

BESTEMMINGSPLAN
Rondweg Enter 2010,
herziening Rondweg 32-36

BESTEMMINGSPLAN

Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 32-36

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2022000020-VA02
Datum: Juni 2024
Status: Vastgesteld



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	11
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	15
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	21
3.1	RIJKSBELEID	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	32
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	41
4.1	INLEIDING.....	41
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	58
5.1	INLEIDING.....	58
5.2	OPZET VAN DE REGELS	58
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	60
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING.....	62
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
6.2	HANDHAVING	62
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	62
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	64
7.1	VOOROVERLEG.....	64
7.2	INSpraak.....	64
7.3	ZIENSWIJZEN.....	64
7.4	BEROEP	64
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		65
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	65
BIJLAGE 2	KGO PLAN	66
BIJLAGE 3	VOORONDERZOEK RONDWEG 36-36A.....	67
BIJLAGE 4	VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK RONDWEG 36-36A.....	68
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK WEILAND RONDWEG 36.....	69
BIJLAGE 6	VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK RONDWEG 32.....	70
BIJLAGE 7	VERKENNEND BODEMONDERZOEK WEILAND RONDWEG 32.....	71
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	72
BIJLAGE 9	AERIUS-BEREKENING.....	73
BIJLAGE 10	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	74
BIJLAGE 11	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	75
BIJLAGE 12	WATERTOETSRESULTAAT	76

1.1 AANLEIDING

Aan de Rondweg 30a-36 en Vonderweg 20 in Enter (hierna: plangebied) bevinden zich een agrarisch bedrijfsperceel, bedrijfsperceel en twee woonpercelen. Ter plaatse van het agrarisch bedrijfsperceel worden de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt. Het voornemen is om de aanwezige (agrarische) bedrijfsbebouwing, in totaal circa 3.607 m², te slopen.

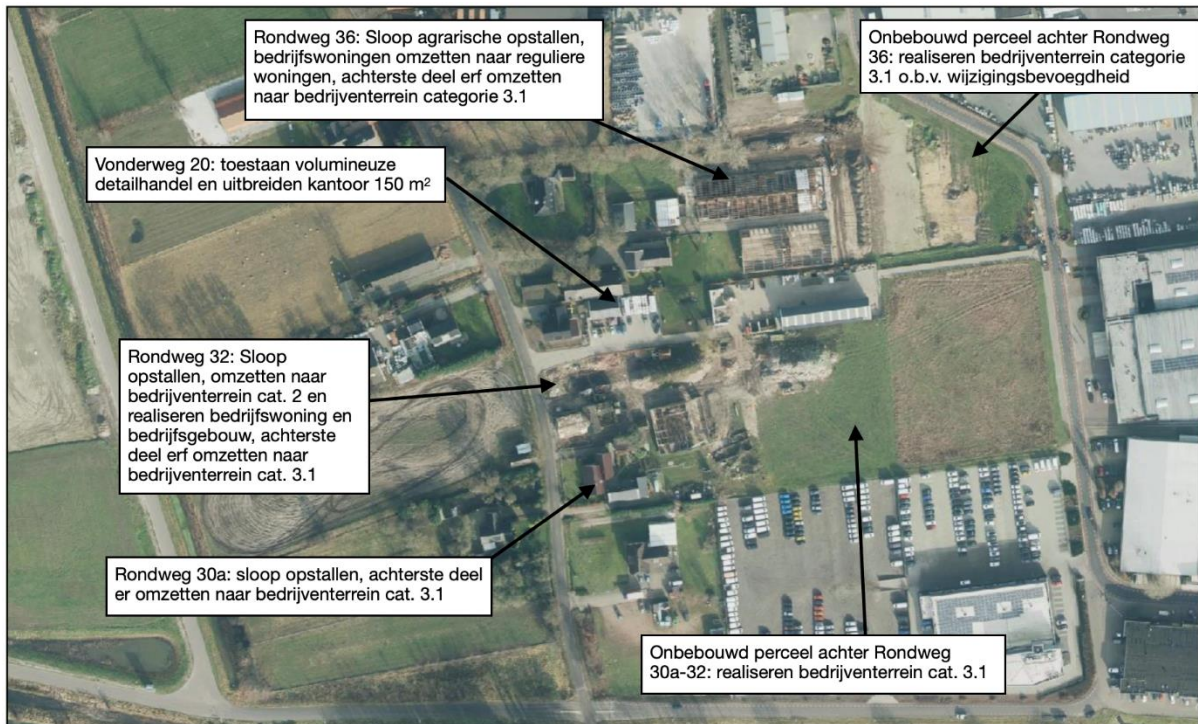
Ter compensatie hiervan zal in het kader van het gemeentelijke rood voor rood beleid een compensatiewoning met bijgebouw (voor 850 m² aan sloopmeters) worden gerealiseerd. Daarnaast zal een tweede bouwrecht voor het realiseren van een woning (voor 1.250 m² aan sloopmeters) gegenereerd worden, deze zal worden verplaatst en valt verder buiten de scope van dit bestemmingsplan

De overige sloopmeters, circa 1.507 m², worden gebruikt voor het realiseren van een bedrijventerrein voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 op basis van het gemeentelijke KGO-beleid. Hierbij wordt eveneens een investering in de ruimtelijke kwaliteit gedaan, door aanvullend landschappelijke maatregelen te nemen. Als laatste wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid om de oostelijke agrarische gronden om te zetten naar gronden voor bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 en wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid om de woonbestemming aan de Rondweg 32 om te zetten naar de bestemming bedrijventerrein tot en met milieucategorie 2. Daarnaast wordt het achterste deel van de percelen Rondweg 30a en 32 omgezet naar bedrijventerrein voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. De compensatiewoning zal op het perceel Rondweg 32 worden gerealiseerd in de vorm van een bedrijfswoning met in totaal 295 m² aan bijgebouw en bedrijfsgebouw. Aan de Rondweg 34 blijft de bestaande bedrijfswoning behouden. Aan de Vonderweg 20 worden mogelijkheden geboden voor volumineuze detailhandel en worden bouwmogelijkheden geboden om het bestaande kantoor met 150 m² uit te breiden.

Samenvattend bestaat de gewenste ontwikkeling uit:

- de sloop van 3.607 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsbebouwing;
- de realisatie van een bedrijfswoning op het perceel Rondweg 32 in het kader van het gemeentelijke rood voor rood beleid;
- het verkrijgen van een verplaatsbaar bouwrecht in het kader van het gemeentelijke rood voor rood beleid;
- het realiseren van een bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 op basis van het gemeentelijke KGO-beleid en op basis van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat hierbij om circa 17.000 m² met bouwmogelijkheden voor 11.900 m² aan bebouwing;
- het uitvoeren van een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in het kader van het gemeentelijke KGO-beleid;
- het omzetten van het woonperceel Rondweg 32 naar bedrijventerrein tot en met milieucategorie 2 met de mogelijkheid gezamenlijk 295 m² aan bijgebouwen bij de woning en bedrijfsgebouwen te realiseren;
- het omzetten van de twee bedrijfswoningen aan de Rondweg 36-36a naar reguliere woningen;
- het toestaan van volumineuze detailhandel en voorzien in bouwmogelijkheden voor de uitbreiding van het kantoor van RK Groep aan de Vonderweg 20, zodat het bedrijf een duurzaam toekomstperspectief heeft;
- de landschappelijke inpassing van het plangebied.

In afbeelding 1.1 zijn de gewenste ontwikkelingen per perceel op een luchtfoto weergegeven.



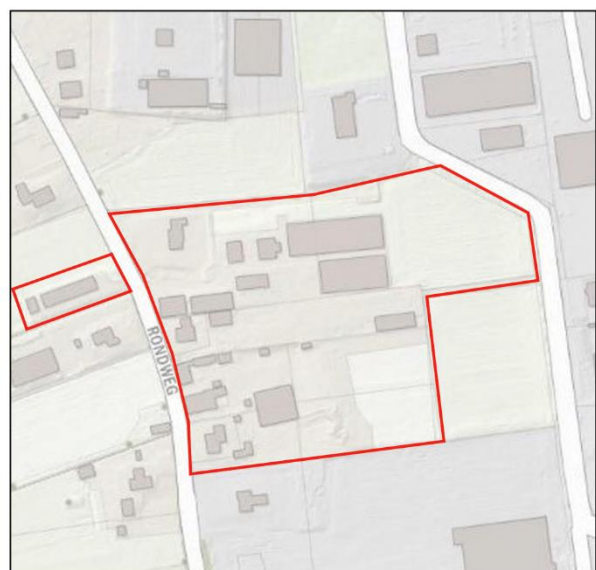
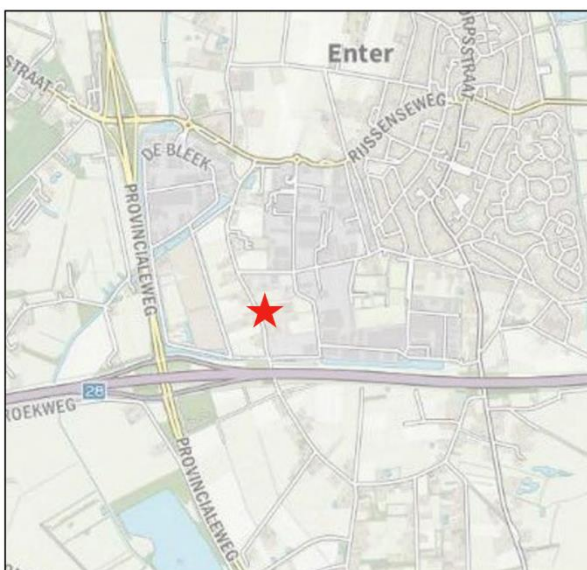
Afbeelding 1.1: Gewenste ontwikkelingen (Bron: PDOK, bewerkt: BJZ)

De gemeente Wierden heeft in een principebesluit besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkelingen.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt verantwoord is en de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Rondweg 30a-36a en ligt ten zuidwesten van de kern Enter, in het overgangsgebied naar het buitengebied. De betrokken percelen staan kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie L, nummers 829 (deels), 1043, 1466, 1467, 1485, 1508, 1509 en 1515 t/m 1518. In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter en de directe omgeving weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit plan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 32-36” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2022000020-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van “Bestemmingsplan Rondweg Enter 2010” en “3e wijziging bestemmingsplan Rondweg Enter 2010, Rondweg 34” die op respectievelijk 5 juli 2011 en 20 maart 2018 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Wierden. De gronden hebben de enkelbestemmingen ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, ‘Agrarisch’, ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’. Op de (agrarische) bedrijfsbestemmingen liggen gedeeltelijk bouwvlakken. De agrarische bouwvlakken zijn met een relatieteken met elkaar verbonden. De randen van het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Besloten gebied’. Daarnaast is het oostelijke deel van het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘geluidszone’ en wro-zone – wijzigingsgebied 1’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplannen “Enter-Dorp” en “3e wijziging bestemmingsplan Rondweg Enter 2010, Rondweg 34” opgenomen. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen "Rondweg Enter 2010" en "3e wijziging bestemmingsplan Rondweg Enter 2010, Rondweg 34" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen bestemmingsplannen "Rondweg Enter 2010" en "3e wijziging bestemmingsplan Rondweg Enter 2010, Rondweg 34"

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en agrarische gronden. Ter plaatse mogen twee bedrijfswoningen worden gebouwd. Een bedrijfswoning is een woning bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, noodzakelijk is.

In artikel 4.7.1 onder d is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming voor bedrijven tot en met categorie 2.

Agrarisch

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het hobbymatig houden van vee. Enkel bestaande schuren en stallen zijn toegestaan. Voor het overige geldt dat enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd mogen worden.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de Rondweg 34 een bedrijf in straatwerk, grondwerk, tuinaanleg en -onderhoud, danwel bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst, mits deze naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteit, dan wel minder invloed op de omgeving hebben. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' is geen opslag toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' is geen bebouwing toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen. Een hoofdgebouw in casu woonhuis dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.

In artikel 10.7.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming voor bedrijven tot en met categorie 2. Hierbij mag de in onderstaande tabel weergegeven bebouwing worden gerealiseerd.

Adres	15% van oppervlakte van perceel in m ²	Bestaande oppervlakte in m ²	Maximale oppervlakte in m ²
Rondweg 30a/32	1695	1285	1480
<i>Bovenstaande oppervlakten zijn inclusief de oppervlakte van de (bedrijfs-)woningen en bijgebouwen.</i>			

Waarde – Besloten gebied

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van een besloten gebied met een houtsingelstructuur en de daarbij behorende verkaveling van de agrarische gronden.

Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidszone' geldt dat de gronden, naast de ter plaatse geldende bestemming(en), eveneens zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden die zijn aangeduid als 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 3.1 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.4.3 Strijdigheid

Het is niet toegestaan een compensatiewoning (in de vorm van een bedrijfswoning) te realiseren op het perceel aan de Rondweg 32, aangezien de bouw- en gebruiksregels hiervoor ter plaatse ontbreken. Daarnaast is het niet toegestaan dat een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 zich op het oostelijke deel van het perceel Rondweg 36 vestigt, aangezien de bouw en gebruiksmogelijkheden hiervoor eveneens ontbreken. Verder is het niet toegestaan dat er bedrijfsmatige activiteiten aan de Rondweg 32 worden uitgevoerd. Aan de Rondweg 34 is het niet mogelijk volumineuze detailhandel te hebben en is het niet mogelijk de kantine uit te breiden met 150 m². Ten aanzien van de bestaande agrarische bedrijfswoningen geldt dat deze slechts bewoond mogen worden ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Aangezien deze bedrijfsactiviteiten gestaakt worden, dienen de woningen een reguliere woonbestemming te krijgen. Als laatste dient de sloop van de bebouwing en de landschappelijke inpassing juridisch geborgd te worden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van de geldende bestemmingen en schept daarmee het gewenste juridisch-planologisch kader voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 4: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 6: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 7: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Landschappelijke situatie

Het plangebied aan de Rondweg ligt aan de Stuwwal van Enter, een lage stuwwal met daarop een groot escomplex. Het kransedorp Enter is nog deels herkenbaar aanwezig. Het gebied ligt in de veldontginning Zuiderveld, wat zich kenmerkt door kleinschalige bebouwing en bebossing. Een belangrijke kwaliteit van het gebied zijn de herkenbare hoogteverschillen.

De kwaliteit van het landschap aan de noordzijde van de snelweg wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. De Zuideresch was van oorsprong open en de erven liggen er als een krans omheen. De landschapselementen bestaan uit bomenrijen, houtsingels of kleine bosjes. Deze elementen zijn waardevol en bepalen de schaal van het landschap. Daarnaast zijn ze ecologisch waardevol als verbinding tussen het lager gelegen beekdal en de hoger gelegen es.

De erven in de nabij omgeving bestaan uit een hoofdvorm (woning/boerderij) met daarachter of naast verschillende schuren. De erven kennen een groene uitstraling en staan relatief dicht op de Rondweg. De erven kennen een duidelijke oriëntatie op de Rondweg met een ‘voor’ erf richting de weg en een meer soberder ‘achter’ erf richting het land.

2.1.2 Ruimtelijk functionele situatie

De ruimtelijk functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich door woonpercelen, bedrijfspcelen en agrarische cultuurgronden. De Rondweg wordt ter plaatse aan de oost- en westzijde ingesloten door respectievelijk bedrijventerrein Baanakkers en bedrijventerrein De Elsmoat. Het plangebied wordt aan noordzijde door een woonperceel en agrarische cultuurgronden begrensd. Ten oosten bevindt zich de Vonderweg en agrarische cultuurgrond, met daarachter bedrijventerrein Baanakkers. Ten zuiden ligt een bedrijfspceel. Ten westen bevinden zich woonpercelen en agrarische cultuurgronden, met daarachter het bedrijventerrein Elsmoat.

Het plangebied bestaat uit de percelen Rondweg 30a, Rondweg 32, Rondweg 34 en Rondweg 36-36a. Op het perceel staat ruim 4.000 m² aan (agrarische) bedrijfsbebouwing en kleine overige bijgebouwen, staan drie bedrijfswoningen met bijgebouwen en staat één reguliere woning met bijgebouwen. Het noordoostelijke en zuidoostelijke deel van het projectgebied is onbebouwd.

Hierna wordt de huidige situatie per perceel weergegeven.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met de rode omlijning. De verschillende percelen zijn als volgt aangeduid:

- Rondweg 30a: groene gestreepte omlijning;
- Rondweg 32: gele gestreepte omlijning;
- Rondweg 34: oranje gestreepte omlijning;
- Vonderweg 20: blauw gestreepte omlijning;
- Rondweg 36-36a: paarse gestreepte omlijning;
- Onbebouwde percelen: witte gestreepte omlijning.

In afbeelding 2.2 is de aanwezige (agrarische) bedrijfsbebouwing met overige kleine bijgebouwen weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK, bewerkt: BJZ)



Afbeelding 2.2 Aanwezige bedrijfsbebouwing (Bron: PDOK, bewerkt: BJZ)

2.1.2.1 Rondweg 30a – Rondweg 32

Het perceel Rondweg 30a betreft een woonperceel met daarop een woning met bijgebouw. Het perceel wordt via één uitrit op de Rondweg ontsloten. Het perceel Rondweg 32 betreft een woonperceel met een vervallen, voormalige woning met aanbouw en bijgebouw. Daarnaast bevindt er zich een vervallen schuur op het perceel. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld vanaf de Rondweg opgenomen.



Afbeelding 2.3 Straatbeeld Rondweg 30a-32 vanaf de Rondweg (Bron: Google Streetview)

2.1.2.3 Rondweg 34 – Vonderweg 20

Het perceel Rondweg 34 – Vonderweg 20 betreft een bedrijfsperceel dat in gebruik is door de RK Groep (Vonderweg 20). Ter plaatse is een bedrijf in straatwerk, grondwerk, tuinaanleg en -onderhoud. Qua bebouwing bestaat het perceel uit een bedrijfswoning met bijgebouw aan de voorzijde (Rondweg 34) en een bedrijfsgebouw aan de achterzijde. Het perceel wordt zowel op de Rondweg als de achter gelegen Vonderweg ontsloten. In afbeelding 2.4 is een straatbeeld vanaf de Rondweg opgenomen.



Afbeelding 2.4 Straatbeeld Rondweg 34 vanaf de Rondweg (Bron: Google Streetview)

2.1.2.4 Rondweg 36-36a

Het perceel Rondweg 36-36a betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De bebouwing bestaat uit twee bedrijfswoningen met bijgebouwen en landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing. Het perceel wordt door middel van twee in- en uitritten op de Rondweg ontsloten. In afbeelding 2.5 is een straatbeeld vanaf de Rondweg opgenomen.



Afbeelding 2.5 Straatbeeld Rondweg 36-36a (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

2.2.1.1 Inleiding

Zoals aangegeven bestaat de voorgenomen ontwikkeling uit de volgende deelontwikkelingen:

- de sloop van 3.607 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsbebouwing;
- de realisatie van een bedrijfswoning op het perceel Rondweg 32 in het kader van het gemeentelijke rood voor rood beleid;
- het verkrijgen van een verplaatsbaar bouwrecht in het kader van het gemeentelijke rood voor rood beleid;
- het realiseren van een bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 op basis van het gemeentelijke KGO-beleid en op basis van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat hierbij om circa 17.000 m² met bouwmogelijkheden voor 11.900 m² aan bebouwing;
- het uitvoeren van een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in het kader van het gemeentelijke KGO-beleid;
- het omzetten van het woonperceel Rondweg 32 naar bedrijventerrein tot en met milieucategorie 2 met de mogelijkheid gezamenlijk 295 m² aan bijgebouwen bij de woning en bedrijfsgebouwen te realiseren;
- het omzetten van de twee bedrijfswoningen aan de Rondweg 36-36a naar reguliere woningen;
- het toestaan van volumineuze detailhandel en voorzien in bouwmogelijkheden voor de uitbreiding van het kantoor van RK Groep aan de Vonderweg 20, zodat het bedrijf een duurzaam toekomstperspectief heeft;
- de landschappelijke inpassing van het plangebied.

2.2.1.2 Sloopopgave

In totaal wordt circa 3.607 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In afbeelding 2.6 is weergegeven welke bebouwing gesloopt wordt.



Afbeelding 2.6 Sloopopgave (Bron: De Erfontwikkelaar)

Hierna wordt per perceel ingegaan op de gewenste situatie. Vervolgens wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing.

2.2.2 Gewenste situatie per perceel

2.2.2.1 Rondweg 30a – Rondweg 32

Het voornemen is om het westelijke deel van het perceel Rondweg 30a als woonperceel in gebruik te houden en het oostelijke deel naar bedrijfsp perceel tot en met milieucategorie 3.1 om te zetten. De bestaande woning met bijgebouwen (in totaal 230 m²) blijft hierbij behouden.

Het perceel Rondweg 32 zal naar een bedrijfsp perceel (westzijde tot en met categorie 2 en oostzijde tot en met categorie 3.1) worden omgezet, waarbij ook detailhandel in volumineuze goederen wordt toegestaan. Ter plaatse wordt een compensatiewoning in de vorm van een bedrijfswoning met een bijgebouw gerealiseerd. De bedrijfswoning heeft een inhoud van 750 m³, wat vergelijkbaar is met een oppervlakte van 100 m². Daarnaast worden bouw mogelijkheden gegeven voor een bijgebouw van maximaal 100 m² en een bedrijfsgebouw van 195 m². Dit is mogelijk omdat de bestaande wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.7.1) 1.480 m² aan bebouwing toestond. Hiervan is in de huidige situatie 1.285 m² aanwezig. Dit betekent dat er nog 195 m² aan onbenutte bouw mogelijkheden in de wijzigingsbevoegdheid zitten. Deze onbenutte bouw mogelijkheden worden in voorliggend bestemmingsplan meegenomen.

Voor perceel Rondweg 32 geldt dat een erfinrichtingsplan moet worden overlegd indien er gebouwen van 250 m² of groter worden gebouwd. Dit is in de regels (artikel 4.2.1 onder c) vastgelegd.

2.2.2.2 Rondweg 34 – Vonderweg 20

Op het perceel Rondweg 34 – Vonderweg 20 blijft de situatie nagenoeg gelijk met de bestaande planologische situatie. De wijzigingen betreffen het toestaan van detailhandel van volumineuze goederen, zodat ter plaatse ook goederen benodigd voor het straten, grondwerk en het aanleggen en/of onderhouden van tuinen en bedrijfsterreinen kunnen worden verkocht. Hieronder vallen onder meer stenen en klinkers, terrastegels, grind en keien, beplanting, schuttingen, kunstgras en tuinhuisen en overkappingen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er in de hoofdzaak niet volumineuze goederen zoals kleine planten, zaden en klein tuingereedschap wordt verkocht. Daarnaast wordt het ter plaatse van het achterste deel van het perceel toegestaan om het perceel te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1. Als laatste worden hier bouw mogelijkheden gecreëerd voor het uitbreiden van de bestaande kantine met 150 m². Deze uitbreiding zal het mogelijk maken om de bestaande kantine- en kantoofaciliteiten uit te breiden en te moderniseren, wat essentieel is om te voldoen aan de groeiende behoeften van het bedrijf en zijn medewerkers. Omdat in dit bestemmingsplan de bestemming van het hele gebied is gewijzigd naar Bedrijventerrein is de functie van het gebied veranderd. Hierdoor zijn de bouw mogelijkheden voor bedrijven in het plangebied verruimd (behalve op het bestaande perceel van de RK-groep). Het is daarom ruimtelijk aanvaardbaar om voor RK-groep ook extra bouw mogelijkheden toe te staan.

2.2.2.3 Rondweg 36-36a

Ter plaatse is de agrarische bedrijfsvoering gestopt. Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft daardoor geen toekomstwaarde meer en kan als landschapontsierend worden aangemerkt. Het voornemen is deze bebouwing te slopen. De bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen blijven behouden en worden omgezet naar reguliere woningen. De oostelijke gronden van het perceel zullen gebruikt worden als bedrijventerrein voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 en als parkeervoorziening en landschappelijke inpassing.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

De Erfontwikkelaar heeft voor voorliggend plan een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is onder meer de omgeving en het omliggende landschap geanalyseerd en is aangegeven welke landschappelijke inrichtingsmaatregelen gewenst zijn om te komen tot een passende erfinrichting en landschappelijke inpassing. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.

Afbeelding 2.7 geeft de nieuwe inrichting van het plangebied weer. Hierbij is ook te zien hoe de percelen bij elkaar zijn gebracht en in de nieuwe situatie een eenheid vormen. Hierna wordt de verantwoording van de landschappelijke inpassing beknopt uiteengezet. Voor het gehele inrichtingsplan en de bijbehorende verantwoording wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij dit plan is gevoegd.



Afbeelding 2.7 Landschappelijke inpassing (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering compensatiewoning

Het plangebied bestaat van oorsprong uit verschillende erven. Deze liepen enigszins in elkaar over en vormden een krans rondom de Zuideresch. De opstallen bestaan uit kleine schuren en enkele grotere varkensstallen. Met de sloop van de schuren kan het gebied opnieuw ingericht worden. Daarnaast zal er een forse ontstening plaatsvinden (ook aan de westzijde) die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Ook staat er aan de Rondweg nog een voormalige woning met achterhuis die gesloopt wordt. Grotendeels wordt het plangebied herbestemd tot bedrijventerrein (oostzijde). Daarnaast wordt er op de locatie van te slopen boerderij een nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw gerealiseerd. Deze woning moet 30 meter vanuit het bedrijventerrein worden gesitueerd.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van schuttingen of andere bouwkundige elementen. De kavel is royaal waarmee het mogelijk is om middels gebiedseigen hagen een passende afscherming te maken. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning blijft de eenheid tussen de erven langs de Rondweg behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woning en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erf

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de krans rond de es te vergroenen waarmee het contrast met de (oorspronkelijke) open es versterkt wordt. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, houtsingels en bomenrijen.

De erven langs de Rondweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in dit landschap vormen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door een eigen inrit.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf hagen aangeplant worden. Hiermee wordt de compensatiekavel op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd door delen van de erfgrans open te houden (noordzijde). Op het erf is gekozen om enkele bomen toe te voegen. Dit maakt het erf ook groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. Ook wordt de woning verzacht vanaf de Rondweg.

De gebouwen op het erf worden vanuit de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Aan de oostzijde wordt middels opgaande beplanting een passende houtsingel gemaakt.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

Een bestaande te behouden schuur (11) blijft behouden en wordt opgewaardeerd zodat het weer een passende verschijning vormt in het landschap.

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

2.2.3.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Wierden heeft op 10 juli 2018 het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden' vastgesteld waarin het haar visie op parkeren binnen de gemeente heeft verwerkt in planregels. In deze planregels wordt bepaald dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Er is vervolgens sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie en bijbehorende systematiek.

In voorliggend geval wordt dan ook getoetst aan de eerder genoemde CROW-publicatie.

2.2.3.3 Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de toelichting van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden' gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

2.2.3.4 Berekening verkeersgeneratie en parkeerbehoefte

Verkeersgeneratie

In voorliggend geval wordt voorzien in circa 17.000 m² bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1, waarvan circa 11.900 m² bebouwd mag worden. Daarnaast wordt voorzien in circa 3.500 m² bedrijventerrein tot en met milieucategorie 2, waar nog maximaal 295 m² aan bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. In totaal kan er dan ook circa 12.195 m² bebouwing worden opgericht. Als laatste wordt er in één compensatiewoning voorzien.

Bedrijventerrein

Om het aantal verkeersbewegingen voor het te realiseren bedrijventerrein in kaart te brengen is gebruik gemaakt van de tabellen A7, A8 en A9 van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. In voorliggend geval is er sprake van een gemengd terrein. In onderstaand tabel zijn de kengetallen voor de verkeersgeneratie weergegeven. Het plangebied valt onder de categorie 'gemengd terrein'. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie per ha voor een gemengd terrein weergegeven.

Functie	Licht verkeer (bewegingen/ha)	Middelzwaar verkeer (bewegingen/ha)	Zwaar verkeer (bewegingen/ha)
Gemengd terrein	128	12,3	17,7

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie het volgende beeld:

Functie	Oppervlakte (ha)	Licht verkeer (bewegingen/etm)	Middelzwaar verkeer (bewegingen/etm)	Zwaar verkeer (bewegingen/etm)
Gemengd terrein	1,2195	156	15	22

De verkeersbewegingen worden naar dus 156 lichte verkeersbewegingen, 15 middelzware verkeersbewegingen en 22 zwaar verkeersbewegingen per etmaal.

Compensatiewoning

De te realiseren woning brengt een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee.

In de publicatie van het CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de aangegeven uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van de woning het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per woning per etmaal (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal (gemiddeld)
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	8,2

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woning komt afgerond neer op **9 verkeersbewegingen per etmaal**. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat dit uitsluitend lichte motorvoertuigen zijn.

Totale verkeersgeneratie

De totale verkeersgeneratie bedraagt 163 verkeersbewegingen lichte motorvoertuigen, 15 verkeersbewegingen middelzware motorvoertuigen en 22 verkeersbewegingen zware motorvoertuigen.

Ontsluiting plangebied

Het woonperceel Rondweg 30a en de compensatiewoning met bijbehorend bedrijfsgebouw (250 m²) aan de Rondweg 32 worden op de Rondweg ontsloten. De overige percelen met de bestemming bedrijventerrein worden op de ten oosten gelegen Vonderweg ontsloten. Deze wegen zijn van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen veilig en vlot af te wikkelen.

Parkeerbehoefte

Ten aanzien van de te realiseren gronden bedrijventerrein kan geen vergelijking met een specifieke functie uit de CROW-uitgave worden gemaakt, omdat er een breed pallet aan bedrijvigheid wordt toegestaan. In artikel 14.2 zijn regels opgenomen ten aanzien van het parkeren. Hierin is onder meer bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein bij nieuwbouw. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal dan ook worden bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is in ieder geval voldoende ruimte op eigen terrein aangezien voor de gronden bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 maximaal 70% bebouwd mag worden en voor de Rondweg 32 maximaal 295 m² aan bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. De percelen zijn ruim voldoende van omvang om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien.

Wat betreft de te realiseren compensatiewoning bedraagt de parkeerbehoefte 2,3 parkeerplaats per woning. Zoals uit afbeelding 2.7 blijkt is er op eigen terrein voldoende ruimte om de benodigde drie parkeerplaatsen te realiseren.

2.2.3.6 Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen dit plan.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.2.1 Algemeen

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

3.1.2.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Uit jurisprudentie volgt dat de grens ligt bij initiatieven van meer dan 11 woningen of meer dan 500 m² aan bedrijven of bedrijventerreinen.

Ten aanzien van de te realiseren bedrijfswoning op basis van rood voor rood is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is wat betreft de te realiseren bedrijventerreingronden sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er wordt namelijk voorzien in circa 17.000 m² bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1, waarvan 70% (circa 11.900 m²) bebouwd mag worden. Daarnaast wordt nog circa 3.500

m² woonbestemming omgezet naar bedrijventerrein tot en met milieucategorie 2. Hier kan nog 295 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht.

Behoefte

In voorliggend geval is sprake van een concrete behoefte aan de bedrijventerreingronden. Perceel 1517 zal bij het bedrijfsperceel van RK Groep worden gevoegd, zodat dit bedrijf kan groeien en daarmee een duurzaam toekomstperspectief op de huidige locatie heeft. Voor de percelen 1508 en 1518 geldt dat er gesprekken lopen met bedrijven om deze gronden af te nemen en ter plaatse te vestigen. Perceel Rondweg 32 wordt aangeboden als woon-werkkavel. Ook hier geldt dat er concrete belangstelling is om dit kavel te kopen en hier een bedrijf te vestigen.

Daarnaast is er in opdracht van de gemeente Wierden door STEC Groep behoefteonderzoek gedaan naar bedrijventerreinen¹. Hieruit blijkt dat er in de kern Enter vraag is naar extra gronden bedrijventerrein van in totaal tussen de 4,7 en 18,4 hectare. Kwalitatief blijkt het grootste deel van de ruimtevraag (ruim 70%) uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren als de bouw, (groot)handel en transport.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is in de huidige situatie voorzien van aan agrarisch bedrijfsbestemming, agrarische gebiedsbestemming met wijzigingsbevoegdheid naar een bedrijfsbestemming, bedrijfsbestemming en woonbestemming. Bovendien ligt het plangebied aan de rand van de kern Enter. Het plangebied is dan ook aan te merken als bestaand stedelijk gebied.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

¹ Marktperspectief bedrijventerreinen. Stec Groep, 14 maart 2022

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

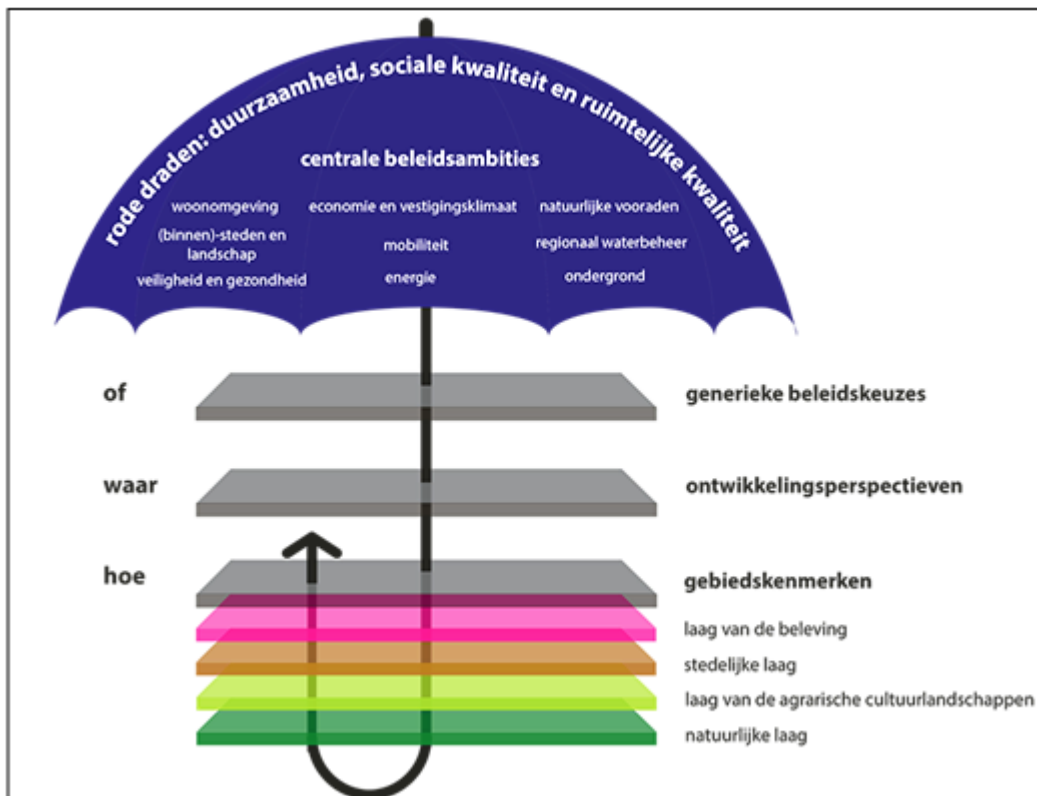
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' de artikelen 2.1.2 lid 1 (*Principe van concentratie*), 2.1.5 leden 1, 2, 3, en 5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), 2.1.6 lid 1 (*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*), 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) en 2.3.2 lid 1 (*Realisatie nieuw bedrijventerrein*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.2 (lid 1)

Principe van concentratie

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 3.1.3 en 3.2 wordt specifiek gegaan op de passendheid van dit initiatief in relatie tot de behoefte en het gemeentelijk beleid. Op deze plaats wordt geconstateerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het 'principe van concentratie'.

Artikel 2.1.5 (leden 1, 2, 3 en 5)**Ruimtelijke kwaliteit**

lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd

Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

artikel 2.1.6 (lid 1)**Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

lid 1: Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 en artikel 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van het realiseren van bedrijventerreingronden en een compensatiewoning. Ter compensatie hiervan wordt voorzien in de sloop van circa 3.607 m² aan landschapsontsierende bebouwing (KGO inspanning). Daarnaast wordt voorzien in extra waterberging en wordt een bestaande schuur opgeknapt, waarbij het asbest gesaneerd wordt (eveneens KGO inspanning). Middels de toepassing van de landschapsmaatregelen zoals verwoord in het ruimtelijke kwaliteitsplan (zie paragraaf 2.2.2 en bijlage 1), wordt voorzien in een passende erfinrichting en landschappelijke inpassing van plangebied (basisinspanning). Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt. Er is daarmee sprake van een balans tussen het verlies aan landschappelijke waarden en de investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit volgt ook uit het als bijlage 2 opgenomen KGO plan.

Om de sloop van de bebouwing en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing te verzekeren is er in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Ten aanzien van de toetsing van artikel 2.1.5 leden 2, 3 en 5 wordt verwezen naar de volgende (sub)paragrafen).

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 (lid 1)

lid 1: Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt één compensatiewoning in de vorm van een bedrijfswoning gerealiseerd. Zoals blijkt uit paragraaf 3.3.3 voldoet dit aan de gemeentelijke woonvisie en is er sprake van zowel kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.3.2 (lid 1)**Realisatie nieuw bedrijventerrein**

lid 1: 1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen.

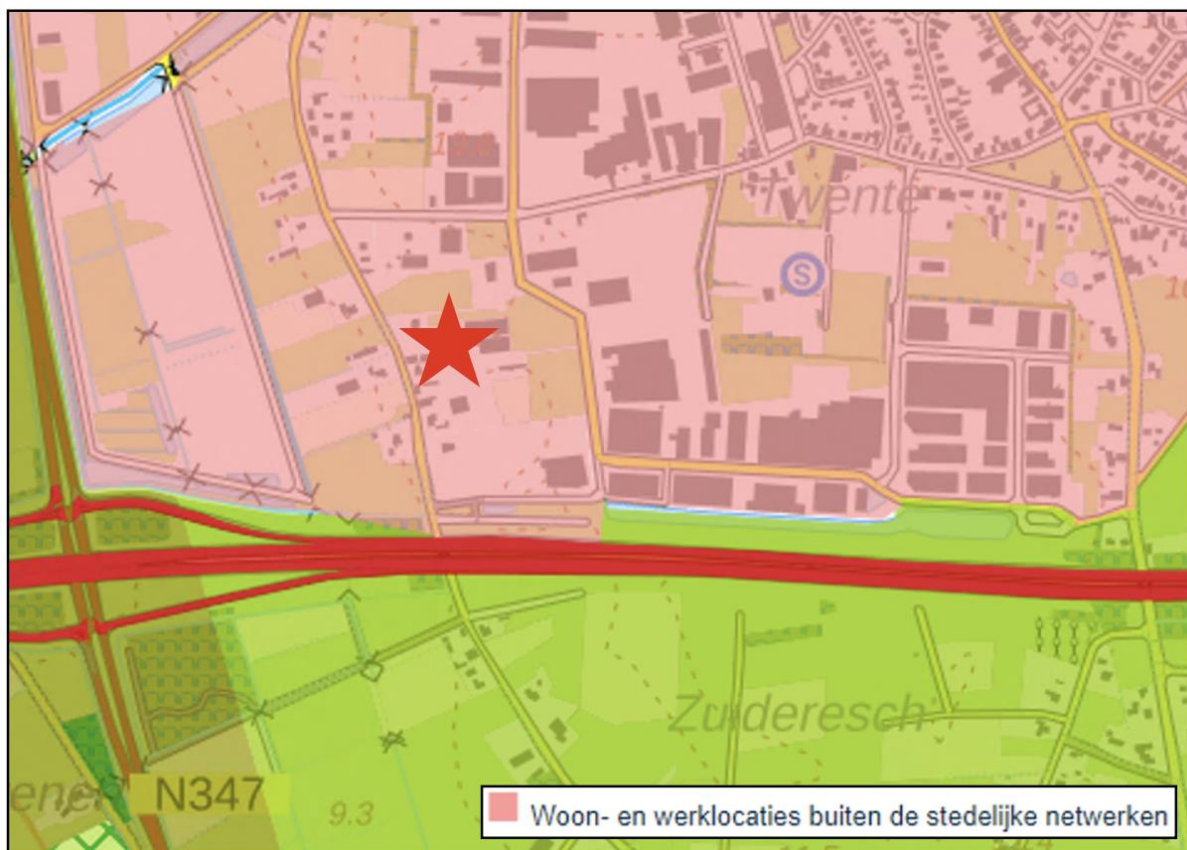
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt in totaal circa 17.000 m² aan bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 en 3.500 m² aan bedrijventerrein tot en met milieucategorie 2 gerealiseerd. Zoals uit paragraaf 3.1.2 blijkt is er sprake van concrete behoefte naar deze gronden. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met rode ster is aangeduid.



Afbeelding 3.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie

bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In voorliggend geval wordt voorzien in het realiseren van bedrijventerreingronden en een compensatiewoning. Het voornemen past ruimtelijke en functioneel gezien binnen het ontwikkelingsperspectief en is hier dan ook mee in overeenstemming. Daarnaast wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het plangebied. Dit heeft een positief effect op het watersysteem en de biodiversiteit. Al met al wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief.

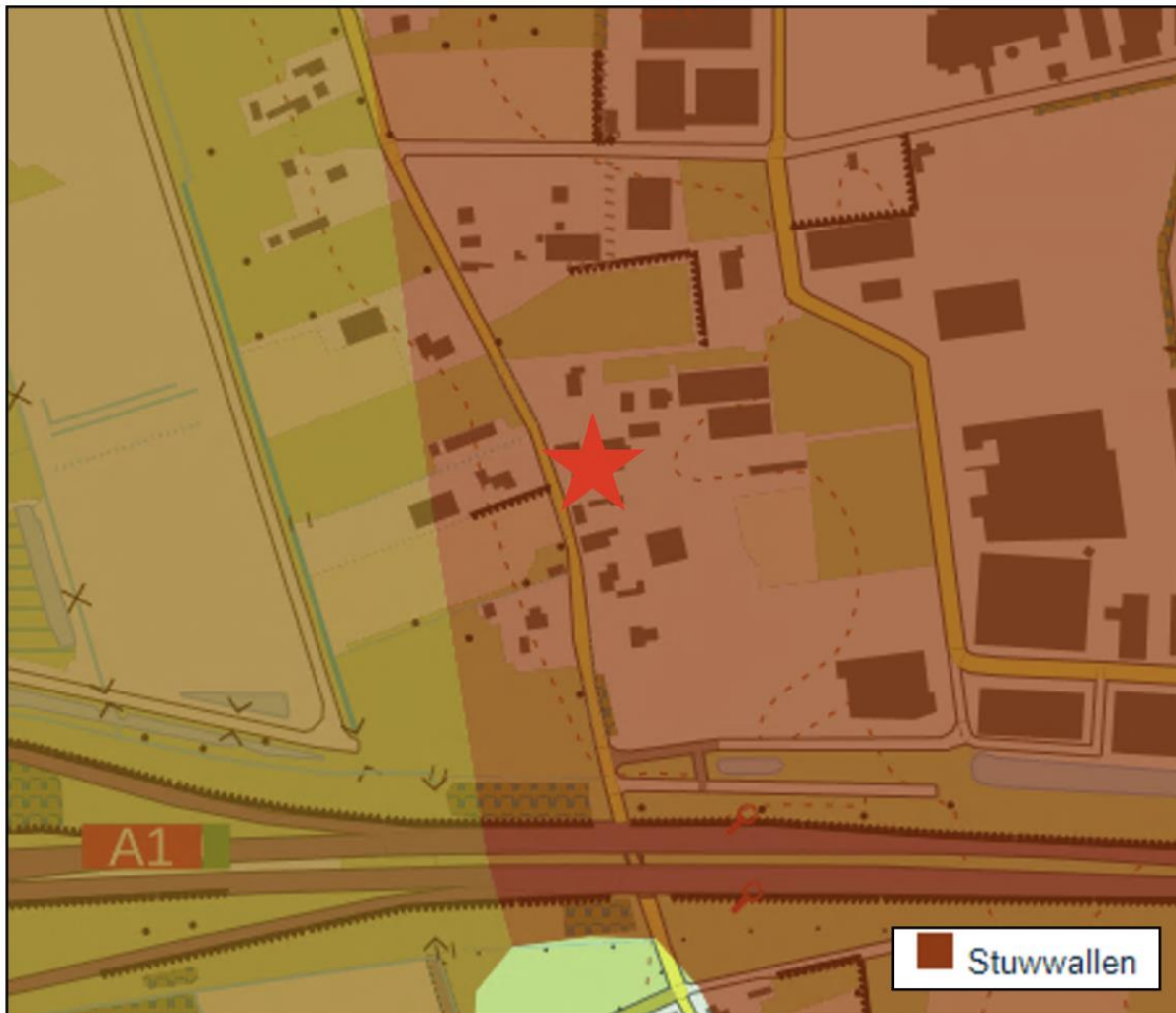
3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna worden de relevante gebiedskenmerken genoemd en wordt afgesloten met een algehele toetsing van alle vier de kenmerken.

1. De “Natuurlijke laag”

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied bevindt zich, voor zover in dit in relatie tot de (fysieke) ontwikkeling relevant is, binnen het gebiedstype 'Stuwwallen'. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3, waar het plangebied met rode ster is aangeduid.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerken 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inziggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

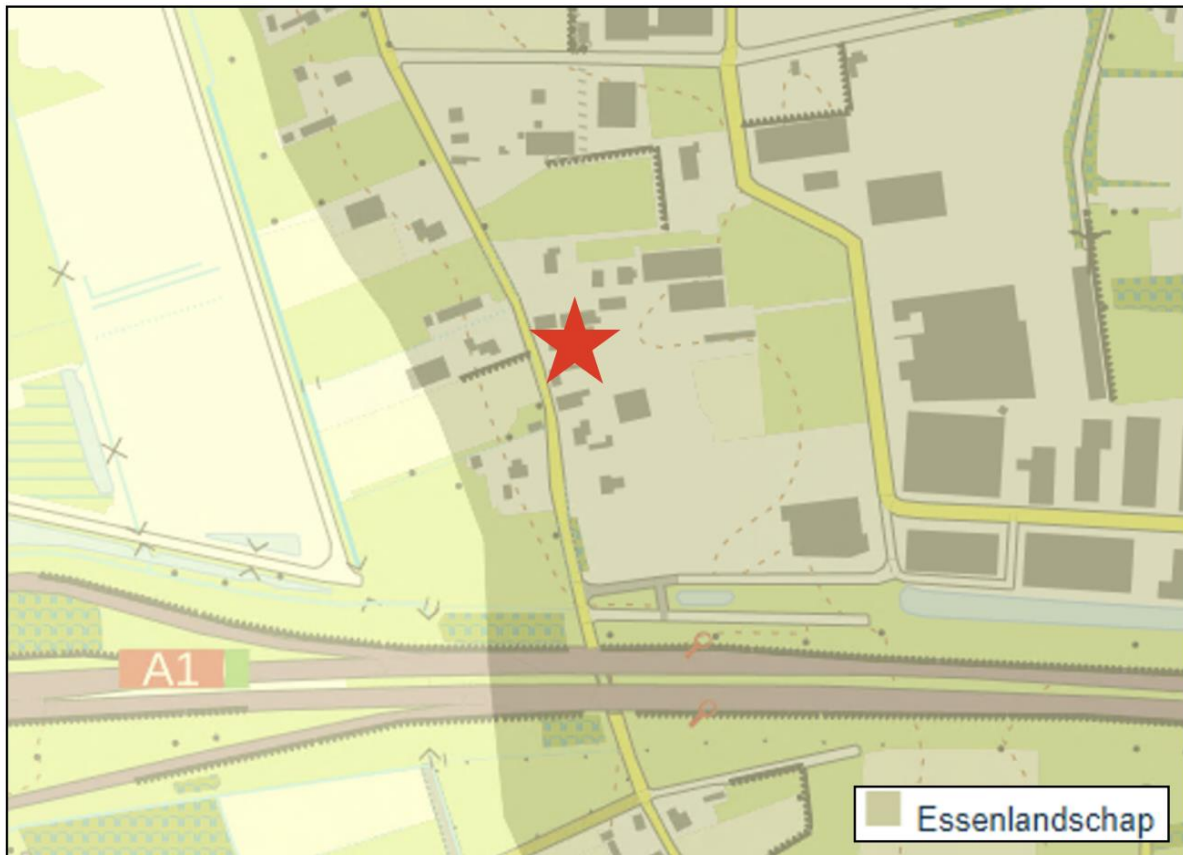
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving, en aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en het deze beter zichtbaar maken.

2. “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen

is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype ‘Essenlandschap’, dit is weergegeven in afbeelding 3.4, waarbij het plangebied met rode ster is aangeduid.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerken ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

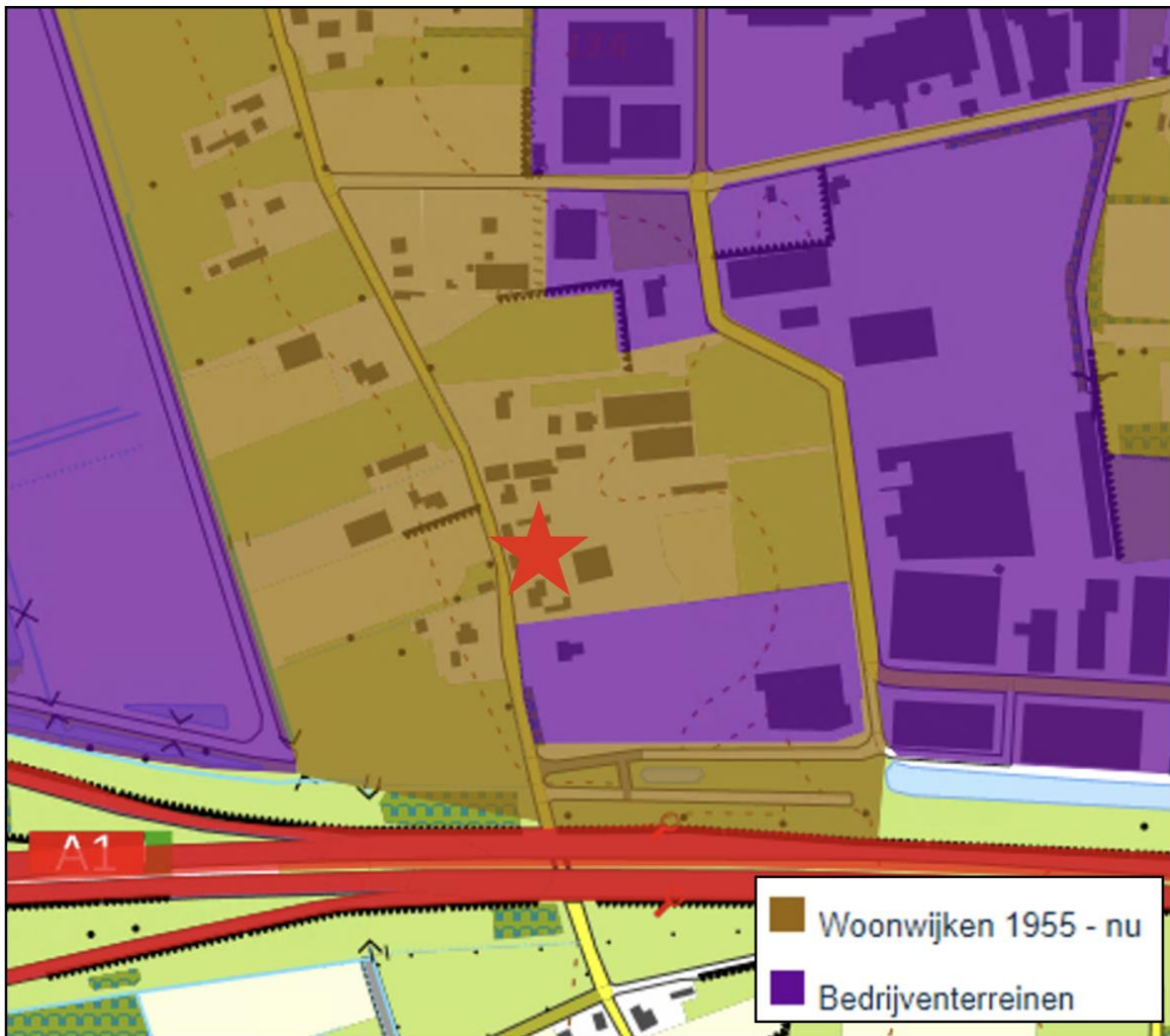
Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

3. De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het

gebiedstype “Woonwijken 1955-nu” en grenzend aan gebiedstype “Bedrijventerreinen”, dit is in afbeelding 3.5 weergegeven. Het plangebied is indicatief met rode ster aangeduid.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerken ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

“Bedrijventerreinen”

Overijssel kent verschillende typen werklocaties, zoals bedrijventerreinen, stationsomgevingen, kantoor- en retaillocaties. Bedrijventerreinen zijn functioneel aangelegde locaties aan de rand van steden en kernen. De opzet en verkaveling van bedrijventerreinen houden vooral rekening met de milieuruimte, autobereikbaarheid en (manoeuvrer) ruimte voor vrachtwagens. Het zijn meestal mono functionele werklocaties die gescheiden liggen van omliggende woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau

per terrein. De bebouwing is vaak eenvoudig en eenvormig. Op de oudere locaties is veelal sprake van krappe openbare ruimtes.

Ontwikkelingen op of rond werklocaties gaan zuinig en zorgvuldig om met de ruimte, maken optimaal gebruik van de locatiekwaliteiten. Bovendien dragen de ontwikkelingen bij aan het herstel van het bodem- en watersysteem, een toekomst bestendige inrichting (klimaat adaptatie, energietransitie, biodiversiteit, gezondheid, circulaire economie, groene mobiliteit en veiligheid), het verbeteren de ruimtelijke kwaliteit en de verbinding met de omgeving. Bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten benutten.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen

In voorliggend geval is in het ruimtelijke kwaliteitsplan (zie bijlage 1) rekening gehouden met de gebiedskenmerken in vier lagen zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. Dit komt tot uiting in de landschapsmaatregelen en de wijze waarop het erf is ingericht.

Zo draagt het behoudt en de versterking van de bestaande houtwal/groenstructuren bij aan de ruimtelijke versterking van de randen van de stuwwal van Enter. Bij de keuze voor de erfbeplanting is rekening gehouden met de toepassing van enkel gebiedseigen beplanting.

De nieuwe bedrijventerreingronden en bedrijfswoning voegen zich qua de aard, maat en het karakter in het grotere geheel van de bestaande functies aan de Rondweg en de directe omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten behorend bij de 'gebiedskenmerken in vier lagen'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmings-, wijzigingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is *"een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt"*. Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende, recreatieve gemeente met (deels) stedelijke trekjes en een hele mooie woon- en leefomgeving. Waar nodig wordt samengewerkt met andere gemeenten of andere overheden. Er wordt aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Centrale waarden

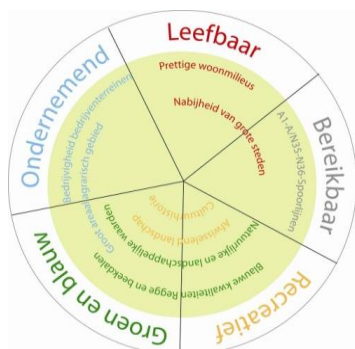
De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als *een gemeente die*

verbindt. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.

In de onderstaande afbeelding zijn de kernkwaliteiten van deze identiteit schematisch weergegeven. Op basis van de kernkwaliteiten komen de centrale waarden van de gemeente Wierden naar voren.

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot de deelgebiedsvisie 'kern Enter' waarbinnen het als 'stedelijk gebied' is aangemerkt.

Het algemene streefbeeld voor Enter wordt in de visie als volgt neergezet:

"In Enter staan bedrijvigheid, toerisme en de cultuurhistorische waarden centraal. Het dorpse karakter is versterkt, waarbij de es is opengehouden en de Entergraven als harde grens van het dorp geldt. Ten noorden van Enter is woonwijk de Berghorst ontwikkeld. Samen met Rijssen is het industrieterrein De Elsmoat langs de A1 gerealiseerd".

Specifiek voor bestaande woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- De woonwijk Oranjebuurt herstructureren met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen).
- Bij mogelijke herstructurering aansluiting zoeken op cultuurhistorische waarden en karakteristieke kenmerken van de plek: 'karakteristiek bouwen'.
- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen, voorzieningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.

Specifiek voor nieuwe woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Ontwikkeling woningbouwlocatie De Berghorst. Deze woonwijk wordt ontwikkeld met een divers woningaanbod (met name voor starters en doorstromers/gezinnen, in verschillende typen en prijsklassen). De identiteit van de plek en de landschappelijke inpassing van de woonwijk (groen en dorps karakter) zijn leidend voor het ontwerp. Ruimte voor levensloopbestendig bouwen.
- Ontwikkelen van woningen voor senioren en zorgvragers op diverse inbreidingslocaties.

3.3.1.5 Behoeft

Daarnaast is er in opdracht van de gemeente Wierden door STEC Groep behoefteonderzoek gedaan naar bedrijventerreinen. Hieruit blijkt dat er in de kern Enter vraag is naar extra gronden bedrijventerrein van in totaal tussen de 4,7 en 18,4 hectare. Kwalitatief blijkt het grootste deel van de ruimtevraag (ruim 70%) uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren als de bouw, (groot)handel en transport.

3.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Het toevoegen van bedrijventerreingronden draagt bij aan een verbetering van het ondernemersklimaat van de gemeente Wierden en op de toekomstige innovatie (maak)industrie. Het is hierdoor namelijk mogelijk dat een bestaand bedrijf in Enter gevestigd kan blijven. Daarnaast draagt het voornemen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het geheel. Wat betreft de te realiseren compensatiewoning wordt opgemerkt dat deze wordt gerealiseerd voor lokale behoefte.

Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Rood voor rood beleid

3.3.2.1 Algemeen

Het rood voor rood beleid van de gemeente Wierden is opgenomen in het beleidsstuk 'Rood voor rood met gesloten beurs' en de aanvullende notitie 'Ruimte voor maatwerk' april 2017.

3.3.2.2 Criteria

De Rood voor Rood regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing. De inhoudsmaat van de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²).

Het uitgangspunt bij de Rood voor Rood regeling is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Wanneer de schuren een hergebruikfunctie krijgen (bijvoorbeeld bij VAB), karakteristieke bebouwing (monumenten en als karakteristiek geïnventariseerde bebouwing) betreffen of als het een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied wordt hierop een uitzondering gemaakt. Daarnaast mag per locatie één keer worden deelgenomen aan rood voor rood en moet de sloopbebouwing minimaal 5 jaar oud zijn en in die tijd aantoonbaar zijn gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Bij de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing kan een meervoud aan compensatiekavels verkregen worden. Hiervoor geldt dat per 850 m² aan sloop één compensatiekavel kan worden verkregen. In ruil voor minimaal 3 m² sloopbebouwing kan tevens 1 m² extra aan bijgebouw (boven op de bij recht toegestane 100 m² aan bijgebouwen) worden verkregen (tot maximaal 250 m²) bij bestaande woningen.

Naast de sloopverplichting geldt eveneens de plicht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit houdt onder andere een landschappelijke inpassing van het perceel en de directe omgeving in, maar ook architectonische inpassing in het landschap/de omgeving.

Op basis van het oorspronkelijke Rood voor Rood beleid moet de compensatiewoning worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties.

Het aangepaste Rood voor Rood beleid 'Ruimte voor maatwerk' geeft onder voorwaarden de mogelijkheid af te wijken van het uitgangspunt dat op een slooplocatie moet worden teruggebouwd. Voor de bouw van een nieuwe woning op een onbebouwde kavel gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet aansluitend/nabij bestaande bebouwing gebouwd worden;
- De toekomstige bewoners van een (compensatie) woning moeten een (sociaalmaatschappelijke binding hebben het de bouwlocatie;

- Bovenop de sloop van 850 m² aan schuren moet een aanvullende kwaliteitsimpuls geleverd worden. Deze extra kwaliteitsimpuls kan bestaan uit de sloop van extra schuren (minimaal 400 m² extra), maar kan ook op een andere manier Bijvoorbeeld door te investeren in gebiedsprocessen.

Hierbij gelden de volgende uitzonderingen:

- Mensen hoeven op voorhand geen binding te hebben met een bouwlocatie, wanneer de bouw van een woning past binnen visies die voor gebieden zijn of worden vastgesteld.
- Wanneer het college van burgemeester en wethouders al een positief besluit heeft genomen over een verzoek voor de bouw van een (compensatie)woning in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In dat geval gelden de voorwaarden die in het B & W besluit zijn opgenomen.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan het rood voor rood beleid van de gemeente Wierden

In voorliggend geval wordt in totaal 3.607 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt op een perceel dat voor het eerst aan Rood voor rood deelneemt. De bebouwing is minstens vijf jaren oud en ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten in gebruik geweest.

Ter compensatie van de sloop van de landschapontsierende bebouwing wordt een compensatiewoning (voor 850 m² aan sloopmeters) op het perceel aan de Rondweg 32 gerealiseerd. Daarnaast wordt een verplaatsbaar bouwrecht verkregen (voor 1.250 m² aan sloopmeters) Er wordt voldoende gesloopt om in de extra kwaliteitsimpuls te voorzien voor het toestaan van een woning en het verkrijgen van een verplaatsbaar bouwrecht. Aan de Rondweg 32-36 blijft een deel van de voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing behouden als bijgebouw bij de bestaande woningen. Daarnaast wordt de bebouwing gebruikt ten behoeve van de stalling van materieel voor het onderhoud van agrarische cultuurgronden die initiatiefnemer in eigendom heeft en als bedrijfsgebouw. Hiermee is sprake van een hergebruikfunctie.

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met de 'Beleidsnota Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden' en de 'Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk'.

3.3.3 KGO-beleid

3.3.3.1 Algemeen

Het landelijk gebied in Nederland en daarmee ook in de gemeente Wierden verandert in snel tempo. De afname van agrarische bedrijven en de schaalvergroting van de overige bedrijven leiden tot steeds meer erven met leegstaande agrarische gebouwen. Leegstaande schuren kunnen snel vervallen, dit draagt niet bij aan de wens van de gemeente, namelijk: een aantrekkelijk landelijk gebied.

Om ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken, en leegstand tegen te gaan, beschikt de gemeente Wierden het volgende beleid:

1. Beleid Rood-voor-rood met gesloten beurs;
2. Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing gemeente Wierden (VAB-beleid);
3. Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen;
4. Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

Om te zorgen dat deze beleidsstukken beter aansluiten op de huidige wensen en ontwikkelingen is deze nota opgesteld. Hierin zijn een aantal aanpassingen met betrekking tot Rood-voor-rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) opgenomen. In onderstaande paragraaf wordt voorliggend initiatief getoetst aan de beleidslijn KGO.

3.3.3.2 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

Algemeen

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied en vervangt het oude detailkader van de provincie. Daarnaast biedt het de gemeente veel ruimte voor maatwerk.

KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties dienen dan ook in evenwicht zijn.

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

Rekenmethode

Een nieuwe ontwikkeling moet altijd gepaard gaan met een adequate landschappelijke inpassing, namelijk de basisinspanning in de vorm van een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Om een evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te bewerkstelligen is echter meer nodig, namelijk een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde, welke ontstaat ter plaatse van de betrokken gronden als gevolg van het initiatief. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening is het bedrag dat overblijft wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken.

Het bedrag van de meerwaarde kan worden bijgesteld afhankelijk van een aantal wegingsfactoren, aangezien de meerwaarde alleen geen afdoende beeld geeft van de benodigde compensatie. Hiervoor zijn een aantal (wegings)factoren van invloed waardoor het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

Hierbij wordt gekeken naar of de functie binnen het gebied past, wat de impact op de omgeving is en of sprake is van maatschappelijk belang. Aan de hand daarvan wordt bepaald met welk percentage de meerwaarde dient te worden aangepast. Het bedrag dat na de aanpassingen overblijft, betreft de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Maar ook sociale kwaliteit (leefbaarheid) en architectuur zijn kwaliteiten waarin geïnvesteerd kan worden. Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen (wettelijk) al verplicht is. De Welstandnota geldt hiervoor als uitgangspunt. Het bedrag dat daar bovenop geïnvesteerd wordt, kan worden betaald uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

Ook advieskosten tot € 25.000,- behoren tot de investering, dit is maximaal 25% van het totale bedrag dat geïnvesteerd dient te worden. Andere concrete voorbeelden van kosten zijn aanleg van natuur en landschap, aanplant, rasters, landhekken, (her-)bouw/ renovatie van karakteristieke elementen, zaaien van bloemenmengels en grasmengsels, 5% inboet en onderhoud voor de eerste 3 jaar. Concrete voorbeelden van kosten die niet tot de investering behoren zijn begeleidingskosten, directie, winst en risico, algemeen, infrastructurele voorzieningen en aanplant en gazon als zijnde tuin.

Als sluitpost is het mogelijk de kwalitatieve meerwaarde van materialen te gebruiken, zoals de meerwaarde voor het landschap bij renovatie van karakteristieke opstallen. Voor verhardingen kan alleen het verschil van het gebruik van gebakken klinkers tegenover beton klinkers worden opgevoerd.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het KGO beleid

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een KGO plan opgesteld. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd. Uit het KGO-plan blijkt dat er sprake is van evenwicht tussen de ontwikkelruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.4 Ruimtelijke visie Rondweg Enter

3.3.4.1 Algemeen

Door de gemeente Wierden is in samenspraak met de bewoners de visie "Rondweg Enter Ruimtelijke visie" opgesteld. In deze visie wordt het landschapskader versterkt en zal binnen de capaciteit van de Rondweg meer bedrijvigheid mogelijk worden gemaakt.

Het is daarbij de bedoeling de bedrijven niet direct te bestemmen met een bedrijfsbestemming, maar door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid genoemde bedrijvigheid mogelijk te maken.

3.3.4.2 Algemene uitgangspunten

In de visie wordt een afwisseling van open en bebouwde kavels beoogd, met een groene houtsingel op de grens van beide. Per kavel is maximaal één bedrijf toegestaan. Het gaat om lichte bedrijvigheid die niet teveel verkeer aantrekt. Hierdoor wordt de nieuwe bedrijvigheid 'ingepakt' in groene singels en wordt het cultuurhistorische karakter van de Rondweg versterkt. Het is belangrijk om bij ontwikkelingen de groene houtsingel aan de rand van een perceel niet aan te tasten.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke visie Rondweg Enter

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij een aanzienlijke hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Ter compensatie wordt een bedrijfswoning en worden bedrijventerreingronden gerealiseerd. De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de houtsingel aan de rand van de percelen niet worden aangetast. Daarnaast wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de Ruimtelijke visie Rondweg Enter, onder meer door een afstand van 50 meter tussen reguliere woningen en de gronden voor bedrijven in milieucategorie 3.1.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de 'Ruimtelijke visie Rondweg Enter'.

3.3.5 Lokale Woonagenda 2022-2026 Wierden

3.3.5.1 Algemeen

De Lokale Woonagenda vormt voor de gemeente Wierden de visie op wonen voor de komende vier jaren. Volgens de woningwet is per 1 januari 2022 een gemeentelijke woonvisie verplicht. De Lokale Woonagenda geeft antwoord op de vraag wat voor keuzes de gemeente wil maken qua wonen en welke woonvraagstukken prioriteit hebben, rekening houdend met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De lokale Woonagenda vormt tevens de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Reg-gewoon en huurdersorganisatie Stichting Huurders Wierden Enter (SHWE). Woningcorporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. Ook de (gemeentelijke) verwachtingen voor de activiteiten van marktpartijen worden benoemd in onze Lokale Woonagenda. Daarom is het belangrijk om een woonvisie vast te stellen. De Lokale Woonagenda staat niet op zichzelf. Het raakt bestaande beleidskaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau.

3.3.5.2 Centrale thema's in de Lokale Woonagenda

Volgend aan de Lokale Woonagenda 2018-2022 heeft de gemeente Wierden hoofdthema's bepaald voor de nieuwe woonagenda. De volgende vier woonthema's staan centraal in de Lokale Woonagenda:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen en zorg
- Toekomstbestendigheid
- Leefbaarheid

3.3.5.3 Landelijk gebied

Bij de beoordeling van plannen wordt uitgegaan van 'inbreiding voor uitbreiding'. Ontwikkelingen binnen bestaande kernen hebben de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. Echter wordt in sommige gevallen een uitzondering gemaakt. Met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied en de kleine kernen bestaat er een kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. In dat kader biedt het Rood voor Rood beleid dat is vastgelegd in de nota 'Ruimte voor Maatwerk april 2017' een aantal mogelijkheden.

3.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Lokale woonagenda 2018-2022'

Voorliggend plan realiseert een compensatiewoning op een bestaand erf. Er blijft één bouwrecht voor een woning over, deze wordt te zijner tijd op een passende locatie ingezet. De ontwikkeling wordt toegestaan op basis van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid. In paragraaf 3.3.2 is het voornemen aan dit beleid getoetst. Met deze ontwikkeling wordt, met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied, bijgedragen aan de kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Wierden versterkt, als gevolg van de verwijdering van landschapontsierende bebouwing alsmede de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Lokale Woonagenda.

3.3.6 Economische visie 2019 - 2024

3.3.6.1 Algemeen

In mei 2019 is de Economische visie 2019 - 2024 vastgesteld. Met deze beleidsnotitie geeft de gemeente Wierden aan hoe het wil bijdragen aan een gezond economisch klimaat. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen die de komende jaren gemaakt worden.

3.3.6.2 Bedrijventerreinen

Om lokale werkgelegenheid te behouden en te versterken zal de gemeente over voldoende aantrekkelijke bedrijventerreinen moeten beschikken. Dit zal in samenwerking met de ondernemers op de diverse bedrijventerreinen moeten gebeuren. De verwachting is - in mei 2019 - dat er nog een paar jaar ruimte is op onze bedrijventerreinen voor nieuwe bedrijven. De Elsmoat, fase 1 is uitgegeven en voor fase 2 is de verwachting dat dit in 2021 zal zijn uitgegeven. Voor De Weuste-noord zal dit iets langer duren.

Het blijft belangrijk ervoor wordt gezorgd dat de bedrijventerreinen vitale plekken zijn waarop bedrijven optimaal kunnen functioneren. Dit vergt aandacht van de ondernemer zelf, maar ook van de gemeente. Het streven is aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen passend bij de aard en schaal van Wierden en Enter en het behouden en stimuleren van de groei van de bedrijven. Er wordt daarbij ingezet op het koesteren van de bestaande bedrijvigheid. De focus komt te liggen op het herstructureren en verduurzamen van de bestaande bedrijventerreinen.

De gemeente draagt zorg voor een representatieve openbare ruimte. De ondernemers zullen zelf moeten zorgen voor een representatieve uitstraling van hun bedrijfspanden en -percelen. Duurzaamheid op bedrijventerreinen is daarbij ook belangrijk. Ondernemers worden gestimuleerd om duurzaamheidsmaatregelen te nemen, hetzij individueel, hetzij collectief.

3.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de Economische visie 2019 -2024

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een aanzienlijke hoeveelheid landschapontsierende bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook van de directe omgeving. Met het voornemen wordt voorzien in het realiseren van circa 19.000 m² aan bedrijventerrein waar concrete behoefte voor is. Er wordt dan ook een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de werkgelegenheid en het ondernemersklimaat. Al met al wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming met de Economische Visie 2019 – 2024 is.

3.3.7 Welstandsnota 2014 Wierden

3.3.7.1 Algemeen

In de gemeente Wierden is het aantrekkelijk om te wonen. Iedere inwoner heeft te maken met de woonkwaliteit. Of het nu gaat om je eigen huis, het huis van buurman of het bedrijf is waar hij of zij werkt, alles moet goed verzorgd zijn. Om te waarborgen dat het ook aantrekkelijk wonen blijft, is er in de gemeente Wierden welstandstoezicht. Het welstandstoezicht wordt gedaan op basis van de welstandsnota. In de welstandsnota staan criteria/regels waaraan een bouwplan moet voldoen, wil het passen in de omgeving waar het staat of komt te staan. In de raadsvergadering van 9 september 2014 is deze welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied wordt getoetst aan de criteria uit het deelgebied 'Buitengebied' en is gelegen een het gebied dat is aangewezen als 'Heuvels'.

3.3.7.2 Deelgebied 'Buitengebied'

Opvallend onderdeel van het landschap van de gemeente Wierden zijn de 'Heuvels'. De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen, waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting. Het kenmerk van beide heuvels is een halfopen landschap met een gesloten rand van bomen en bebouwing. De buitenplaatsen en de recreatiegebieden zorgen met hun park, bosaanleg en erfbeplanting samen voor de kenmerkende afwisseling in open en beslotenheid.

De bebouwing op de heuvels stamt uit verschillende tijden. Er zijn rijksmonumenten, waaronder boerderijen van het hallenhuistype (rechthoekige plattegrond) en het dwarshuistype (dwars geplaatst voorhuis), schuren en schaapskooien bij de essen. De bebouwing is redelijk kleinschalig, er zijn veel burgerwoningen waaronder kleine verfraaide arbeidershuisjes. Daarnaast heeft men een groot aantal boerderijen in het landelijk gebied tot woningen verbouwd.

De aard van de bebouwing is zeer divers. Over het algemeen bestaat de agrarische bebouwing uit één bouwlaag met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, waarbij de goothoogte meestal laag of hoog is, afhankelijk van de bouwtijd van het pand. Naast zadeldaken al of niet met dakkapellen, komen ook wolfseinden voor.

De bij dit welstandsgebied behorende welstandscriteria zijn, voor zover in het kader van dit plan relevant, als volgt onder te verdelen:

Algemene criteria

- De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het erf.
- Oorspronkelijke erfindeling handhaven of verbeteren.

Massa en vorm

- De oorspronkelijke streekeigen architectonische kenmerken behouden, herstellen en als uitgangspunt nemen voor vervangende nieuwbouw.
- Onderscheid tussen woongedeelte en oorspronkelijk bedrijfsgedeelte moet herkenbaar blijven.
- Nieuwbouw voegt zich naar bestaande bebouwing op het erf.

Gevels

- Gevelopeningen van de voorgevel moeten licht verticaal zijn.
- Er moet eenheid zijn in de architectuur van alle gevels.

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Natuurlijke en streekeigen materialen en kleuren gebruiken, of materialen die qua uitstraling en detaillering gelijk zijn.
- Kunststof beplating, spiegelende en glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan.
- Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in donkere aardkleuren (bruin, roodbruin, rood) en/of hout.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Daken gedekt met rode of donkere pannen, riet of een combinatie hiervan.
- Donkere damwandprofielen of golfplaten zijn alleen bij (agrarische) schuren toegestaan.

3.3.7.3 Beeldkwaliteitsplan Rondweg

Voor de Rondweg is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De te realiseren woning zal hieraan worden getoetst.

3.3.7.4 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota voor het deelgebied ‘Buitengebied’ en het beeldkwaliteitsplan Rondweg.

3.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's hinder, geur (Wet geurhinder en veehouderij), bodem, geluid (Wet geluidshinder), externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 Algemeen

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

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

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.2.1.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is de locatie gelegen in een gemêleerd gebied waar sprake is van een gedifferentieerde functionele structuur. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied".

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

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

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

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

4.2.1.3.2 Externe werking

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

In voorliggend geval wordt voorzien in bedrijventerrein in zowel milieucategorie 2 als 3.1. Voor de gronden voor bedrijventerrein met milieucategorie 2 geldt een grootste richtafstand van 10 meter op basis van gemengd gebied. Omliggende woningen liggen op meer dan 10 meter afstand van de gronden voor bedrijventerrein tot en met milieucategorie 2. Er wordt dan ook aan de richtafstand voldaan.

Voor de gronden voor bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 geldt dat een afstand van 30 meter tot woningen is aangehouden. Dergelijke bedrijven hebben op basis van de VNG-uitgave een grootste richtafstand van 30 meter op basis van gemengd gebied. Er wordt dan ook aan deze richtafstand voldaan.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In voorliggend geval wordt één bedrijfswoning gerealiseerd. Deze woning wordt op de perceelsgrens met het bestaande bedrijf RK Groep gerealiseerd. Het bedrijf in straatwerk, grondwerk, tuinaanleg en -onderhoud, betreft een bedrijf uit milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt. De indeling van het perceel is echter zo dat de voorzijde van het bedrijfsperceel in gebruik is ten behoeve van de bestaande bedrijfswoning. De gronden waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden liggen op ruim meer dan 10 meter, waarmee ruim aan de richtafstand wordt voldaan.

Voor de gronden voor bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 geldt dat een afstand van 30 meter tot de bedrijfswoning is aangehouden. Dergelijke bedrijven hebben op basis van de VNG-uitgave een grootste richtafstand van 30 meter op basis van gemengd gebied. Er wordt dan ook aan deze richtafstand voldaan.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat in alle gevallen aan de richtafstanden wordt voldaan. Ook worden omliggende bedrijven niet verder aangetast in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden dan waar reeds sprake van is.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

Geconcludeerd wordt dat er in het kader van 'milieuzonering' binnen en buiten het plangebied sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van aantasting of belemmering van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving is eveneens geen sprake. Het aspect hinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

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

4.2.2.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.2.2.3 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven.

4.2.2.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

Er zijn door Kruse Milieu BV de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Vooronderzoek Rondweg 36-36a (zie bijlage 3);
- Verkennend (asbest)bodemonderzoek Rondweg 36-36a (zie bijlage 4);
- Verkennend bodemonderzoek weiland Rondweg 36 (zie bijlage 5);
- Verkennend (asbest)bodemonderzoek Rondweg 32 (zie bijlage 6);
- Verkennend bodemonderzoek weiland Rondweg 32 (zie bijlage 7).

een verkennend (asbest)bodemonderzoek ter plaatse van het bestaande erf Rondweg 32-36 uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Daarnaast is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de onbebouwde terreindelen aan de Rondweg 36 uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

4.2.3.2 Onderzoeksresultaten

Vooronderzoek Rondweg 36-36a

Het gebied is grotendeels in voormalig agrarisch erf en deels verhard met beton en klinkers. Het onverharde deel van het terrein is in gebruik als tuin.

Uit de historische topografische kaarten blijkt dat het onderzoeksgebied al vanaf circa 1880 in gebruik is geweest als landbouwgrond. Ter plekke van de Rondweg 36 is de bebouwing al vanaf circa 1921 aanwezig. De huidige schuren ter plekke van het erf en aan de overzijde van de Rondweg zijn waarschijnlijk rond 1970 gebouwd.

Meerdere daken binnen het onderzoeksgebied zijn voorzien van asbesthoudende daken. Voor zover bekend zijn er op het erf in het verleden geen brandstoftanks aanwezig geweest. De locatie is nooit gebruikt voor gebruikt voor werkzaamheden of (bedrijfs)activiteiten, die verontreinigend kunnen zijn. Vanwege de beperkte omvang van de werkplaats en de beperkte hoeveelheden bestrijdingsmiddelen en olie die werden opgeslagen,

is het aannemelijk dat het gebruik als werkplaats geen invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit. De werkplaats hoeft dan ook niet als verdachte deellocatie beschouwd te worden.

Binnen het onderzoeksgebied en op het oostelijke deel van het erf zijn eerder bodemonderzoeken (zie bijlage 4) uitgevoerd. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Uit het asbestbodemonderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk asbesthoudend is in een gehalte ruim lager dan de toetsingswaarde voor een nader asbestonderzoek.

Met uitzondering van de asbestverdachte druppelzones, is er geen informatie waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. Het onderzoeksgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er, na onderzoek van de druppelzones, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Een verkennend asbestbodemonderzoek zal uitgevoerd worden na de sloop van de bebouwing.

Verkennend (asbest)bodemonderzoek Rondweg 36-36a

Op basis van de resultaten van de analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink;
- Geen enkel mengmonster bevat asbest.

Verkennend bodemonderzoek weiland Rondweg 36

In de bovengrond (BG I en BG II) en in het grondwater (PB 1) zijn enkele van de onderzochte stoffen in een (zeer) licht verhoogde concentratie aangetoond. In de ondergrond (OG I en OG II) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden gemeten.

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

Verkennend (asbest)bodemonderzoek Rondweg 32

Overige terrein

- De bovengrond (BG1) is licht verontreinigd met zink;
- De bovengrond (BG2) is niet verontreinigd;
- De bovengrond (BG3) is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium, cadmium en zink;
- Mengmonster MM FF – 01 bevat geen asbest;
- Mengmonsters MM FF – 02 en MM FF – 03 bevatten asbest, maar de gewogen asbestgehalten liggen onder de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Deellocatie A: Voormalig olieopslag

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten of naflaten;

Deellocaties B, C, D en E: Druppelzones

- Mengmonster B – MM FF bevat asbest, maar de gewogen asbestgehalten liggen onder de toetsingswaarde voor nader onderzoek;
- Mengmonster C – MM FF bevat geen asbest;
- Mengmonster D – MM FF bevat geen asbest;
- Mengmonster E – MM FF bevat geen asbest.

Deellocatie F: Olieopslag

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten of naflaten;

Verkennd bodemonderzoek weiland Rondweg 32

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.4.2 Situatie plangebied

De bedrijventerreingronden maken geen 'grote lawaaimakers' mogelijk in het kader van de Wgh.

De te realiseren bedrijfswoning wordt in het kader van de Wgh wel aangemerkt als 'nieuwe geluidsgevoelige objecten'. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk in het kader van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Spoorweglawaai

Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de geluidszone van de dichtstbijzijnde spoorlijn. Een nadere toetsing is hiermee niet noodzakelijk.

Industrielawaai

De voorkeursgrenswaarde van industrielawaai is 50 dB(A). De locatie van de te realiseren bedrijfswoning bevindt zich buiten de 50 dB(A) geluidscontour. Het gezoneerde industrieterrein De Vonder vormt vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de realisatie van bedrijfswoning. Bedrijventerrein de Elsmoat betreft een niet-gezoneerd bedrijventerrein.

Het aspect 'industrielawaai' vormt hiermee geen belemmering. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van meerdere wegen. In dit kader heeft BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze plandoelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Rondweg bedraagt hoogstens 47 dB. Er wordt daarmee aan de ambitie- en voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Wat betreft de A1 bedraagt de geluidsbelasting hoogstens 53 dB, waarmee niet aan de ambitie- en voorkeurswaarde wordt voldaan. Wel wordt aan de uiterste grenswaarde voldaan.

Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er dient gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van 53 dB te worden

vastgesteld ten aanzien van de A1. Als er gevelwering van maximaal 25 dB wordt toegepast, wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd.

Ter plaatse van het bijgebouw wordt op de eerste verdieping niet aan de uiterste grenswaarde van 53 dB voldaan. Hier kunnen dan ook geen verblijfsgebieden worden gerealiseerd, zonder toepassing van een dove gevel.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde en het nemen van gevelmaatregelen met een gevelwering van 25 dB is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning.

4.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De procedure voor verlening van de noodzakelijk hogere waarden loopt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

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

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

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

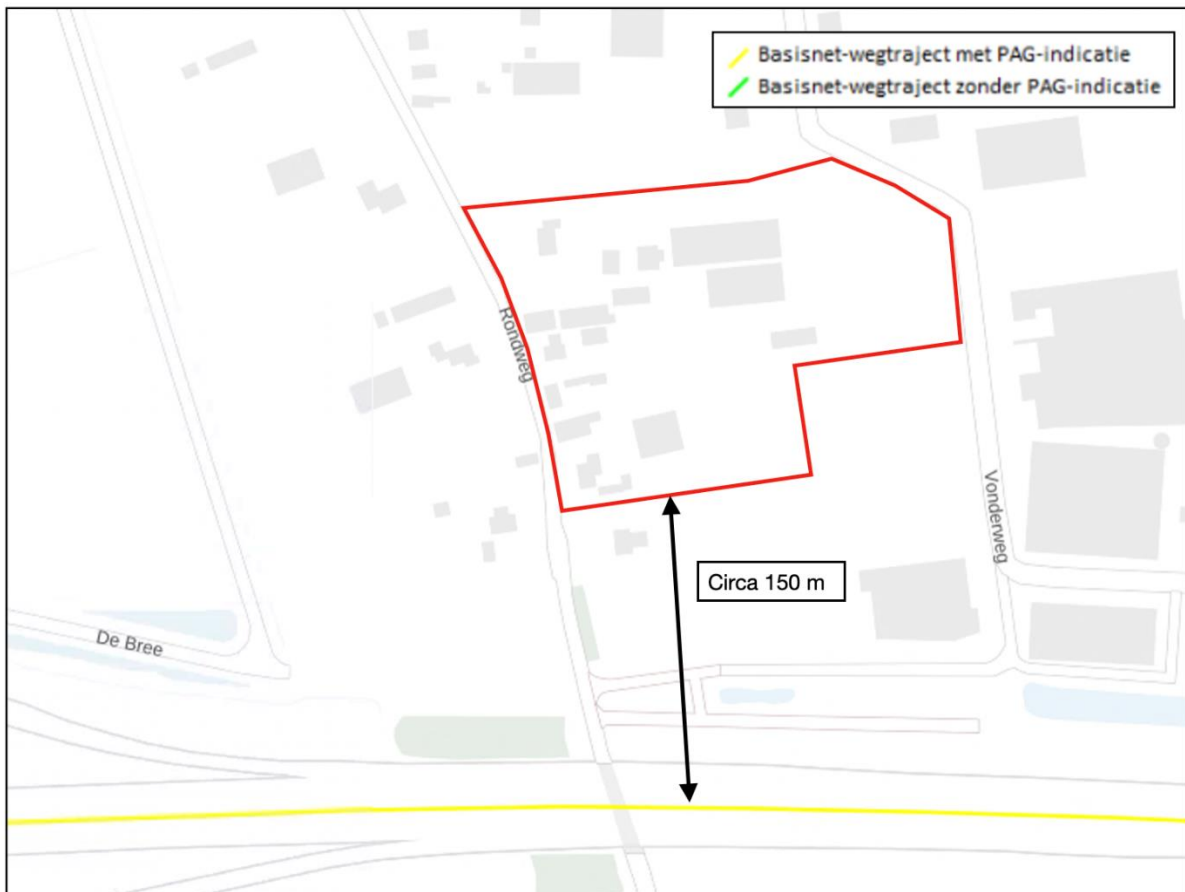
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Wel dient nader ingegaan te worden op de ten zuiden gelegen A1. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich wegvak O76. Dit wegvak heeft een PR-contour van 1 meter en een GR-contour van 76 meter. Het plangebied ligt buiten deze contouren, waardoor een nadere verantwoording niet nodig is.

Daarnaast is er in voorliggend geval geen sprake van een ontwikkeling waarbij een nieuwe risicobron mogelijk wordt gemaakt.

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.2 Situatie plangebied

Hierboven zijn voorbeelden uit de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de beperkte toename aan verkeersbewegingen, zoals beschreven in paragraaf 2.2.3, van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt opgemerkt dat de functies in het plangebied niet worden aangemerkt als een 'gevoelige bestemming' in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.2.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.7 Ecologie

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

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

4.2.7.1.1 Algemeen

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

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

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Borkeld' bevindt zich op een afstand van circa 2,2 kilometer ten zuidwesten van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste onderzoeksconclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen, per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Daarentegen is in beide fasen sprake van een permanente afname van de stikstofdepositie, hetgeen een positief effect heeft ten aanzien van de Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 600 meter afstand ten westen van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2.7.2 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het kader van voorliggend plan heeft Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna binnen het plangebied uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksconclusies

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)verblijfplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernielt worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Voor de meeste beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling geldt echter niet voor de steenmarter. Om de bebouwing te mogen slopen dient gewerkt te worden volgens een toepasbare Gedragscode in deelgebied west om de vaste rust- of voortplantingsplaats van de steenmarter te mogen beschadigen/vernielen. Indien niet voorkomen kan worden dat de overige beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepaling (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Eén van de voorwaarden volgens een Gedragscode is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af.

4.2.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan, indien wordt gewerkt volgens een toepasbare gedragscode ten aanzien van de steenmarter.

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

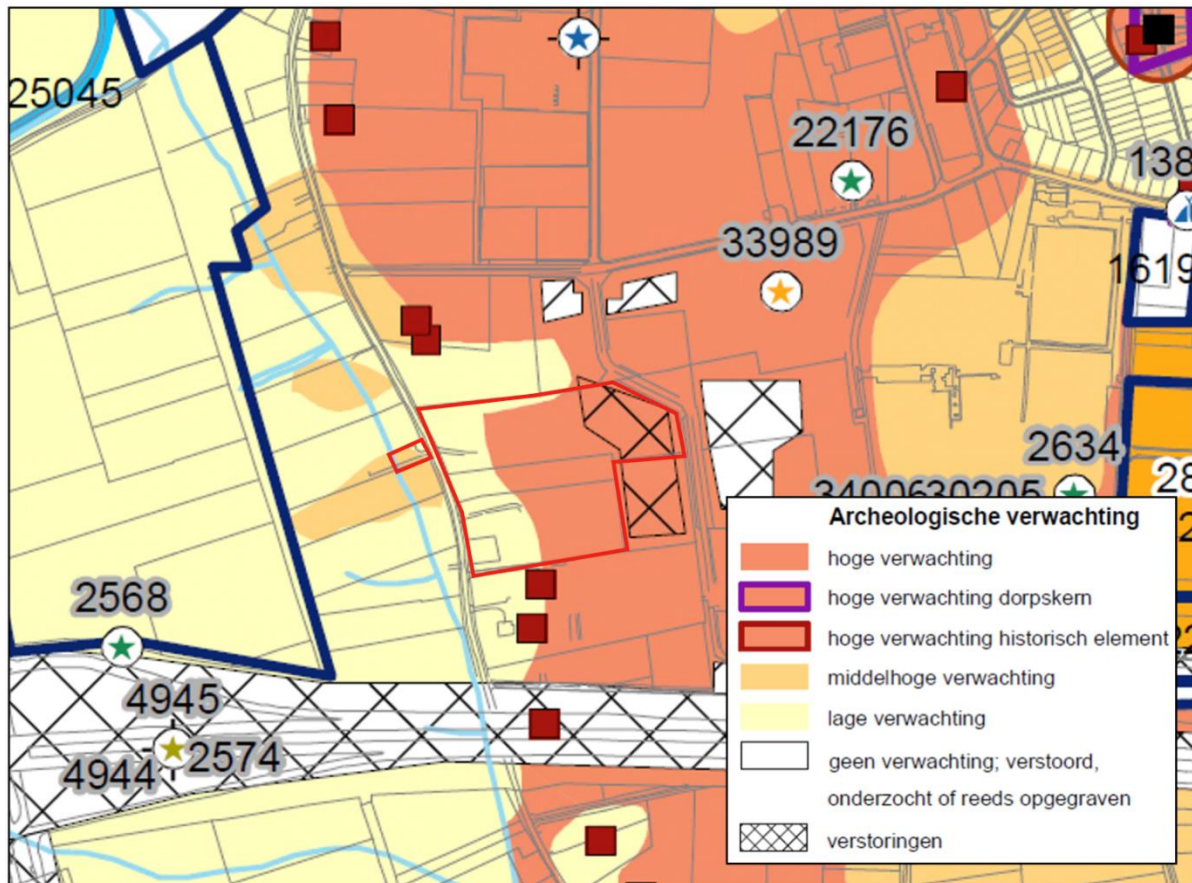
4.2.8.1 Archeologie

4.2.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is er geen archeologische dubbelbestemming op het plangebied van toepassing. Op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart in combinatie met de gemeentelijke beleidsnota archeologie gelden er voor het plangebied verschillende archeologische verwachtingswaarden. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de verwachtingskaart kennen de gronden binnen het plangebied deels een lage, middelhoge en grotendeels een hoge archeologische verwachtingswaarde. In overleg met de gemeentelijke archeoloog is bepaald dat deze archeologische verwachtingswaarden in het bestemmingsplan worden doorvertaald door het opnemen van dubbelbestemmingen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt vervolgens bepaald of archeologisch onderzoek nodig is.

4.2.8.2 Cultuurhistorie

4.2.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

4.2.8.2.2 Situatie plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen monumenten die mogelijk negatief beïnvloed zouden kunnen worden in verband met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Wel bevinden er direct ten zuiden van het plangebied historische elementen in de vorm van bebouwing uit circa 1832. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter geen negatieve invloed op deze bebouwing. Daarom wordt geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie & cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2.9 Besluit milieueffectrapportage

4.2.9.1 Algemeen

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

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

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

4.2.9.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 2 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit project besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In paragraaf 4.2.7 is reeds ingegaan op de onderzoeksresultaten van de in het kader van dit project uitgevoerde AERIUS-berekening (zie ook bijlage 9). De met de ontwikkeling gemoeide stikstofemissie leidt na intern salderen niet tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, maar tot een afname van stikstofdepositie. Geconcludeerd wordt dat er hiermee geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is in beginsel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van het realiseren van in totaal circa 20.500 m² bedrijventerrein en een bedrijfswoning. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject. Er is dan ook een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage 11 bijgevoegd. Uit de aanmeldnotitie volgt dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht.

4.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit project.

4.2.10 Water

4.2.10.1 Vigerend beleid

4.2.10.1.1 Europees beleid

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

4.2.10.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.10.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.10.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

4.2.10.2 Waterparagraaf

4.2.10.2.1 Algemeen

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

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

4.2.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan raken mogelijk de belangen van het waterschap. Het watertoetsresultaat is als bijlage 12 bijgevoegd. Er is contact gezocht met het waterschap om het watertoetsproces af te ronden en advies te krijgen.

4.2.10.2.3 Wateraspecten

Opvang hemelwater

Verhard oppervlak huidige situatie

Rondweg 36

Aan de Rondweg 36 is in de huidige situatie circa 3.830 m² bebouwing aanwezig. Daarnaast is er circa 2.050 m² verharding aanwezig.

Rondweg 34/ Vonderweg 20

In de huidige situatie is circa 720 m² bebouwing en circa 2.740 m² verharding aanwezig.

Rondweg 30/ 32

In de huidige situatie is circa 1.690 m² bebouwing aanwezig. Daarnaast is circa 600 m² verharding aanwezig.

Totaal

In totaal is er 11.280 m² verhard oppervlak aanwezig.



Afbeelding 4.4 Verharding huidige situatie (Bron: BJZ.nu)

Verhard oppervlak toekomstige situatie**Rondweg 36**

In de toekomstige situatie zijn aan de Rondweg 36 twee woningen aanwezig. Daarnaast blijven er drie bijgebouwen behouden. In totaal blijft er circa 860 m² aan bebouwing over. Daarnaast blijft er circa 700 m² aan erfverharding aanwezig. Het totale verharde oppervlak is 1.560 m².

Rondweg 34/ Vonderweg 20

Alle bebouwing en verharding blijft behouden. Het totale verharde oppervlak zal dan ook 3.460 m² bedragen

Rondweg 30-32

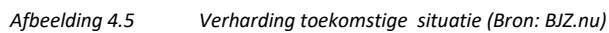
Aan de Rondweg 32 wordt een nieuwe woning met in totaal 250 m² aan bijgebouwen gerealiseerd. In totaal mag er 395 m² aan bebouwing gerealiseerd worden. Daarnaast zal er circa 200 m² erfverharding worden aangelegd. Aan de Rondweg 30 mag in totaal 230 m² aan bebouwing gerealiseerd worden. Daarnaast is er circa 600 m² erfverharding aanwezig. Het totale verharde oppervlak zal dan ook 1.425 m² bedragen

Overig bedrijventerrein

Het deel overig bedrijventerrein heeft een oppervlakte van circa 8.200 m² (noordelijke deel) en 6.300 m² (zuidelijke deel). Deze gronden mogen voor 70% bebouwd worden. Verwacht wordt dat het overige terrein verhard wordt. Er wordt dan ook uitgegaan van een totaal verhard oppervlak van 14.500 m².

Totaal

In totaal is er in de gewenste situatie 21.200 m² aan verhard oppervlak aanwezig.



Er is sprake van een toename van $21.200 - 11.280 = 9.920 \text{ m}^2$ aan verhard oppervlak.

Riolering

4.2.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;
- Wijzigingsbevoegdheid: op welke wijze en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 12)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden vormen van strijdig en toegestaan gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)*
In dit artikel wordt weergegeven op welke algemene wijze en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 16)*
In dit artikel wordt de voorbereidingsprocedure beschreven die van toepassing is wanneer per besluit een nadere eis wordt gesteld.
- *Overige regels (Artikel 17)*
In dit artikel is opgenomen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan worden verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast zijn regels ter waarborg van de realisatie van voldoende parkeergelegenheid opgenomen. Daarnaast zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de juridische borging van de sloopopgave en het uitvoeren van de landschappelijke inpassing.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen aan de gronden aan de overzijde van de Rondweg waar de bestaande schuur gesloopt wordt. Het bouwvlak is hierbij weggehaald. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Op de tot ‘Agrarisch’ bestemde gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Bedrijventerrein (Artikel 4)

De bestemming ‘Bedrijventerrein’ is toegekend aan de gronden waar bedrijfsmatige activiteiten geëxploiteerd (gaan) worden. De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

Bedrijven tot en met categorieën 3.1 van de als Bijlage 1 bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 50 m, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de functieaanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**' bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 van de als Bijlage 1 bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
2. ter plaatse van de functieaanduiding '**hovenier**' een bedrijf in straatwerk, grondwerk, tuinaanleg en tuinonderhoud is toegestaan;
3. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - handel in volumineuze goederen**' detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan. *Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat hier een tuincentrum ontstaat. Verkoop van niet volumineuze goederen zoals planten, zaden en klein tuingeredschap is niet toegestaan;*

met daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag uitgesloten', is geen opslag toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting', zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een toegangsweg, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is maximaal 70% met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen (inclusief de oppervlakte bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen) niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte. Ter plaatse van de Rondweg 32 is de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - 1**' opgenomen. Hier geldt dat voor het bouwen van gebouwen groter dan 250 m² moet worden voorzien in een landschappelijk inpassingsplan.

Groen (Artikel 5)

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden en voorzieningen.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de te realiseren parkeervoorziening met waterberging. De voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeerterreinen ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Wonen (artikel 7)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de voormalige bedrijfswoningen aan de Rondweg 36-36a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woonhuizen met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing, bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan. De inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m³.

Waarde - Archeologische verwachting hoog (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden.

Waarde - Archeologische verwachting laag (Artikel 9)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting laag' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden.

Waarde - Archeologische verwachting middelmatig (Artikel 10)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelmatig' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden.

Waarde – Besloten gebied (Artikel 11)

De voor 'Waarde - Besloten gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van een besloten gebied met een houtsingelstructuur en de daarbij behorende verkaveling van de agrarische gronden.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In voorliggend geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in

- de sloop van 3.607 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsbebouwing;
- de realisatie van een bedrijfswoning op het perceel Rondweg 32 in het kader van het gemeentelijke rood voor rood beleid;
- het verkrijgen van een verplaatsbaar bouwrecht in het kader van het gemeentelijke rood voor rood beleid;
- het realiseren van een bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.1 op basis van het gemeentelijke KGO-beleid en op basis van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat hierbij om circa 17.000 m² met bouwmogelijkheden voor 11.900 m² aan bebouwing;
- het uitvoeren van een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in het kader van het gemeentelijke KGO-beleid;
- het omzetten van het woonperceel Rondweg 32 naar bedrijventerrein tot en met milieucategorie 2 met de mogelijkheid gezamenlijk 295 m² aan bijgebouwen bij de woning en bedrijfsgebouwen te realiseren;
- het omzetten van de twee bedrijfswoningen aan de Rondweg 36-36a naar reguliere woningen;
- het toestaan van volumineuze detailhandel en voorzien in bouwmogelijkheden voor de uitbreiding van het kantoor van RK Groep aan de Vonderweg 20, zodat het bedrijf een duurzaam toekomstperspectief heeft;
- de landschappelijke inpassing van het plangebied.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

De provincie heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat het plan binnen het ruimtelijk beleid past en daarom met het plan akkoord is.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. De watertoets heeft geresulteerd in de ‘normale procedure’. Het waterschap is hiervan op de hoogte gesteld en heeft de mogelijkheid gekregen te reageren. Het waterschap heeft het volgende aangegeven: *indien het plan uitgevoerd wordt conform ontwerp en de directe omgeving geen nadelige gevolgen onder vindt van het plan ten aanzien van het aspect water, dan is het waterschap akkoord.*

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er aanpassingen aan de toelichting en bijlagen bij de toelichting gedaan, maar dit heeft niet geleid tot wijzigingen in de regels of de verbeelding. In de Staat van Wijzigingen bij het vaststellingsbesluit zijn de wijzigingen onder a benoemd.

7.4 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. Naar aanleiding daarvan is de gemeenteraad voorgesteld om hangende het beroep een gewijzigd besluit te nemen over het bestemmingsplan (het raadsbesluit van 26 september 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk). In de Staat van Wijzigingen bij het vaststellingsbesluit zijn de wijzigingen onder b benoemd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 KGO Plan

Bijlage 3 Vooronderzoek Rondweg 36-36a

Bijlage 4 Verkennend (asbest)bodemonderzoek Rondweg 36-36a

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek weiland Rondweg 36

Bijlage 6 Verkennend (asbest)bodemonderzoek Rondweg 32

Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek weiland Rondweg 32

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 9 AERIUS-berekening

Bijlage 10 Quickscan flora en fauna

Bijlage 11 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 12 Watertoetsresultaat