermee de ruimtelijke structuur kan worden verbeterd. Tevens ontstaat er een duidelijke wegenstructuur door de geplande aansluiting op de lus van Echelpoel II en de rotonde. Het wegprofiel met bomen langs de noordelijke weg zorgt voor een hogere kwaliteit van de openbare ruimte.

Lust en leisurelaag

Beschrijving

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'donkere'. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.



Kaartbeeld lust en leisurelaag

Sturing/richting

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Toetsing

Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen zal rekening worden gehouden met de straatverlichting. In het beeldkwaliteitplan zal hiervoor voldoende aandacht zijn.

4.3 Stedenbouwkundige uitwerking

Algemene opzet

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd op de kruising van de Deurningerstraat met de N343 Bisschopstraat/Lemselosestraat die in het kader van de aanleg van de oostelijke rondweg zal worden aangelegd als een rotonde. De interne wegenstructuur takt hier aan op de bestaande interne wegenstructuur van Echelpoel. De zuidelijke weg vormt de begrenzing met het landelijk gebied.

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met twee mogelijke doorsteken. Een ervan komt in het zuidwesten van het plangebied richting de sportvelden en een ander naar de eventueel aan te leggen Echelpoel IV, ten noorden van

het plangebied. Deze beide doorsteken zullen in eerste instantie als groen ingericht worden en worden ook bestemd als Groen (met wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer).

Binnen het plangebied zijn twee wegprofielen. De noordelijke weg krijgt een profiel van 11 meter (2m. rabat – 6m. weg – 3m. rabat) en de rest een profiel van 8 meter (6m weg – 2m. rabat). De (noordelijke) hoofdweg zal begeleid worden door laanbeplanting aan één zijde, wat zorgt voor een groen en fraai traatbeeld.

De bebouwing is te allen tijde naar de weg toe gericht en de kavels zijn flexibel in te delen in formaat. De kavels aan de rand zijn naar het landschap toe gericht en vormen een fraaie afronding van de bebouwing van Weerselo.

Het grootste deel van het plangebied wordt uitgegeven als bedrijfskavel. Van het totale plangebied van ca. 5,8 ha groot, zal ca. 3,7 ha worden uitgegeven. Dit is ca. 63 % van het totale plangebied. De overige gronden worden ingericht als verkeersruimte en groen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De kaveldiepte bedraagt tussen de 35 en de 60 meter en de kaveloppervlakte 1.500-2.000 m².

In het plangebied hoeft geen rekening gehouden te worden met waterberging. Dit vindt op een, buiten het plangebied, aangegeven locatie. De loo huisleiding in het plangebied wordt gehandhaafd, echter de ligging wordt gewijzigd.



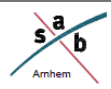
gemeente Dinkelland
inrichtingsschets Bedrijfsterrein Echelpoel III Weerselo

schaal : 1 : 1000

datum : 20-11-2012

project nr. : 90967

tekening nr. : 13073b



Stedenbouwkundig plan Echelpoel III

Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Weerselo. Een goede landschappelijke inpassing is daarom wenselijk. Deze vindt plaats middels verscheidene ingre-

pen. Ten eerste zal de aanwezige houtwal ten noorden van het plangebied behouden blijven. Deze vormt een fraaie rand met het noordelijk gelegen gebied en verankert het geplande bedrijventerrein in het landschap. Hiervoor wordt 10 meter gereserveerd. Ten tweede zal de aanwezige beek de ruimte krijgen voor een natuurlijkere (en kronkeliger) loop. Langs de beek zal een groene zone worden aangelegd. Kenmerkende landschappelijke elementen komen hier terug in de vorm van bosschages, houtwallen en solitaire bomen. Vanaf deze brede groene zone is een zichtlijn naar het achterliggend landschap. Door het behouden van de beek en de aanleg van de brede groene zone wordt de relatie tussen het open gebied ten noorden van het plangebied en het agrarisch gebied deels behouden. Ten derde zullen de randen van het plangebied groen worden ingericht met streekgebonden heesters, solitaire bomen en boomgroepen en een schijnbaar willekeurig patroon. De bedrijven erachter krijgen zo een fraaie groene kader. De groenstrook aan de zuidzijde krijgt een breedte van minimaal 15 meter en de groenstrook ten zuidoosten van het plangebied krijgt een minimale breedte van 10 meter. Ten vierde zal ten zuidwesten van het plangebied een bergingsgebied komen. Haar groene inrichting zal overeenkomen met de groene inrichting van voornoemde groene zone. De relatie tussen beide gebieden zal mede hierdoor zichtbaar zijn.

Fasering

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is er ruimte voor fasering. In fase I zou eerst de noordelijke weg aangelegd kunnen worden met daaraan gekoppelde noordelijke kavels. Als tweede fase kan men de zuidelijke weg aanleggen en de kavels ten westen van de groenzone. Een brede groene zone blijft behouden. In de laatste fase worden de resterende kavels aangelegd.

Beeldkwaliteit

Een goede beeldkwaliteit is voor het bedrijventerrein van groot belang. Echelpoel III is ten aanzien van beeldkwaliteit in te delen in twee zones. De eerste zone bevindt zich aan de rand van het plangebied en zal, gezien haar functie van entree van Weerselo, een uitgebreidere zet aan randvoorwaarden meekrijgen. De tweede zone ligt aan de binnenkant van het bedrijventerrein. De beeldkwaliteitseisen voor deze zone zullen lichter van aard zijn. Voor beide zones geldt dat er eisen gesteld zullen worden aan architectuur, materiaalgebruik, buitenruimte etc. Ook de openbare ruimte zal een zet aan randvoorwaarden meekrijgen. Ze zal ingaan op onder andere de landschappelijke inpassing, het recreatief gebruik, de representatieve uitstraling van het groen en de overgang privé-openbaar.

In het beeldkwaliteitplan zal de gewenste beeldkwaliteit verder worden uitgewerkt. Voor het overige wordt naar dit rapport verwezen.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het bedrijventerrein krijgt een directe aansluiting op de Bisschopsstraat/Lemselosestraat (N343) en de Deurningerstraat. Intern takt het plangebied aan op het bestaande bedrijventerrein. Hiermee is sprake van een goede ontsluiting. Gezien het heersende verkeersbeeld van de N343 en de Deurningerstraat, kan worden verwacht dat de extra verkeersdruk die onderhavig plan met zich meebrengt, in het heersende verkeersbeeld is in te passen.

Het is naar verwachting niet mogelijk is om direct aan te sluiten op de nieuwe rotonde die wordt aangelegd op de kruising Bisschopstraat/Lemselosestraat (N343) en de Deurningerstraat in het kader van de nieuwe oostelijke rondweg. De aanleg hiervan is vertraagd. Om die reden is ervoor gekozen om aan de zuidkant van het plangebied een tijdelijke ontsluiting naar de Deurningerstraat aan te leggen. Deze is binnen dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt middels een tijdelijke bestemming. Deze tijdelijke (voorlopige) bestemming is maximaal 5 jaar geldig. Hierna verandert de bestemming in 'Groen'. Aangezien naar verwachting binnen deze termijn de rotonde gereed is, zal de tijdelijke ontsluiting niet meer nodig zijn en vervallen. Door de tijdelijke ontsluiting in een voorlopige bestemming op te nemen, verplicht de gemeente zich om na maximaal 5 jaar ook daadwerkelijk de tijdelijke ontsluiting weer op te heffen.

Parkeren

Het parkeren dient grotendeels op eigen terrein plaats te vinden. In beperkte mate kan ook worden geparkeerd op de rabatstroken op de openbare weg. Gezien de uitgangspunten wordt geen parkeerdruk afgewenteld op de omgeving.

4.5 Relatie met Echelpoel IV

In de structuurvisie Weerselo 2008 is opgenomen dat ook het ingesloten gebied tussen Echelpoel II en III en de Bisschopstraat mogelijk zal worden ingevuld met bedrijventerreinen. Dit blijkt ook uit de onderstaande visiekaart. Deze locatie staat bekend als Echelpoel IV. Echelpoel IV betreft een particulier plan voor een woonwerk-gebied.



Streefbeeld bedrijventerrein

Alhoewel het invullen van deze locatie met bedrijven voor de hand ligt, is de ontwikkeling van Echelpoel IV vooralsnog niet aan de orde. De ontwikkeling van de locatie valt buiten de prestatieafspraken met de provincie en Echelpoel IV is niet opgenomen in de bedrijventerreinenvisie Dinkelland (die na afstemming met de omliggende gemeenten geaccordeerd is door de provincie).

Er is nog niet bekend op welke termijn Echelpoel IV eventueel wordt ontwikkeld. Op basis van de uitkomsten van een monitoring zal te zijner tijd worden bepaald of en wanneer de ontwikkeling zal plaatsvinden.

In de stedenbouwkundige opzet van Echelpoel II is wel fysieke ruimte gereserveerd om op termijn eventueel een doorsteek richting de locatie Echelpoel IV te realiseren. Deze ruimte is vooralsnog als groen bestemd. Een specifieke aanduiding geeft aan dat hier vooralsnog uitsluitend een inrit toegestaan is richting het achterliggende gebied (de gronden direct ten noorden van het onderhavige plangebied).

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De volgende aspecten komen hierbij aan bod:

- bodem;
- geluid;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- archeologie;
- waterhuishouding;
- externe veiligheid.

Hiernaast is beoordeeld of bij onderhavig plan sprake is van een MER-(beoordelings-)plicht. De MER-plicht geldt voor industrieterreinen met een omvang meer dan 150 hectare. Er is sprake van m.e.r.-beoordelingsplicht als de activiteit betrekking heeft op bedrijventerrein met een oppervlakte van 75 hectare of meer. Het betreffende industrieterrein is beduidend kleiner qua omvang zodat er geen MER-(beoordelings-)plicht geldt.

5.2 Bodem

Verkennend bodemonderzoek

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Aanleiding en doelstelling

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is in oktober 2008 en februari 2010 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied Echelpiel III te Weerselo. Het doel van dit gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygienische bodemkwaliteit en de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem op de locatie.

Onderzoeksopzet en resultaten

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals die zijn gesteld in de Nederlandse Eindnorm (NEN) 5740. De NEN5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Voor het asbestonderzoek is uitgegaan van de NEN5707. Zintuiglijk is waargenomen dat de grond plaatselijk zwak roesthoudend is. In de aanwezige sloten en greppels is geen slib aangetroffen. Wel is in één

¹ Gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek, Echelpoel III te weerselo, Verhoeve Milieu bv, 10 maart 2010, kenmerk 458045b.

boring (boring S2) een lichte bijmenging met slib waargenomen. Verder zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Daarnaast is visueel zowel op het maaiveld als in de boringen/gaten geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond welke de achtergrondwaarde overschrijden. Daarnaast is in de samengestelde mengmonsters van de bovengrond analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie

Op basis van het onderhavig uitgevoerde bodemonderzoek, ziet het adviesbureau met betrekking tot de verkregen onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

Bij eventueel hergebruik van grond dient rekening te worden gehouden met het nieuwe beleid uit het Besluit Bodemkwaliteit dat per 1 juli 2008 van kracht is geworden.

Opgemerkt wordt dat veel gemeenten overgangsbeleid hebben geformuleerd.

Verkennd bodemonderzoek retentievijver

Inleiding

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is voor een terreindeel ter grootte van circa 8930 m² aan de Echelpoelweg te Weerselo een aanvullend verkennend bodemonderzoek verricht². Het betreft de locatie waar de retentievijver wordt beoogd.

Onderzoek

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. Op basis van het veldonderzoek is deze hypothese ("onverdachte locatie") verworpen, gezien de plaatselijke aanwezigheid van een zeer lichte overschrijding van de achtergrondwaarde van kwik in de bovengrond (BG I). Aangezien echter de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De overige boven- en ondergrondmengmonsters alsmede de grondwatermonsters zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen onderhavig bestemmingsplan, aangezien de vastgestelde zeer lichte verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeer

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door het spoor- en wegverkeer het woonmilieu mag belasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen

² Rapport Verkennd Bodemonderzoek conform NEN 5740, Echelpoelweg - Weerselo, Kruse Groep, Juni 2012, kenmerk 12027110.

“geluidsgevoelige objecten” en “niet geluidsgevoelige objecten”. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. Tevens kent de Wgh een onderzoeksplicht bij de aanleg van nieuwe wegen of een reconstructie van wegen. Bij deze situatie wordt gekeken in hoeverre de geluidshinder afkomstig van deze weg acceptabel is bij de nabij gelegen woningen.

Onderhavig plan

Het onderhavige bestemmingsplan voorzien alleen in het ontwikkelen van bedrijfsgebouwen. Bedrijfsgebouwen worden in de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelige objecten aangemerkt. Derhalve is het voor wat betreft de nieuwe bedrijven niet noodzakelijk een geluidonderzoek vanwege het wegverkeerslawaai ten behoeve van het onderhavige plangebied uit te voeren.

Ook is geen nader akoestisch onderzoek benodigd om te bepalen of er sprake is van een hogere geluidbelasting op naburige bestaande woningen. Onderhavig plangebied weegt immers rechtstreeks op de N343 (Bisschopsstraat/Lemselosestraat). Gezien de hoge verkeersintensiteiten die zich reeds op deze weg bevinden, hoeft niet te worden verwacht dat door onderhavig plan de geluidsbelasting op woningen gelegen aan de provinciale weg significant toeneemt.

5.3.2 Industrielawaai

Geluidruimte-onderzoek

Er is een akoestisch geluidruimte-onderzoek uitgevoerd voor het industrieterrein Echelpoel te Weerselo³. Aanleiding van dit onderzoek vormt onderhavig plan, de beoogde uitbreiding van het bestaande industrieterrein Echelpoel met het industrieterrein Echelpoel III. Om inzicht te krijgen in de toekomstige situatie van het gehele industrieterrein Echelpoel is een inventarisatie uitgevoerd bij de bestaande bedrijven, de geplande bedrijven en de nog vrij te geven kavels voor bedrijven. Gebruik is gemaakt van een eerder uitgevoerd geluidruimte onderzoek Echelpoel te Weerselo.

Doel van het onderzoek was het doen van een voorstel voor een geluidzone (50 dB(A) contour) rond het bestaande en toekomstige industrieterrein Echelpoel, die binnen een bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Op grond van de Wet geluidhinder moet een geluidzone vastgesteld worden rond industrieterreinen in het geval het terrein betreft waarop ‘grote lawaaimakers’ aanwezig zijn of waar vestiging van ‘grote lawaaimakers’ planologisch mogelijk is. De reden om in dit onderzoek een geluidzone voor te stellen was gelegen in een voornemen van de gemeente om op Echelpoel III een grote lawaaimaker te vestigen. Inmiddels is hiervan echter geen sprake meer. In het onderhavige bestemmingsplan worden géén grote lawaaimakers toegestaan. Om deze reden vervalt de noodzaak tot het vaststellen van een geluidzone. Sterker nog, op basis van recente jurisprudentie is het vaststellen van een geluidzone dan zelfs niet meer toegestaan.

Het geluidruimteonderzoek is dus niet meer geheel relevant. Het is deels nog wel relevant aangezien het in beeld heeft gebracht wat de (cumulatieve) geluidsbelasting zal zijn van de bedrijven op Echelpoel I, II en III tezamen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de 50 dB(A) etmaalwaarde contour nagenoeg binnen het industrieterrein zelf

³ Geluidruimte – onderzoek Echelpoel III te Weerselo, datum 11 december 2008, kenmerk 08.0121, Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

ligt. Er is dus nauwelijks sprake van geluidshinder als gevolg van de aanwezige en toekomstige bedrijven.

Aanvullend akoestisch onderzoek Zandhaarsweg

Er is een aanvullend akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de Zandhaarsweg (een nieuwe weg op het bedrijventerrein Echelpoel) voor een bestaande woning gelegen aan de Echelpoelweg 37 te Weerselo.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelastingen ten gevolge van de Zandhaarweg en de nieuwe weg op het Echelpoel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de woning aan de Echelpoelweg 37 niet wordt overschreden.

Op basis van de wegstructuur (dichtasfaltbeton) en de rijsnelheid over de Zandhaarweg en nieuwe weg op het Echelpoel kan worden gesteld dat er geen relevante trillingen zullen ontstaan ter plaatse van de bestaande woning aan de Echelpoelweg 37.



Kaartbeeld van de onderzochte situatie

Aanvullend akoestisch onderzoek tijdelijke ontsluiting

Er is een tweede akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd naar de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Zandhaarweg en de nieuwe weg op het Echelpoel ter plaatse van de woning gelegen aan de Echelpoelweg 37 te Weerselo. Hierbij is in vergelijking met het eerste aanvullende onderzoek rekening gehouden met een ontsluiting van het bedrijventerrein via de tijdelijke ontsluiting. Dit kan bij de Zandhaarsweg en de nieuwe weg achter de woning Echelpoelweg 37 leiden tot hogere verkeersintensiteiten.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelastingen ten gevolge van de Zandhaarweg en nieuwe weg op het Echelpoel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de woning aan de Echelpoel 37 niet wordt overschreden.

⁴ Rapport wegverkeerslawaai, Zandhaarsweg, nieuwe weg Echelpoel te Weerselo, Munsterhuis Geluidsadvies, 20 juli 2011, kenmerk B02.11.093/11.093.

⁵ Rapport wegverkeerslawaai, Zandhaarweg, nieuwe weg Echelpoel te Weerselo, Munsterhuis Geluidsadvies, 25 september 2012, kenmerk B02.12.118.

Conclusie

Uit het geluidsruimteonderzoek blijkt dat de geluidszone van 50 dB(A) vrijwel geheel is gelegen binnen het industrieterrein zelf. Er is dus nagenoeg geen sprake van een belasting voor de omgeving. Om die reden hoeft niet te worden verwacht dat sprake zal zijn van geluidshinder. Uit de aanvullende akoestische onderzoeken blijken ook geen belemmeringen voor de woning Echelpoel 37.

Het aspect 'geluid' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de (milieugevoelige) omgeving. Gesteld kan worden dat onderhavig bestemmingsplan ten hoogste bedrijven in milieucategorie 3.1 toestaat. Hiernaast wordt milieucategorie 3.2 toegestaan na afwijking en milieucategorie 4.1 alleen na wijziging van het plan. De toetsing concentreert zich voornamelijk op hetgeen dit bestemmingsplan rechtstreeks toestaat.

De indicatieve milieuzone van de milieucategorie 3.1 is, conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) 50 m. Binnen een zone van 50 m van het bedrijventerrein is slechts één hindergevoelige functie gelegen, namelijk de woning Bisschopstraat 1. Deze woning ligt op circa 45 van de bestemming 'Bedrijf'. Om hinder op deze woning te voorkomen wordt binnen dit bestemmingsplan een zonering toegepast. Voor het deel van de bedrijfsbestemming dat is gelegen binnen een afstand van 50 m of minder van deze woning, geldt dat hier voornamelijk alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan zijn. Voor het overige deel van het bedrijventerrein geldt een zonering die 1 tot en met categorie 3.1 bedrijven toestaat. Hiermee wordt hinder op de woning Bisschopstraat 1 voorkomen.

Hiernaast kan gesteld worden dat uit het reeds genoemde geluidsruimteonderzoek blijkt dat de geluidszone van 50 dB(A) vrijwel geheel is gelegen binnen het industrieterrein zelf. Er is dus nagenoeg geen sprake van een belasting voor de omgeving. Gecombineerd met de toe te passen zonering hoeft geen hinder voor de omgeving te worden verwacht.

ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Gesteld kan worden dat bedrijven niet hindergevoelig zijn. Van hinder is dus geen sprake. Wel zijn bedrijven geurhindergevoelig. De geurhinder is echter reeds in paragraaf 5.4 aan de orde gekomen. Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat ook wat betreft geurhinder geen sprake is van belemmeringen.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Geurhinder

Algemeen

Eén van de aspecten die een rol speelt bij de planvorming bij bedrijventerreinen is de geur die wordt veroorzaakt door dierenverblijven van de omliggende veehouderijen. Bedrijven zijn namelijk geurhindergevoelig. Aangezien bij onderhavig plan op relatief korte afstand een aantal veehouderijen gelegen is, is een geuronderzoek uitgevoerd⁶.

Onderzoek

Algemeen

Als er sprake is van nieuwbouwplannen in de omgeving van veehouderijen, dan moet worden onderzocht of en waar de nieuwbouw kan plaatsvinden. Sinds 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen.

Met het geuronderzoek dient de uitbreidingslocatie te worden beoordeeld op aanvaardbaarheid van woningen in verband met de geuremissie van de omliggende veehouderijen. Met andere woorden: kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd?

Het onderzoek moet antwoord geven op twee vragen.

- 1) Welke belemmerende effecten hebben de in de omgeving van de uitbreidingslocatie aanwezige veehouderijen op de mogelijkheden tot het ontwikkelen van de locatie voor woningbouw?
- 2) Als er sprake is van belemmeringen, welke maatregelen kunnen dan worden getroffen om de belemmeringen te ondervangen zodat de locatie alsnog voor de genoemde functie kan worden ontwikkeld?

Onderzoeksresultaten

De uitbreidingslocatie ligt buiten de contour van 3 ouE/m³ van de maatgevende veehouderij aan de Deurningerstraat nr. 5 en voldoet derhalve aan de wettelijk gestelde norm. Maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

In het belang van een zorgvuldige besluitvorming is ook de verwachte geurhinder in het plangebied beschouwd. De hinder bij de geurbelastingen in de bestaande situatie bedraagt 5 tot 6 % voor de achtergrondbelasting en 6 tot 8 % voor de voorgrondbelasting. In de toekomstige situatie is de hinder 12 tot 15 % respectievelijk 6 tot 8 %.

Nu bekend is hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, komt de vraag naar voren: Wat is nu veel of weinig geurhinder, gelet op de gewenste gebiedsinrichting. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen welke mate van hinder ze aanvaardbaar vindt gelet op de inrichting van dat gebied.

⁶ Geuronderzoek Echelpoel III, Weerselo, 24 augustus 2009, Stroop raadgevende ingenieurs bv).

Als achtergrondinformatie wordt geattendeerd op het gestelde in bijlage 7 van de “Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij”. In deze bijlage wordt een aantal toetsingskaders gegeven, namelijk:

- a. Het geurbeleid voor industriële inrichtingen is uiteengezet in een brief van de Minister van VROM van 30 juni 1995, die is opgenomen in de Nederlandse EmissieRichtlijn lucht (NeR). Met deze brief als basis, wordt als richtwaarde voor geurhinder doorgaans 12% gehinderden toegepast, als bovenwaarde 20% gehinderden en 3% als streefwaarde (wat overeenkomt met ‘geen hinder’). De veehouderijsector is echter niet zonder meer te vergelijken met de industrie, omdat veehouderijen sinds jaar en dag verspreid in het landelijk gebied liggen, bij industriële inrichtingen is dat in veel mindere mate het geval.
- b. Het RIVM hanteert voor haar milieurapportages en -toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder onderstaande ‘milieukwaliteitscriteria’:

Tabel : relatie tussen de milieukwaliteit de geurhinder

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

- c. Behalve het percentage geurgehinderden, is ook het absolute aantal geurgehinderden van belang. Bescherming van de bebouwde kom heeft meer effect op het absolute aantal gehinderden dan bescherming van het buitengebied. Bijvoorbeeld: 25% hinder in een gebied met 10 inwoners betekent dat 2 à 3 mensen hinder ondervinden, terwijl 25% hinder in een gebied met 1.000 inwoners betekent dat 250 mensen hinder ondervinden.
- d. De wettelijke waarden (artikel 3) en maxima (artikel 6) voor de geurbelasting en de bijbehorende geurhinderpercentages bedragen:

Tabel relatie tussen de geurbelasting en de geurhinder

	binnen bebouwde kom		buiten bebouwde kom	
	wettelijk (artikel 3)	maximaal (artikel 6)	wettelijk (artikel 3)	maximaal (artikel 6)
concentratiegebied				
geurbelasting [oue/m ³]	3	14	14	35
hinder	≥ 8 %	≥ 25 %	≥ 25 %	≥ 41 %
niet-concentratiegebied				
geurbelasting [oue/m ³]	2	8	8	20
hinder	≥ 11 %	≥ 29 %	≥ 29 %	≥ 46 %

Deze hindercijfers zijn afgeleid van de relatie tussen de geurbelasting als gevolg van één bedrijf (voorgrondbelasting) en de daarvan te verwachten geurhinder. Bij een hoge dichtheid aan veehouderijen in een gebied, kan de achtergrondbelasting tot een hoger hinderpercentage leiden. Om die reden is met ‘≥’ aangegeven dat de hinder hoger kan zijn dan de genoemde waarden.

- e. Behalve de stallen van veehouderijen, zullen er ook andere geurbronnen in de omgeving zijn (overige agrarische geurbronnen, verkeer, industrie, huishoudens). De werkelijke geurhinder in een gebied zal daarom vaak hoger zijn dan de hinder als gevolg van alleen de stallen.

Conclusie

Met een voorgrondbelasting van minder dan 3 ouE/m³ wordt voldaan aan wettelijk gestelde normen. Het hinderpercentage van ten hoogste 15 % leidt tot een acceptabel geurhinderniveau, gelet op de genoemde toetsingkaders bij de achtergrondinformatie: er wordt voldaan aan de bovengrens van 20 % gehinderden;

- volgens de milieukwaliteitscriteria van RIVM is sprake van een redelijk goed leefkwaliteit;
- er wordt voldaan aan de wettelijke waarden (artikel 3) en maxima (artikel 6) voor de geurbelasting en de bijbehorende geurhinderpercentages.

Gesteld wordt dat er geen belemmeringen, met betrekking tot geur, zijn om de onderhavig bedrijventerrein te realiseren.

Algemene conclusie

Het aspect 'geur' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB en aangezien het NSL inmiddels in werking is getreden, bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren.

Onderhavig plangebied

Ten behoeve van onderhavig plan is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd⁷. Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg; Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het project leidt ‘in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, echter;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen tussen 2008 en 2020. (peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020) onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s. Daarnaast hoeft op grond van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit er volgens het ‘blootstellingcriterium’ geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden op terreinen van industriële inrichtingen en bedrijfsterreinen.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

⁷ Luchtkwaliteitonderzoek Bedrijventerrein Echelpoel III, Weerselo, Gemeente Dinkelland, 1 november 2010, projectnummer 90967, SAB Arnhem.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Er bevinden zich binnen het plangebied of in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

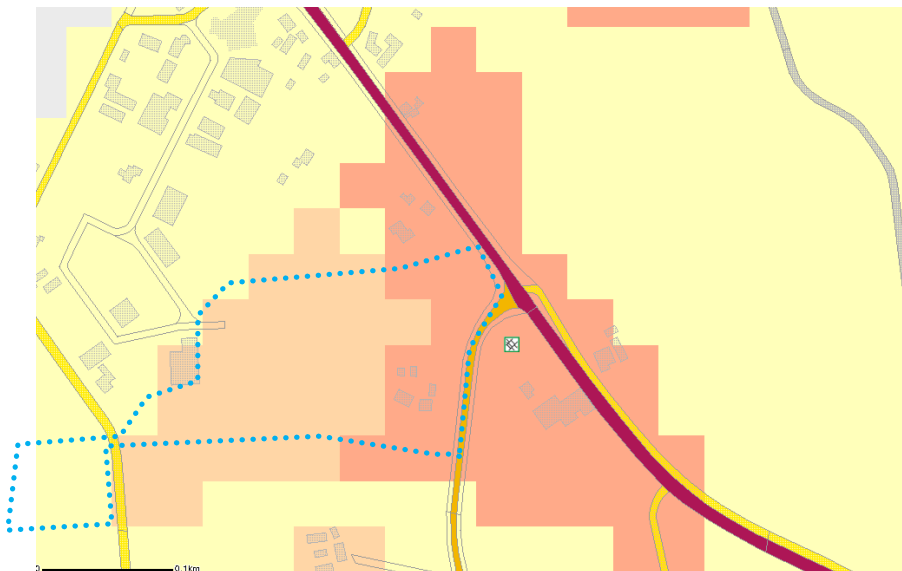
Archeologie

Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Indicatieve archeologische waardenkaart

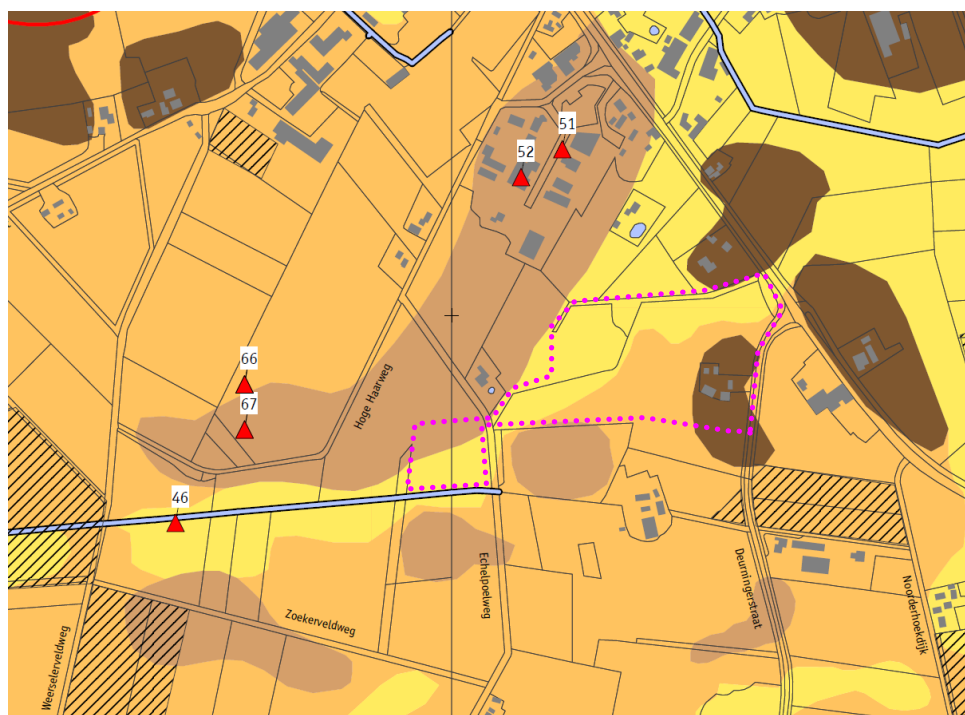
Uit de indicatieve kaart archeologische waarden blijkt dat de locatie is gelegen binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Een uitsnede uit de kaart is hieronder opgenomen.



*Uitsnede uit indicatieve kaart archeologische waarden met aanduiding plangebied
(bron: www.kich.nl)*

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

De gemeente heeft voor het gemeentelijke grondgebied een eigen archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen (Gemeente Dinkelland, Archeologische verwachtings- en advieskaart, ISSN: 0925-6229, september 2007). Op de navolgende uitsnede van de bij dit rapport is het onderhavige plangebied opgenomen (zie de volgende pagina). Uit de kaart is op te maken dat onderhavig plan binnen verschillende deelgebieden valt binnen het dekzandlandschap. Er is sprake van een deels hoge (dekzandhoogten), deels middelmatige (dekzandwelvingen en -vlaktes) en deels lage indicatieve archeologische waarde (beekdalen en overige laagten). Per categorie is een archeologisch beleidsadvies gegeven.



Gemeente Dinkelland

Archeologische verwachtings- en advieskaart

Atlasbijlage bij RAAP-rapport 1557, schaal 1:10.000

legenda

geomorfologie

dekzandlandschap

 dekzandhoogten en -ruggen

 dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendeck

 dekzandwelvingen en -vlakten

 beekdalen en overige laagten

beleidsadvies

archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Archeologisch onderzoek

Om de archeologische waarden in beeld te brengen is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd⁸. Doel van het onderzoek was het opsporen van mogelijke archeologische resten en (indien mogelijk) een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Tijdens het onderzoek is het plangebied door middel van karterend booronderzoek onderzocht. Hierbij is één archeologische vindplaats aangetroffen. Het betreft een vindplaats van vuursteenartefacten uit het Laat Paleolithicum of het Mesolithicum. De vindplaats ligt ten zuidwesten van het plangebied op een dekzandkop aan het beekdal van de Eschmedenbeek. De vindplaats ligt dus niet in het plangebied.

De vindplaats is voor het grootste deel sterk verstoord. Dit is het gevolg van egalisaties en grondbewerkingen bij kavolverbeteringen in het recente verleden. Het zuidelijk-

⁸ Plangebied Echelpoel III te Weerselo, een inventariserend archeologisch onderzoek, RAAP-notitie 296, eindversie d.d. 03-03-2003.

ke deel van de vindplaats, op de flank van de naar het beekdal afhellende dekzandklop, kan echter den dele nog intact zijn. Bovendien is er een kans dat in het aangrenzende beekdal een zogenaamde 'dumpsite' aanwezig is, waar waardevolle organische resten bewaard zijn gebleven. Vanuit een wetenschappelijk oogpunt zijn dergelijke dumpsites zeer waardevol.

Op grond van de resultaten wordt aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), waard, datering, omvang en diepteligging van het zuidelijke deel van de vindplaats nader vast te stellen door middel van een waarderend booronderzoek. In het overige deel van het sterk verstoorde plangebied zijn geen aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen aangetroffen. Verder archeologisch onderzoek wordt danook niet noodzakelijk geacht.

Externe locatie waterberging

Het onderzochte gebied in het inventariserende archeologische rapport komt niet geheel overeen met het huidige plangebied. De locatie van de externe waterberging aan de zuidwestzijde is namelijk niet meegenomen in het archeologisch onderzoek.

Uit de archeologische verwachtings- en advieskaart blijkt dat het betreffende gebied dat is bestemd voor waterberging voor het overgrote deel is gelegen binnen "beekdalen en overige laagten". Hier geldt een lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. In het beleidsadvies is opgenomen dat er een vrijstelling geldt voor archeologische onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm met uitzondering van gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met eerdere verwachtingszones en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten. Op basis hiervan kan worden gesteld dat voor dit gebied een archeologisch onderzoek niet benodigd is.

Vervolgonderzoek

Uit de conclusie van het archeologisch onderzoek blijkt dat aan de zuidwestzijde een locatie ligt met oppervlaktevondsten. Deze locatie ligt echter niet in het plangebied.

Verder archeologisch onderzoek in de vorm van een waarderend booronderzoek, zoals aanbevolen in het archeologische rapport, is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect 'archeologie' niet leidt tot belemmeringen voor het plan.

5.8 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Quick scan natuurtoets

Inleiding

Ten behoeve van de plannen is een quick scan natuurtoets uitgevoerd⁹. De consequenties van de beoogde ruimtelijke plannen op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet (FFW) en vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. Het onderzoek is gebaseerd op één veldbezoek op 18 augustus 2008 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Gebiedsgericht natuurbeleid

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat deze geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Vogelrichtlijngebieden, Beschermde Natuurmonumenten of specifieke natuurwaarden buiten de EHS. Wel ligt de locatie in de directe nabijheid van de EHS en op geringe afstand van het Natura-2000 gebied Lemselermaten (Habitatrichtlijngebied). Van areaalverlies of fysieke aantasting van deze gebieden is geen sprake. Ook worden geen uitstralende effecten als verstoring, verdroging en vervuiling verwacht, al is dat uiteindelijk afhankelijk van de precieze inrichting en gebruik van het bedrijventerrein. Gezien de ligging en aard van de plannen is het raadzaam om deze vroegtijdig door te spreken met provincie Overijssel om aandachtspunten vroegtijdig in beeld te krijgen.

Aangetroffen en te verwachten soorten

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Weerselo en grenst aan het bestaande bedrijventerrein Echelpoel en bestaat uit agrarische percelen, een te behouden boerderij, diverse watergangen en bosschages. Uit de natuurtoets komen de volgende zaken naar voren:

- Er zijn geen beschermde planten aangetroffen of te verwachten in het plangebied;
- Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied. De beoogde plannen zullen geen nadelige gevolgen hebben op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes of op foerageergebied van vleermuizen;
- In het plangebied is potentieel leefgebied van de strikt beschermde Veldspitsmuis aanwezig. Daarnaast zijn verspreid in het plangebied vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten;
- In de aanwezige bomen en struiken is beperkt broedbiotoop aanwezig voor algemeen voorkomende broedvogels van bos en struweel. Vanwege geweigerde toestemming wat het niet mogelijk om na te gaan of in de (te behouden) boerderij een nestlocatie van uil aanwezig is. Andere vogelsoorten met een jaarrond vaste verblijfplaats zoals spechten en roofvogels zijn niet aangetroffen;
- In het plangebied zijn de laag beschermde amfibieënsoorten Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander voortplantend en overwinterend te verwachten;
- Er zijn geen beschermde reptielen, vissen en ongewervelden aangetoond of te verwachten.

Ontheffing en compenserende en mitigerende maatregelen

- Het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet is hier voor flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden niet aan de orde;

⁹ Quickscan natuurtoets uitbreiding bedrijventerrein Echelpoel III, Weerselo, 28 oktober 2008, EcoGroen advies.

- Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van Veldspitsmuis is noodzakelijk om vast te stellen of deze soort al dan niet voorkomt in het plangebied. Dit onderzoek kan het hele jaar door plaatsvinden;
- Om vast te stellen dan wel uit te sluiten of een nestlocatie van uil aanwezig is in het onderzoeksgebied, is het van belang om -met toestemming van de eigenaar- alle aanwezige bebouwing in het plangebied te inspecteren. Dit onderzoek kan gelijktijdig met het onderzoek naar Veldspitsmuis plaatsvinden;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste vogelsoorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- Voor de in het plangebied mogelijk voorkomende laag beschermde zoogdieren en amfibieën wordt als belangrijkste mitigerende maatregel fasering in tijd genoemd. Schade is - indien de planning van activiteiten dit toelaat - te minimaliseren door grondwerkzaamheden en het eventueel verwijderen van beplanting, zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september - oktober. Dit is buiten de voortplantingsperiode van veel dieren, dus buiten de periode waarin dieren extra kwetsbaar zijn.

Conclusie

Uit het rapport kan worden afgeleid is dat aanvullend onderzoek benodigd is naar de veldmuis. Onderzoek naar uilen in bestaande gebouwen kan met dit onderzoek worden gecombineerd. Voor het overige worden er aanbevelingen gedaan inzake de wijze waarop de werkzaamheden dienen plaats te vinden. Hiermee zal rekening worden gehouden.

Nader onderzoek uilen en veldmuizen

Het nader onderzoek¹⁰ is uitgevoerd naar aanleiding van de conclusie van de quick scan flora en fauna dat het plangebied mogelijk in gebruik is als leefgebied voor uilen en veldspitsmuizen. Het veldonderzoek is hierbij uitgevoerd door het bureau Ekoza, waarvan het rapport eveneens is bijgevoegd¹¹.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel de steenuil als de bosuil gebruik kan maken van het plangebied als leefgebied. Wat betreft de *bosuil* wordt geconcludeerd dat bij de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van bosuilen te verwachten zijn.

Wat betreft de *steenuil* wordt gesteld dat deze hun territorium in de directe omgeving van het plangebied hebben. Een deel van het plangebied kan in gebruik zijn als leefgebied. Door de inrichting van het retentiebekken ten zuiden van het plangebied ontstaat geschikt leefgebied voor deze soort. Door de juiste inrichting verbetert de kwaliteit van het huidige leefgebied en kunnen negatieve effecten op de populatie worden voorkomen. Door de aanleg van het retentiebekken is de ecologische functionaliteit voor de steenuilen te behouden. Dit dient hiermee als mitigerende (verzachtende)

¹⁰ Briefrapport Nader onderzoek steenuil en veldspitsmuis te Weerselo, Echelpoel, SAB, 29 december 2010, kenmerk KUEN/90967

¹¹ Inventarisatie uilen en veldspitsmuis, Echelpoel, Weerselo, Ekoza, Arnhem, 2 november 2010, kenmerk 10.029

maatregel. Om deze reden is een ontheffing op basis van artikel 75C van de Flora- en faunawet niet aan de orde.

Wat betreft de *veldspitsmuizen* is de conclusie dat er geen veldspitsmuizen zijn waargenomen tijdens het onderzoek; niet in het plangebied en niet in de omgeving van het plangebied. Wat betreft de veldmuis is er daarom geen sprake van een mogelijke overtreding van de Flora en Faunawet.

Conclusie

Vanuit de Flora- en faunawet zijn geen verdere consequenties verbonden aan de uitvoering van de plannen, mits de ecologische functionaliteit voor de steenuilen behouden blijft door middel van mitigerende maatregelen (inrichting retentiebekken).

Voortoets Natuurbeschermingswet

Inleiding

Ten behoeve van de plannen is een voortoets uitgevoerd inzake de Natuurbeschermingswet¹² uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de effecten van de aanleg en het gebruik bepaald van het gebied Echelpoel III het bijbehorende retentiegebied voor tijdelijke waterberging. Het uit te breiden bedrijventerrein ligt in de omgeving van het Natura 2000-gebied Lemselermaten. Het onderzoek geeft inzicht in de mogelijke effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein op de instandhoudingstoelen van het Natura 2000-gebied Lemselermaten.

Resultaten rapport

De effecten van de aanleg en het gebruik van het bedrijventerrein Echelpoel III op de kwalificerende waarden van het Natura 2000-gebied Lemselermaten zijn beoordeeld. De factoren die mogelijke effecten kunnen veroorzaken zijn volgens de effectenindicator van EL&I (www.minlnv.nl) oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trillingen, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Omdat de beschermde waarden van de Lemselermaten niet gevoelig zijn voor een deel van deze factoren en omdat het bedrijventerrein verder van de Lemselermaten af ligt, leiden de genoemde factoren niet tot een verslechtering van de kwaliteit van habitattypen of tot een significante verstoring van habitattypen en/of soorten waarvoor Lemselermaten als Natura 2000-gebied is aangewezen.

Naast de genoemde factoren is er op detailniveau gekeken naar mogelijke effecten als gevolg van verzuring en vermesting door stikstofdepositie. Activiteiten op het bedrijventerrein en het transport van en naar het bedrijventerrein veroorzaken uitstoot van stikstofoxiden. Deze zorgen voor een zeer geringe toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. De berekende toename is dermate gering dat dit in ecologische zin niet is aan te merken als een significante verslechtering van de kwaliteit van een habitatype. Door de beëindiging van bemesting op de agrarische percelen binnen het plangebied van Echelpoel III en op agrarische percelen binnen het retentiegebied van 9000 m² dat als onderdeel van het project wordt gerealiseerd, is de daadwerkelijke toename van stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling Echelpoel III nog geringer. Hiermee kan geconcludeerd worden dat ook stikstofdepositie als gevolg van Echelpoel III niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van habitatty-

¹² Voortoets Natuurbeschermingswet voor uitbreiding bedrijventerrein Echelpoel te Weerselo, Grontmij, kenmerk 283440, 12 juni 2012, definitief.

pen of tot een significante verstoring van habitattypen en/of soorten waarvoor Lemselermaten als Natura 2000-gebied is aangewezen..

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan (de ontwikkeling van Echelpoel III inclusief het bijbehorende retentiegebied) geen effecten heeft op het Natura 2000 gebied de Lemselermaten.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat divers ecologisch onderzoek is uitgevoerd. Wat betreft gebiedsbescherming kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen. Schadelijke effecten op naburige beschermde natuurgebieden zijn niet aan de orde. Wat betreft soortenbescherming kan eveneens worden gesteld dat er geen sprake is van belemmeringen. Wel dient het waterbergingsgebied geschikt te worden gemaakt als leefgebied voor uilen, om schadelijke effecten op deze soort te voorkomen. Wat betreft veldmuizen is er nog geen uitsluitsel. Dit volgt op korte termijn.

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Inleiding

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

In de navolgende paragrafen wordt de waterhuishouding bij onderhavig bestemmingsplan toegelicht. Allereerst wordt ingegaan op de verrichte onderzoeken (hydrologisch bodemonderzoek en een waterstructuurplan). Hierna volgt de waterparagraaf waarna wordt afgesloten met een conclusie.

5.9.2 Hydrologisch bodemonderzoek

Aanleiding en doelstelling

Het indicatief hydrologisch bodemonderzoek¹³ is uitgevoerd naar aanleiding van de plannen voor de realisatie van het bedrijventerrein en de geplande infiltratie van (hemel)water. Het heeft ten doel een indicatie te verschaffen van de doorlatendheid van de bodem met het oog op infiltratiemogelijkheden van (hemel)water.

Resultaten

Tijdens het veldwerk is een matig fijne tot fijne zandlaag aangetroffen welke onderbroken wordt door zandige leemlagen op verschillende maaiveldhoogtes. De waargenomen leemlagen zijn storende lagen voor het infiltrerend vermogen van de bodem. De berekende doorlatendheden bevestigen dit.

¹³ Indicatief hydrologisch bodemonderzoek Echelpoel III te Weerselo, Verhoeve Milieu Oost bv, kenmerk 453005, datum 2 april 2003.

De actuele grondwaterstand is waargenomen op circa 0,7-1,0 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zijn tijdens de veldwerkzaamheden aan de hand van gleykenmerken bepaald. De GLG wordt gemiddeld op ca. 1,5-1,9 m-mv waargenomen. De GHG is vastgesteld op ca. 0,4-0,8 m-mv. Deze fluctuerende grondwaterstand komt overeen met de gegevens van de nabij gelegen landbouwbuis (bron: stambuis TNO/DGV).

De gemiddelde doorlatendheid in het traject (ca. 0,5-4,0 m-mv) van de verzadigde zone bedraagt circa 0,25 m per etmaal. Deze lage infiltratiesnelheid kan worden toegeschreven aan de aanwezige leemlagen. De individuele berekende doorlatendheid van de leemlaag bevestigt dit. De individueel bepaalde doorlatendheid van de leemlaag is slecht te noemen en die van de zandlagen vrij goed tot goed.

Conclusie

Concluderend kan aangegeven worden dat het onderzoeksgebied niet gunstig is voor infiltratie van (hemel)water gezien de aanwezigheid van de slecht doorlatende leemlagen op diverse dieptes. Daarnaast duidt het relatief hoge grondwaterstandsverloop ten opzichte van het maaiveld op een beperkt bergend vermogen van de grond wat ook minder gunstig is voor infiltratie.

5.9.3 Waterstructuurplan

Algemeen

Om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor water te formuleren is een waterstructuurplan opgesteld voor de locatie¹⁴. In dit waterstructuurplan wordt de waterstructuur voor het bedrijventerrein op hoofdlijnen uitgewerkt. De samenvatting van dit waterstructuurplan dient als waterparagraaf voor het bestemmingsplan.

Wensen en uitgangspunten gemeente en waterschap

In een startoverleg (d.d. 24 maart 2010) met de gemeente Dinkelland en waterschap Regge en Dinkel zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de waterstructuur besproken. Daarnaast heeft waterschap Regge en Dinkel haar uitgangspunten ten aanzien van uitbreidingslocaties omschreven in de notitie 'Waterhuishouding en riolering, uitgangspunten voor de planvorming'. Hieronder staan de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de waterhuishouding omschreven.

- Afvalwater wordt zoveel mogelijk gescheiden van hemelwater afgevoerd richting de RWZI;
- Schoon hemelwater wordt zo min mogelijk afgevoerd naar de RWZI;
- Afkoppelen dient plaats te vinden in combinatie met een voorziening passend in de trits; vasthouden, bergen, afvoeren;
- Hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem;
- Bovengrondse afvoer heeft de voorkeur boven ondergrondse afvoer;
- De afvoerpiek uit het plangebied wordt afgevlakt door berging in infiltratievoorzieningen of retentievijvers. Hierbij bedraagt de norm voor de maximale hoeveelheid te lozen water 2,4 l/s/ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 40 mm in 75 minuten;

¹⁴ Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo, Waterstructuurplan, april 2010, concept, DHV, kenmerk D1256.01.001

- Bij de bergingsberekening mag rekening worden gehouden met 3 mm instroomverlies;
- Het netto verhard oppervlak bedraagt 80% van het bruto verhard oppervlak;
- Als vertrekpunt wordt uitgegaan van 3,0 mm berging in het hemelwaterstelsel;
- Eventueel aan te leggen drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater.

Ontwateringseisen

Op basis van de ingeschatte GHG's uit het indicatief hydrologisch onderzoek blijkt dat de hoogste GHG op 0,4 m-mv ligt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat met de huidige maaiveldhoogten niet voldaan wordt aan de gestelde ontwateringseisen.

Om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren moet het maaiveldniveau opgehoogd worden. Doordat er onvoldoende gegevens zijn over de spreiding van de GHG's en de resultaten uit het indicatief onderzoek niet overeenkomen met de grondwatertrappen, wordt geadviseerd om de GHG in het plangebied nader te bepalen door het uitvoeren van een geohydrologisch veldwerk. Vooralsnog wordt er uitgegaan van een maaiveldniveau van 19,0 m +NAP (aansluiting op Echelpoel II, Deurningerstraat, Bisschopsstraat en Echelpoelweg). In een op te stellen waterhuishoudingsplan wordt het op-hoogadvies nader uitgewerkt waarbij de GHG en de dekking op het rioolstelsel bepalend zijn voor de mate van ophoging.

Wateropgave

Opgave vanuit Echelpoel II

Met het waterschap is overeengekomen dat de benodigde retentie van Echelpoel II gerealiseerd zal worden bij de ontwikkeling van Echelpoel III. De benodigde waterberging voor Echelpoel II is berekend in de rapportage 'Echelpoel II te Weerselo, Ontwerp en berekening riolering' (Moons, 2000).

Bedrijventerrein Echelpoel II is 5,25 ha groot. Bij de berekening van de benodigde waterberging is rekening gehouden met de eerder genoemde uitgangspunten. Daarnaast wordt er 10 mm afstromend hemelwater van daken geborgen op eigen terrein.

Het bruto oppervlak van Echelpoel III bedraagt 5,5 ha. Uitgaande van 80% verhard oppervlak, betekent dit dat er 4,4 ha afstromend oppervlak is. In onderstaande tabel staat weergegeven hoe de totale bergingsopgave (2.760 m³) voor bedrijventerrein Echelpoel berekend is.

Tabel Waterbergingsberekening	
Berekening	Bergingsopgave (m ³)
Echelpoel II	
Terreinverharding: 40 mm - 3 mm (inloopverlies - 3,8 mm (berekende berging stelsel) * 2,1 ha (verhard oppervlak)	697
Dakoppervlak: 40 mm - 3 mm (inloopverlies - 10 mm (berging op eigen terrein) * 2,1 ha (verhard oppervlak)	567
Totaal Echelpoel II	1.264
Echelpoel III	
40 mm - 3 mm (inloopverlies - 3,0 mm (berging stelsel) * 4,4 ha (verhard oppervlak)	1.496
Totale bergingsopgave	2.760

Mogelijkheden voor waterberging

In het bergingsgebied ten westen van de Echelpoelweg is ruimte gereserveerd voor de realisatie van een bergingsgebied. Dit perceel is ca. 9000 m² groot. Uitgaande van een lengte van 100 m, een breedte van 90 m en 5 m voor taluds en onderhoudszones is er ca. 2000 m² benodigd voor beheer en onderhoud. Dit betekent dat er over 7000 m² waterberging kan plaatsvinden.

Bij berging van 2.760 m³ treedt er een peilstijging op van circa 0,45 m in het bergingsgebied (inclusief hemelwater dat op het bergingsgebied valt). In het bergingsgebied is voldoende ruimte aanwezig om deze peilstijging te kunnen opvangen. Het realiseren van aanvullende berging op het bedrijventerrein is niet nodig.

Samengevat: de stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met water.

Hieronder staan de stedenbouwkundige randvoorwaarden vanuit water omschreven.

- Op het bedrijventerrein hoeft in principe geen ruimte gereserveerd te worden voor waterberging;
- Het is wenselijk dat aan de zuidkant van het plangebied wadi's worden gerealiseerd voor de berging en infiltratie van schoon hemelwater (dakwater). Deze wadi's kunnen mogelijk een bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van het plangebied vanaf de Deurningerstraat;
- Waterberging vindt plaats in het gebied ten westen van de Echelpoelweg;
- Er is minimaal 6.000 m² wateroppervlak (exclusief taluds) nodig om te voorzien in de bergingsopgave (bij een maximale peilstijging van 0,5 m);
- De Loohuisleiding in het plangebied moet worden gehandhaafd, de ligging mag wijzigen;
- Langs de Loohuisleiding moet een obstakelvrije onderhoudsstrook komen van minimaal 5 meter breed, onderhoud mag ook vanaf de weg plaats vinden;
- Bij een bodempeil van 16,7 m +NAP (huidig peil), een bodembreedte van 0,75 m, een talud van 1:1,5 en een maaiveldhoogte van 19,0 m +NAP is 7,65 m ruimte nodig van insteek tot insteek. De totale benodigde ruimte voor de Loohuisleiding inclusief de obstakelvrije zone is circa 13 m;
- De zone tussen het waterbergingsgebied en de Esmedenbeek is minimaal 5 meter breed (obstakelvrij) en toegankelijk voor onderhoud;
- Bij de bergingsvijver wordt een locatie aangewezen (benodigde ruimte n.n.b.) waar de maaiboot te water gelaten kan worden en maaisel kan worden neergelegd.

5.9.4 Waterparagraaf

De gemeente Dinkelland is bezig om bedrijventerrein Echelpoel uit te breiden met de ontwikkeling van bedrijventerrein Echelpoel III. Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak in het gebied toe.

Uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit matig fijn zand, leem en zeer fijn zand. De geschatte GHG (gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) varieert van 0,4 tot 0,8 m-mv. Door het maaiveld op te hogen tot minimaal 19,0 m +NAP kan voldoende ontwateringsdiepte worden gerealiseerd. Hiermee wordt tevens goed aangesloten op het omliggende maaiveldniveau (aansluiting op Echelpoel II, Deurningerstraat, Bisschopstraat en Echelpoelweg).

Waterschap Regge en Dinkel hanteert als bergingseis dat een bui van 40 mm hemelwater in 75 minuten geborgen moet kunnen worden. Hierbij mag rekening worden gehouden met een landelijke afvoernorm van 2,4 l/s/ha en een inloopverlies van 3 mm. Uitgaande van 80% verhard oppervlak in het plangebied, betekent dit dat er 4,4 ha afstromend oppervlak is. Hiermee komt de bergingsopgave voor Echelpoel III op 1.496 m³. Daarnaast moet ook voor Echelpoel II waterberging worden gerealiseerd. Deze opgave is berekend in de rapportage 'Echelpoel II te Weerselo, Ontwerp en be-

rekening riolering' (Moons, 2000) en bedraagt 1.264 m^3 . In totaal bedraagt de benodigde waterberging hiermee 2.760 m^3 .

Door de aanleg van een Verbeterd Gescheiden Stelsel (VGS) wordt hemelwater op dezelfde wijze afgevoerd als in Echelpoel II. Het eerste (meest vervuilde deel) deel van het afstromende hemelwater wordt samen met het vuilwater afgevoerd richting de RWZI. Bij hevige neerslag stort het hemelwater over op een bergingsvijver ten westen van het plangebied.

De bergingsvijver heeft een normaal peil (NP) van $16,60 \text{ m} + \text{NAP}$ en een maximum peil (MP) van $17,10 \text{ m} + \text{NAP}$. Indien deze peilstijging maximaal benut wordt, is een oppervlakte van 6.000 m^2 benodigd aan waterberging. Middels een knijpconstructie wordt hemelwater vertraagd afgevoerd op de Esmedenbeek.

De Loohuisleiding in het plangebied wordt verlegd. Deze komt centraal te liggen in het plangebied. Het functioneren van deze watergang wijzigt niet.

5.9.5 Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' heeft voldoende aandacht gehad. In het kader van de watertoets is overleg geweest met het waterschap en is de waterhuishoudkundige oplossing gekozen zoals die hiervoor is besproken in de waterparagraaf. Het plan zal conform de genoemde uitgangspunten worden uitgewerkt en uitgevoerd.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inleiding

Bij ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing. Daarnaast moet vanuit het Besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen (BEVI) afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het plangebied te realiseren.

De te onderzoeken bronnen zijn te onderscheiden in twee groepen. Het gaat hierbij enerzijds om de opslag, productie en het gebruik van gevaarlijke stoffen en anderzijds om het vervoer van gevaarlijke stoffen. De opslag, productie en het gebruik van gevaarlijke stoffen heeft betrekking op bedrijven en inrichtingen (zogenaamde stationaire bronnen). Het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft betrekking op auto-, vaar-, en spoorwegen, alsmede buisleidingen en hoogspanningsleidingen (zogenaamde mobiele bronnen).

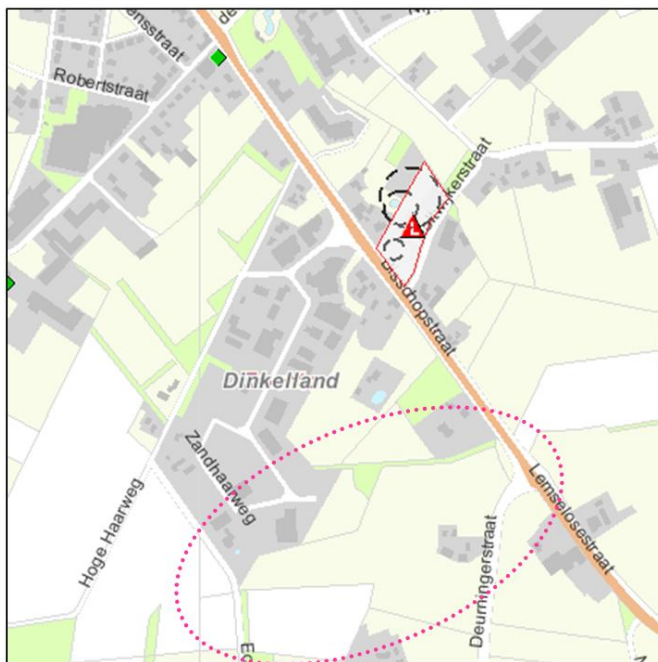
5.10.2 Stationaire bronnen

Bedrijvigheid in het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten en ook worden geen Bevi inrichtingen of BRZO-bedrijven in het plangebied toegestaan. Een nadere onderbouwing van het toekomstig bedrijventerrein in relatie tot de omgeving kan derhalve achterwege blijven.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied één bedrijf is gelegen die onderzocht moeten worden in het kader van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om het verkooppunt van LPG op het perceel aan de Holtwijkerstraat 3. Dit bedrijf is weergegeven op een uitsnede van de risicokaart van de provincie Overijssel, die is opgenomen in de navolgende afbeelding. Het plangebied is op deze afbeelding aangeduid met een rode cirkel.



Uitsnede provinciale risicokaart Overijssel

bron: www.risicokaart.nl

Naast dit bedrijf zijn ten noorden van het plangebied op het bedrijventerrein Echelpoel I en II bedrijven gelegen. Deze omliggende bedrijven zijn in het kader van de externe veiligheidsbeoordeling niet relevant, omdat zij geen risicoverhogende activiteiten uitvoeren en worden hierdoor niet gekwalificeerd als een Bevi-plichtig bedrijf. Voor deze bedrijven is derhalve geen onderzoek nodig op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi besluit van 27 oktober 2004) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, van 8 september 2004).

Het verkooppunt voor LPG aan de Holtwijkerstraat 3 heeft een vergunde jaardoorzet LPG van 1.500 m³. Aan de opslag van deze gevaarlijke stof is een risicoafstand (PR 10-6) van 45 m toegekend voor het vulpunt. Deze risicocontour is buiten het plangebied gelegen. Hierdoor vormt dit bedrijf vanuit het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan. Voor het groepsrisico geldt een richtafstand van 200 m. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 400 m vanaf het hart van het vulpunt. Een nadere toetsing en verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

Om de voorgenomen ontwikkeling te toetsen aan de eisen die gelden uit het Vuurwerkbesluit is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied is geen opslag voor vuurwerk aanwezig en levert dit aspect ten aanzien van het Vuurwerkbesluit geen belemmering op.

Voor de opslag van munitie voor civiel gebruik is nog geen wetgeving. Voor deze opslagsituaties wordt gebruikgemaakt van de beleidsrichtlijn opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Het doel van deze circulaire is om meer duidelijkheid te geven over het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen met opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. De voorgenomen ontwikkeling levert ten aanzien van deze beleidsrichtlijn geen beperking op.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voor wat betreft de bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied voldaan aan de eisen van de externe veiligheid.

5.10.3 Mobiele bronnen

Wegverkeer

Direct langs het plangebied loopt de N343. Dit is een provinciale weg, die is vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit tellingen van de jaarintensiteit van de Dienst Verkeer en Scheepvaart (DVS), een onderdeel van Rijkswaterstaat, blijkt dat de betreffende route N343 geen $PR 10^{-6}$ heeft. Op grond hiervan is er geen ruimtelijke beperking en hoeft het $PR 10^{-6}$ niet berekend te worden. Op basis van het EV-beleid gemeente Dinkelland blijkt dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de provinciale weg N343 geen $PR 10^{-6}$ contour heeft en dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Er doen zich dus geen knelpunten voor. Andere grotere wegen liggen op meer dan 200 meter afstand van de planlocatie. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verdere beoordeling van risico's bij grotere afstanden dan 200 meter niet nodig.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'CO-EV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de nabijheid van het plangebied zijn geen knelpunten geïnterpreteerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

Naast de inventarisatiestudie 'COEV/Anker' dient ook ingegaan te worden op het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte er omheen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssystemen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De concept resultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnterpreteerde wegen blijkt dat, zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Railverkeer

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoortraject. Hierdoor is het aspect railverkeer niet nader onderzocht.

Scheepvaart

Bevaarbaar water, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, bevindt zich niet in de nabijheid van het plangebied. Dit aspect behoeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

Hoogspanningleidingen

In de nabijheid van het plangebied is geen bovengrondse hoogspanningsleiding aanwezig. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

Buisleidingen en aardgasleidingen

Bij de beoordeling van leidingen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in of in de omgeving van het plangebied wordt onderscheid gemaakt in twee typen leidingen. Enerzijds zijn dit de hoge druk aardgasleiding (hoofdtransportleiding) en anderzijds buisleidingen (transport van grondstoffen en chemische stoffen). Aardgasleidingen van het distributienet hebben een veel beperkter risicocontour. Daarvoor behoeven alleen de toetsings-, bebouwings- en zakelijke rechtsafstand in acht te worden genomen.

In de nabijheid van het plangebied is geen hoge druk aardgasleiding (hoofdtransportleiding) of andere leiding gelegen. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

5.10.4 Conclusie

Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geen belemmering in het kader van de externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen: Bedrijf, Groen, Water en Verkeer.

Bedrijf

Deze bestemming is gelegd op alle uitgeefbare percelen, waarop bedrijven zullen worden gerealiseerd. De maximale perceelgrootte is 5.000 m², maar bij afwijking kan dit worden verhoogd tot 10.000 m².

Er zijn bedrijven en een bedrijfsverzamelgebouw toegestaan. Wat betreft de bedrijven (al dan niet in een bedrijfsgebouw) is een zonering aangebracht waarbij voor een klein gebied alleen bedrijven toegestaan zijn in categorie 1 tot en met 2, die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die in de bijlage van de regels is opgenomen. Dit heeft te maken met de nabijheid van een bestaande woning. Voor de rest van het plangebied geldt dat hier alle bedrijven in categorie 1 tot en met 3.1 toegestaan zijn. Middels gebruikmaking van een afwijking zijn bedrijven in categorie 3.2. mogelijk en middels een wijzigingsbevoegdheid zijn ook nog bedrijven in categorie 4.1. onder mogelijk. Deze moeten eveneens dan wel voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In beide gevallen worden natuurlijk voorwaarden gesteld inzake onder meer de milieusituatie en ecologische waarden.

De bouwvlakken en de maximale bouwhoogte staan aangeduid op de verbeelding. De maximale bouwhoogte is 8 m, met de mogelijkheid om met omgevingsvergunning hiervan af te wijken tot maximaal 10 m. De bouwvlakken geven aan waar de gebouwen mogen worden gerealiseerd. Waar het bouwvlak grenst aan de openbare weg is deze gelegen op 10 m vanaf de openbare weg. In de regels worden aanvullende regels gesteld inzake de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens (overal minimaal 5 m). Ten slotte zijn bepalingen opgenomen inzake bouwwerken geen gebouw zijnde.

Groen

De te realiseren groenvoorzieningen zijn gelegd binnen de bestemming 'Groen'. Hierbinnen zijn geen gebouwen mogelijk, alleen bouwwerken geen gebouw zijnde (lichtmasten en dergelijke). Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' is de bestemming specifiek gericht op het beheer en de versterking van de hier aanwezige waardevolle houtwal.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – inrit' is een inrit naar de achterliggende percelen aan de noordzijde van het bedrijventerrein toegestaan. Deze inrit is niet bedoeld voor de ontsluiting van één van de nieuwe bedrijfspercelen op het bedrijventerrein.

Verkeer

Deze bestemming is gelegd op het beoogde openbare gebied, de ontsluitingswegen. Ook hier mogen geen gebouwen worden gerealiseerd en alleen (onder bepaalde voorwaarden) bouwwerken geen gebouw zijnde.

Verkeer - Voorlopige bestemming

Aangezien de aanleg van de rotonde op de kruising Bisschopstraat/Lemselosestraat (N343) en de Deurningerstraat naar verwachting nog niet gereed is bij de aanvang van de aanleg van onderhavig bedrijventerrein en in dit geval de beoogde ontsluiting op deze rotonde nog niet mogelijk is, is ervoor gekozen om aan de zuidkant van het plangebied een tijdelijke ontsluiting naar de Deurningerstraat aan te leggen. Deze is binnen dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt middels deze bestemming 'Verkeer – Voorlopige bestemming'. Deze voorlopige bestemming is maximaal 5 jaar geldig na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Hierna verandert de bestemming in 'Groen'. Ook zijn B&W bevoegd eerder dan voornoemde termijn de bestemming aldus te wijzigen, bijvoorbeeld als de aansluiting op de rotonde eerder gereed is.

Water

De externe waterberging is binnen de bestemming 'Water' gelegen. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor waterberging en de waterhuishouding.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan is een initiatief van de gemeente. De gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voortkomende uit het opstellen van dit plan zijn voor rekening van de gemeente. Ook zal worden rekening gehouden met eventuele planschade. Een planschaderisicoanalyse wordt momenteel uitgevoerd.

De grondexploitatie van Echelpoel III zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan Echelpoel III ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Vooralsnog zullen de kosten en opbrengsten passen binnen de financiële kaders, die zijn gesteld bij de jaarrekening van 2009.

8 Procedure

8.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo” heeft met ingang vanaf 21 januari 2011 voor een ieder gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Denekamp. Daarnaast kon het voorontwerp worden geraadpleegd via de gemeentelijke website www.dinkelland.nl. Op maandag 24 januari 2011 is een inloopavond voor belangstellenden gehouden in Weerselo.

Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar inspraakreactie naar voren brengen. Er zijn vijf inspraakreacties ingediend. Daarnaast zijn er -in het kader van het vooroverleg- reacties binnengekomen van drie vooroverlegpartners.

Alle inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de als bijlage toegevoegde reactienota.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo” heeft met ingang van vrijdag 13 juli 2012 (t/m 23 augustus 2012) voor een ieder gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Denekamp. Daarnaast kon het voorontwerp worden geraadpleegd via de gemeentelijke website www.dinkelland.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de periode van tervisielegging kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar zienswijzen naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de als bijlage toegevoegde reactienota.