



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan

“Bedrijventerrein Sombeek IV”

Mei 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Sombeek IV”

Plannaam: Bedrijventerrein Sombeek IV
IMRO-nummer: NL.IMRO.1774.DENBPSOMBEEKIV-VG02
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	(HISTORISCHE) ONTWIKKELING DENEKAMP	8
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	11
3.2	BEELDKWALITEITSPARAGRAAF	11
3.3	VERKEER & PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	VIGEREND BELEID	45
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	BESCHRIJVING BESTEMMINGEN	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
9.3	ZIENSWIJZEN	50

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 51

BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN.....	52
BIJLAGE 2	VERKEERSNOTITIE	53
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 4	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	56
BIJLAGE 6	VOORTOETS NATURA 2000.....	57
BIJLAGE 7	WATERHUISHOUDINGS- EN RIOLERINGSPLAN.....	58
BIJLAGE 8	REACTIENOTA	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

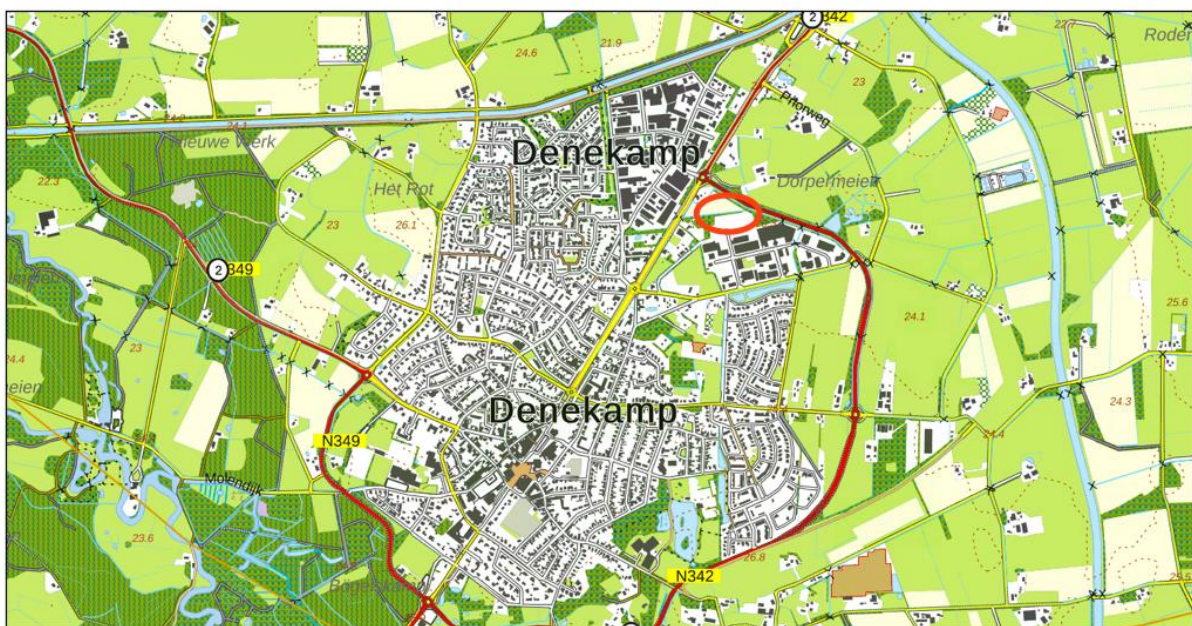
1.1 Aanleiding

De gemeente Dinkelland is voornemens het bedrijventerrein Sombeek uit te breiden. Deze uitbreiding ter grootte van netto 2,25 hectare, beter bekend als Sombeek IV, vindt plaats direct aansluitend op het bestaande bedrijventerrein en vormt als het ware de afronding van het bedrijventerrein Sombeek. Met de ontwikkeling van Sombeek IV wordt tegemoet gekomen uitbreidingsbehoefte van op het bedrijventerrein Sombeek aanwezige bedrijven en de nog altijd aanwezige vraag naar nieuwe bedrijventerreinen.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Sombeek IV niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Sombeek IV in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Denekamp en wordt globaal begrensd door de Scandinavië-Route aan de noordzijde, het bestaande bedrijventerrein Sombeek aan de zuidoostzijde, woonbebouwing aan zuidwestzijde en de Nordhornsestraat aan de westzijde. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Denekamp weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de kern Denekamp (Bron: provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sombeek IV' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.DENBPSOMBEEKIV-VG02) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Dit bestemmingsplan gaat

vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden gezien.

1.4 Huidige planologische regiem

Het geldend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Denekamp 1994'. Dit bestemmingsplan is op 24 maart 1994 vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Denekamp. Op basis van dit bestemmingsplan is aan de gronden in het plangebied een agrarische gebiedsbestemming toegekend. De woonpercelen die onderdeel uitmaken van het plangebied zijn voorzien van een woonbestemming.

De uitbreiding van het bedrijventerrein 'Sombeek' op gronden met een agrarische gebiedsbestemming is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is derhalve een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor fase IV van het bedrijventerrein 'Sombeek'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de (historische) ontwikkeling van Denekamp en de huidige situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 komen de uitgangspunten, welke ten grondslag aan het bestemmingsplan hebben gelegen, aan de orde.

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

In hoofdstuk 5 passeren komen relevante milieuthema's aan de orde.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en wateraspecten.

De hoofdstukken 7 en 8 geven een beschrijving van respectievelijk de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de (historische) ontwikkeling van de kern Denekamp. Daarna wordt ingegaan de huidige situatie in het plangebied.

2.1 (Historische) ontwikkeling Denekamp

Denekamp is één van de oudste kernen in Twente. Het dorp is ontstaan op een relatief hooggelegen plek, waar men buiten bereik was van het overstromingswater van de rivier de Dinkel. In de tijden voor Christus was Denekamp een Keltische nederzetting, totdat Germaanse stammen de streek gingen bevolken, vlak voor en na het begin van de jaartelling. De bewoners van het dorp waren van oudsher landbouwers.

Rond 600 na Christus wordt het essenlandbouwsysteem geïntroduceerd waarbij van nature hogere gronden worden benut als akkerbouw en het grasland in de beekdalen als weidegrond voor het vee. Met het organische materiaal uit de potstallen werden de akkers opgehoogd, waardoor in de loop der tijd een dik esdek ontstond.

In de 8^e eeuw wordt Denekamp genoemd als deel van het zogenoemde kerspel Ootmarsum. In een register van de kerkelijke tienden uit het jaar 1276 komt Denekamp (Demnichem) voor het eerst voor als een zelfstandige parochie en rond de 15^e eeuw is Denekamp een betrekkelijk klein dorp met amper 100 huizen. De Grotestraat, de Brinkstraat en de Vledderstraat zijn van oudsher de wegen waarlangs Denekamp zich heeft ontwikkeld. Ook in de huidige ruimtelijke structuur van Denekamp is de ontstaansgeschiedenis als historisch esdorp nog enigszins herkenbaar aan de historisch gegroeide radiale wegenstructuur, waarbij deze van oudsher voorkomende wegen uit verschillende richtingen bijeenkomen in het centrum. Eén en ander blijkt ook uit de in afbeelding 2.1. opgenomen historische topografische kaarten.



Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten Denekamp en omgeving (Bron: WatWasWaar/ ArcGIS)

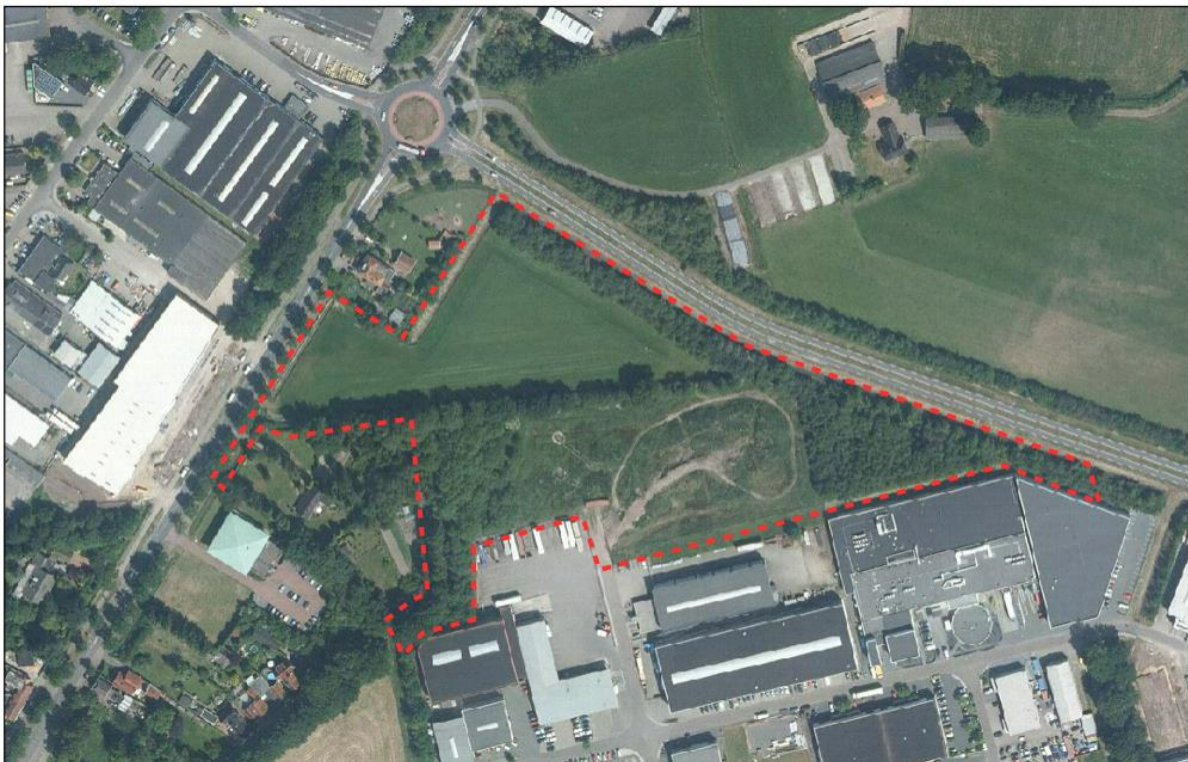
In de laatste anderhalve eeuw hebben veel boerderijen in het dorp plaatsgemaakt voor woningbouw en andere stedelijke functies waarbij met name na 1950 de woonbebouwing in Denekamp fors is toegenomen. De eerste uitbreidingen hiervan liggen rondom het huidige centrumgebied, latere uitbreidingen zijn vooral in noord- noordoostelijke richting gesitueerd. Aan de noord-noordoostzijde van het dorp zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw ook de bedrijventerreinen Kloppendijk en Sombeek tot ontwikkeling gebracht. Het bedrijventerrein Kloppendijk is het oudste bedrijventerrein van Denekamp. Nadat dit bedrijventerrein volledig was uitgegeven is het bedrijventerrein Sombeek tot ontwikkeling gebracht. Het huidige bedrijventerrein Sombeek is in 3 fasen ontwikkeld en is inmiddels volledig uitgegeven. De ontwikkeling van Sombeek IV vormt de afronding van het bedrijventerrein Sombeek.

Uit de vergelijking van deze historische topografische kaarten met de huidige topografische kaart is goed af te lezen welke groei de kern Denekamp in de periode vanaf 1830-1850 heeft meegemaakt.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noord- noordoostzijde van de kern Denekamp, in de oksel Nordhornsestraat – Scandinavië-Route. Deze wegen vormen aan deze zijde van Denekamp ook de belangrijkste structuurdragers van het gebied. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de bestaande bedrijfsbebouwing van het bedrijventerrein Sombeek. Met de uitbreiding van Sombeek wordt aangesloten op de hier aanwezige bebouwingsgrenzen en infrastructuur. Stedenbouwkundig gezien vormt de ontwikkeling van deze locatie, door de ligging tussen de Scandinavië-Route en het bestaande bedrijventerrein 'Sombeek', ook de afronding van het bedrijventerrein 'Sombeek'.

Aan de andere zijde van de Scandinavië-Route, ten noorden van het plangebied, bevinden zich agrarische tot het buitengebied behorende cultuurgronden. Het bedrijventerrein Kloppendijk bevindt zich ten westen van het plangebied, aan de andere zijde van de Nordhornsestraat. Voor het overige komen er in de omgeving van het plangebied enkele woningen, infrastructuur, een kantoorpand, agrarische gronden en opgaand groen voor. De luchtfoto uit afbeelding 2.2 geeft een goed beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving. Tevens geeft de luchtfoto een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. De plangrens langs de Scandinavië-Route wordt begeleid door een opgaande groensingel. Dwars door het plangebied loopt ook een houtsingel bestaande uit zomereik, lijsterbes, boswilg en berk. Tot voor kort was in het plangebied een gronddepot aanwezig. Dit depot is inmiddels, nadat een schone grondverklaring is verkregen, afgevoerd naar elders.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

De vraag naar terreinen binnen de gemeente Dinkelland is sterk en voornamelijk vanuit lokaal gewortelde bedrijven. De gemeente zet in op het optimaal faciliteren van deze lokaal en plaatselijk gebonden bedrijvigheid. Om ook deze lokaal gewortelde bedrijven een duurzaam toekomstperspectief te kunnen bieden is het gewenst om Sombeek fase IV te realiseren.

De uitbreiding van Sombeek IV is tevens beoogd voor een reeds bestaand (lokaal) gevestigd bedrijf die nu 'op slot zit' op Sombeek fase III. Het betreft het bedrijf Steghuis Transport Twente (STT) die sinds 2000 op de huidige locatie is gevestigd. Dit gewortelde bedrijf is inmiddels uitgegroeid tot een dynamisch transportbedrijf van formaat met veel werknemers uit de marktregio, die met het oog op een duurzaam bedrijfs perspectief de huidige bedrijfsoppervlakte wil uitbreiden. In de stedenbouwkundige opzet van Sombeek fase IV is rekening gehouden met de uitbreidingswensen van dit bedrijf.

Voor het hele gebied geldt een bedrijfsbestemming (milieucategorie 3.1. en 3.2) met flexibele invullingsmogelijkheden.

De overige interesse voor kavels op Sombeek fase IV komt van bedrijven elders uit met name Denekamp (lokaal) en betreft starters en bedrijven die nu op locaties zitten waar men tegen (ruimtelijke en eigendoms-) grenzen aan loopt. Met de realisatie van Sombeek IV is feitelijk sprake van de afronding van bedrijventerrein Sombeek.

Landschappelijk is er een 'groene' verbinding tussen de beplante geluidwal en het bosperceel aan de zuidkant. Dit laatste groenelement blijft in stand en zorgt voor een ruimtelijke buffer tussen de bestaande woningbouw en de nieuwe bedrijfskavels. Daarnaast zullen er in de openbare ruimte aanvullende landschapsmaatregelen worden getroffen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

3.2 Beeldkwaliteitsparagraaf

De beeldkwaliteitscriteria voor het plangebied zijn in beginsel vastgelegd in de "Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen - Mensen maken de ruimte" (d.d. 4 maart 2016). In de nota omgevingskwaliteit staat het welstandsbeleid voor de gemeentes Dinkelland en Tubbergen (Noaberkracht). Per deelgebied wordt gewerkt via de volgende systematiek:

- Waardering (Wat heb je?)
- Ambitie (Wat wil je ermee?)
- Beleid (Hoe bereik je dat?)

Het welstandsbeleid van de gemeentes bestaan uit drie niveau's van omgevingskwaliteit:

1. Basis omgeving
2. Midden omgeving
3. Bijzondere omgeving

Voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein Sombeek fase IV geldt een basisniveau qua welstandscriteria. Gelet op de toekomstige functies en het feit dat sprake is van een bedrijventerrein dat nagenoeg geheel aan het oog onttrokken wordt door een groensingel, wordt dit basisniveau voldoende geacht. Eventueel toekomstige bouwplannen zullen dan ook getoetst worden aan de geldende welstandseisen die reeds gelden voor dit gebied. Uitzondering hierop vormt het plandeel aan de Noordhornestraat. Gelet op de zichtlocatie ligt een hoger welstandsniveau in de rede. Ter vervanging van de geldende welstandseisen is de navolgende beeldkwaliteitsparagraaf uitgewerkt. Deze paragraaf is niet bedoeld als blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar, mits ze voldoen aan de ambitie van de beeldkwaliteitsparagraaf en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in deze beeldkwaliteitsparagraaf zijn omschreven en ze tevens als positief worden beoordeeld door de stadsbouwmeester.

Situering en massa

- De representatieve gevels zijn georiënteerd op de Nordhornsestraat.
- De voorgevel van de bedrijven staat in de voorgeschreven rooilijn.
- Er is sprake van een eenvoudige vierkante of rechthoekige hoofdvorm.

Architectuur

- De voorgevel grenst aan de openbare ruimte en wordt representatief vormgegeven.
- Entrees worden herkenbaar vormgegeven.

Materiaal en kleurgebruik

- De gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in aardetinten (van oranje/rood tot rood/zwart), hoogwaardig plaatmateriaal (gedekte kleuren met aardetinten, zich voegend in de omgeving, niet contrasterend) of hout.
- Eventueel achterliggende bedrijfsruimtes bestaan uit metselwerk of plaatmateriaal in rustige kleuren (grijs, antraciet of zwarttinten) of uit hout.

Reclame

- Naamaanduidingen van het bedrijf worden ingetogen vormgegeven. Op de bouwplan-tekeningen zal de locatie van de naamsaanduiding op de gevel en de omvang ervan moeten worden weergegeven. Bij voorkeur worden open letters gebruikt. Huisstijlkleuren en logo's moeten passen bij de architectuur.

Buitenruimte

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Parkeervoorzieningen voor werknemers of bezoekers kunnen op het voorperceel worden gerealiseerd. Op de voorste perceelsgrens staan lage hagen van beuk of liguster op de overgang van privé naar openbaar.
- Parkeren van vrachtauto's en (buiten)opslag vindt plaats achter de bebouwing of aan de zijkant indien die niet grenst aan de openbare ruimte.
- Voor de voorgevelrooilijn worden geen erf- of terreinafscheidingen geplaatst die hoger zijn dan een meter.

3.3 Verkeer & parkeren

3.3.1 Verkeer

Om de verkeerseffecten van de realisatie van Sombeek IV te beoordelen is door Goudappel Coffeng een verkeersnotitie opgesteld. Het rapport is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de conclusies.

De ontwikkeling van Sombeek IV leidt tot een toename van het verkeer van en naar het bedrijventerrein en ook op het bedrijventerrein. De wegen op het bedrijventerrein en de omliggende wegen kunnen deze toename goed verwerken. Er is geen aanleiding voor maatregelen op Sombeek of op de direct aansluitende wegen.

Een doorkoppeling van Sombeek direct naar de Nordhornsestraat is uit oogpunt van de verkeersafwikkeling niet nodig en uit oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst. Het risico op doorgaand fiets- of autoverkeer via het bedrijventerrein is te groot, past niet bij de inrichting van het bedrijventerrein en leidt tot potentieel gevaarlijke situaties.

Door het hanteren een verkeerslus is het volledige terrein goed toegankelijk voor de brandweer.

3.3.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Dinkelland is vastgelegd in de Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2014. Voor bedrijventerreinen geldt deze notitie niet: 'Het beleid heeft uitsluitend toepassing op gebouwen en

ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Dinkelland en Tubbergen, met uitzondering van bedrijventerreinen.'

Voor Sombeek IV wordt ervan uit gegaan dat -in de geest van de notitie Bouwen en Parkeren en conform de situatie elders op Sombeek- het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het parkeren van vrachtauto's en aanhangers.

Voor bedrijfsterreinen zijn geen specifieke parkeernormen of -kencijfers te geven. De benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal werknemers en het te verwachten aantal bezoekers. Per te ontwikkelen kavel dient de ontwikkelaar zelf te zorgen voor voldoende oppervlak op eigen terrein om het parkeren van werknemers op te vangen. Evenzo dient telkens op eigen terrein voldoende ruimte te zijn om laden en lossen op te vangen.

In de 'Overige regels' van dit bestemmingsplan is een regeling omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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'.

Het begrip 'bedrijventerrein' of 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader gedefinieerd. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen'. Voor het begrip 'bedrijventerrein' ontbreekt in de geschiedenis en de totstandkoming van deze bepaling (NvT; Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling.

4.1.2 Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

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

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belangzijnde onderdelen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

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

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

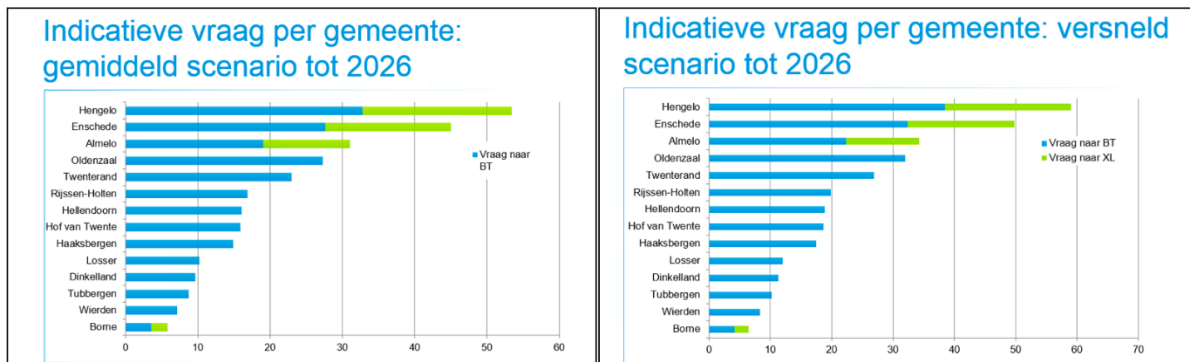
Bij de bepaling van de marktvraag, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Omdat relatief weinig informatie beschikbaar is om de marktregio te bepalen (er zijn immers nog geen kavels uitgegeven), kan de marktregio worden bepaald op basis van kenmerken van deze ontwikkeling. In dit geval kan de marktregio worden afgebakend tot de kern Denekamp en haar kleine omliggende kernen (ongeveer in een straal van 5 kilometer). De bedrijventerreinenmarkt voor Denekamp is veelal een lokale markt: bedrijven die op zoek zijn naar een (nieuwe) locatie, kiezen zeer vaak voor een locatie binnen een straal van circa 5 km van de huidige locatie. Uit de kenmerken van de huidige bedrijventerreinen in Denekamp en de kenmerken van Sombeek 4 kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een lokaal bedrijventerrein. Een lokaal bedrijventerrein is een terrein waarop kleinschalige en middelgrote bedrijven met een lokale functie kunnen worden toegelaten. De

aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de nabij liggende woonkern. Resumerend kan worden gesteld dat de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied) kan worden afgebakend tot Denekamp en haar kleine omliggende kernen (ongeveer in een straal van 5 kilometer).

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Toekomstige vraag naar bedrijventerreinen

Uit een recent onderzoek van Stec Groep (Naar een sterke portefeuille bedrijventerreinen in Twente 2016, d.d. september 2016) blijkt dat een indicatieve totale vraag naar bedrijventerrein in de periode 2016-2026 circa 10 hectare bedraagt in een gemiddeld scenario en 11 hectare in een versneld scenario;



Uit de cijfers blijkt dat Twente voor de periode 2016-2026 een overaanbod heeft aan bedrijventerreinen 114 ha (versneld economisch scenario) en 160 ha (gemiddeld economisch scenario). In het bestuurlijk overleg van 9 juni is besloten om uit te gaan van een versneld economisch scenario. Het uitgangspunt in dit proces is om de economie van Twente te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang krijgen. Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk ook de hoeveelheid hard planaanbod te verminderen; het totale aanbod neemt anders immers toe. Hiervoor zijn bouwstenen ontwikkeld. Overigens wordt opgemerkt dat de gemeente Dinkelland voldoet aan het principe van onderprogrammeren, terwijl er regionaal geminderd moet worden op het aanbod.

In de verdiepende gesprekken met de Twentse gemeenten zijn actuele planontwikkelingen in beeld gebracht, zowel kwalitatief als kwantitatief. Tevens is de vraag naar bedrijventerreinen per gemeente bepaald. De cijfers geven een gerichte indicatie waar in Twente het overaanbod zich op gemeenteniveau concentreert. De uitbreiding van Sombeek IV is opgenomen als concreet (zacht) plan in de gemeente Dinkelland voor de periode 2017-2019, die in ontwikkeling wordt gebracht. De gemeente Dinkelland heeft in het gemiddelde en versnelde scenario een vraag van 10 respectievelijk 11 ha en een hard planaanbod van ruim 2,7 ha (De Mors Ootmarsum; 1,7 ha. + Echelpoel Weerselo; 1 ha.). Hiermee voldoet de gemeente aan het streven van onderprogrammeren.

De vraag naar terreinen binnen de gemeente is sterk en voornamelijk vanuit lokaal gewortelde bedrijven. De gemeente zet in op het optimaal faciliteren van deze lokaal en plaatselijk gebonden bedrijvigheid. De uitbreiding van Sombeek IV sluit hier uitstekend op aan. De uitbreiding van Sombeek IV is tevens beoogd voor reeds bestaand (lokaal) gevestigd bedrijf die nu 'op slot zit' op Sombeek fase III. Het betreft het bedrijf Steghuis Transport Twente (STT) die sinds 2000 op de bestaande locatie gevestigd is. Dit lokaal gewortelde bedrijf is inmiddels uitgegroeid tot een dynamisch transportbedrijf van formaat met veel werknemers uit de marktregio, die met het oog op een duurzaam bedrijfs perspectief de huidige bedrijfsoppervlakte wil uitbreiden. Verplaatsing van dit bedrijf naar elders is vanwege de lokale binding en in bedrijfseconomische zin geen reële optie. Leegstaande locaties zijn nauwelijks beschikbaar (leegstand in de gemeente Dinkelland bedraagt minder dan 3%) en voldoen (indien beschikbaar) niet aan de gewenste locatievereisten, milieubeperkingen beschikbare ruimte en/of kwaliteit van de bebouwing, zodat een verplaatsing redelijkerwijs niet aan de orde is.

De overige interesse voor kavels op Sombeek fase IV komt van bedrijven elders uit met name Denekamp (lokaal) en betreft starters en bedrijven die nu op locaties zitten waar men tegen (ruimtelijke en eigendoms-) grenzen aan loopt.

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is naar de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

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

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

In het bestaande stedelijk gebied van de kern Denekamp zijn redelijkerwijs geen geschikte locaties aanwezig of geschikt te maken voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met een dergelijke omvang. Vanuit milieutechnisch oogpunt is het niet wenselijk om nieuwe bedrijventerreinlocaties direct aangrenzend aan de primaire woongebieden in Denekamp te ontwikkelen.

Leegstaande locaties vormen evenmin geen geschikte optie. Leegstaande locaties zijn nauwelijks beschikbaar (leegstand in de gemeente Dinkelland bedraagt minder dan 3%) en voldoen (indien beschikbaar) niet aan de gewenste locatievereisten, milieubeperkingen beschikbare ruimte en/of kwaliteit van de bebouwing, zodat een verplaatsing redelijkerwijs niet aan de orde is.

De ontwikkeling van deze locatie is gezien de ligging aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Sombeek, in de oksel Nordhornsestraat - Scandinavië-Route, vanuit ruimtelijk oogpunt ook de meest logische keuze. Dit mede omdat de ruimtelijke impact van de uitbreiding op het landschap op deze locatie, in vergelijking met andere locaties binnen de contour van de kern Denekamp, minder groot is dan elders. Daarbij komt dat er vanuit de bestaande bedrijvigheid op het aangrenzende Sombeek een concrete uitbreidingsbehoefte bestaat. Hier is reeds op ingegaan. Het faciliteren van deze lokale en actuele uitbreidingsbehoefte is – vanwege werkgelegenheid / goede economische structuur – van maatschappelijk en dus gemeentelijk belang. Tot slot wordt opgemerkt dat de uitgave van Sombeek IV ook in divers beleid (bijvoorbeeld de structuurvisie Dinkelland) op deze locatie is aangegeven.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);

- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 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:

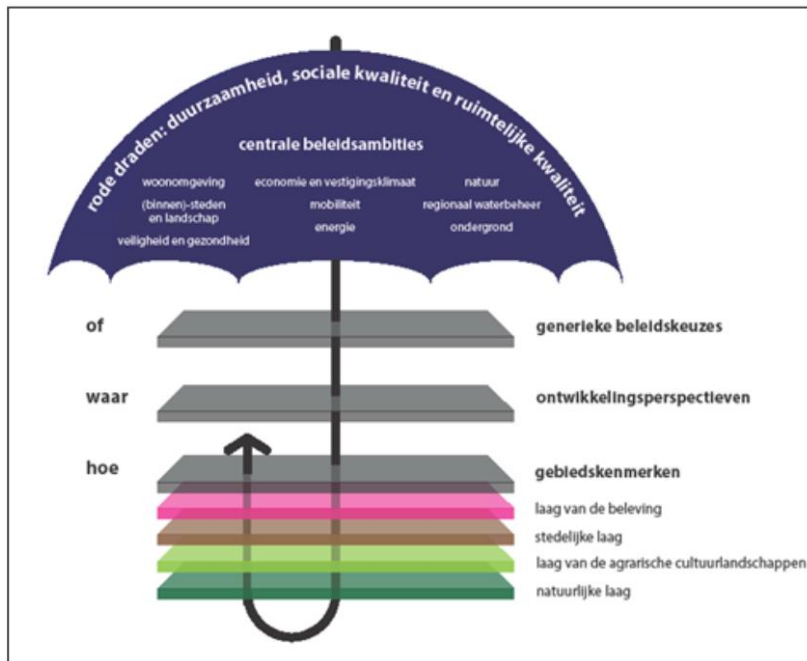
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In figuur 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskkenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskkenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskkenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien dit bestemmingsplan wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Sombeek fase IV zijn met name de artikelen 2.1.3 en artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ten eerste wordt opgemerkt dat de realisatie van een bedrijventerrein binnen bestaand bebouwd gebied niet mogelijk is. In het bestaande stedelijk gebied van de kern Denekamp zijn redelijkerwijs geen geschikte locaties aanwezig of geschikt te maken voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met een dergelijke omvang. In de toetsing aan de ladder is hier reeds op ingegaan. Daarnaast is het vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk om nieuwe bedrijventerreinlocaties direct overlast voor nabijgelegen gevoelige functies (zoals woningen) met zich meebrengt, en anderzijds levert de nabijheid van gevoelige functies belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van bedrijvigheid. Derhalve kan worden gesteld dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen bestaand bebouwd gebied.

De ontwikkeling van deze locatie is gezien de ligging aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Sombeek, in de oksel Nordhornsestraat - Scandinavië-Route, vanuit ruimtelijk oogpunt ook de meest logische keuze. Dit mede omdat de ruimtelijke impact van de uitbreiding op het landschap op deze locatie, in vergelijking met andere locaties binnen de contour van de kern Denekamp, minder groot is dan elders. De uitbreiding vormt als het ware de afronding van het bedrijventerrein Sombeek.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.3.2 – Realisatie nieuw bedrijventerrein

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

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

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

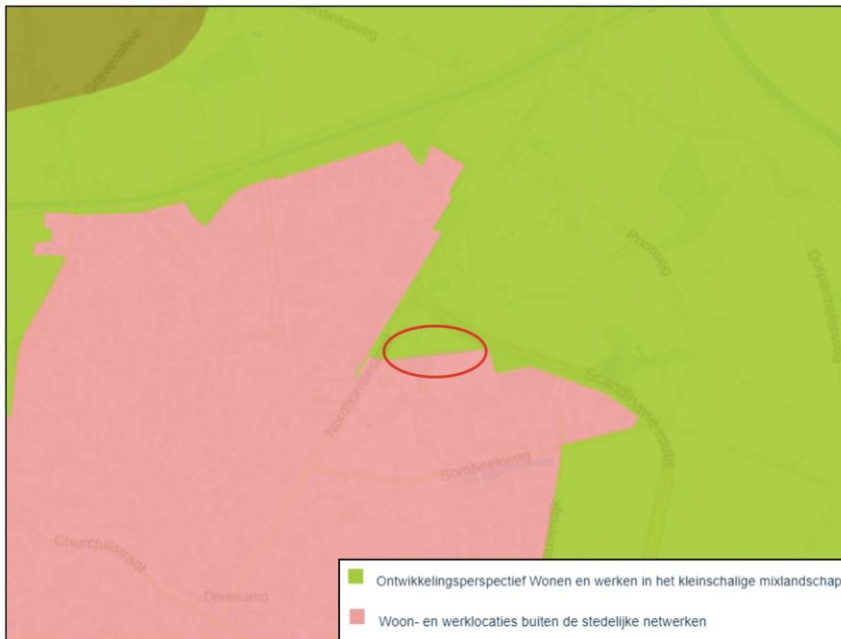
Met de provincie Overijssel worden specifieke afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Deze zijn vastgelegd in het document 'Prestatieafspraken bedrijventerreinen 2017-2020'. Voor de gemeente Dinkelland geldt dat er vraag is naar 11 hectare bedrijventerrein, waarvan 1 hectare wordt afgestaan in het kader van het XL bedrijvenpark. Het huidige aanbod bedraagt 2,7 hectare, waarmee sprake is van een extra behoefte van 7,3 hectare. Op dit moment is 5 hectare aan nieuwe bedrijventerrein voorzien, waarvan Sombeek IV onderdeel uitmaakt met een omvang van 2,5 hectare. Gesteld wordt dan ook dat het realiseren van de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling noodzakelijk is om in de toekomst over voldoende bedrijventerreinen te beschikken in de gemeente Dinkelland.

Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarde als bedoeld in lid 1 van artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke en Groene Omgeving van belang. Zoals blijkt uit de uitsnede is het plangebied gelegen binnen een tweetal ontwikkelingsperspectieven, te weten:

- Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken;
- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

‘Woon- en werklocaties buiten de 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 de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

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

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

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Sombeek fase IV is het gevolg van de kwantitatieve behoeftebepaling zoals deze is vervat in de gemeentelijke bedrijventerreinvisie (zie ook 4.3.2). Met de uitbreiding van bedrijventerrein Sombeek fase IV wordt een deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen ondervangen en krijgt de lokale werkgelegenheid een impuls. Er is dus degelijk sprake van sociaaleconomische en maatschappelijke redenen.

Zoals uit 4.2.4.1 is gebleken, is er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein van dergelijke omvang elders in Denekamp. De ontwikkeling van een bedrijventerrein aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Sombeek is vanuit ruimtelijke oogpunt de meest logische keuze. De landschappelijke impact van het verder ontwikkelen van het bedrijventerrein Sombeek op deze locatie is ook minder groot dan elders in Denekamp.

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

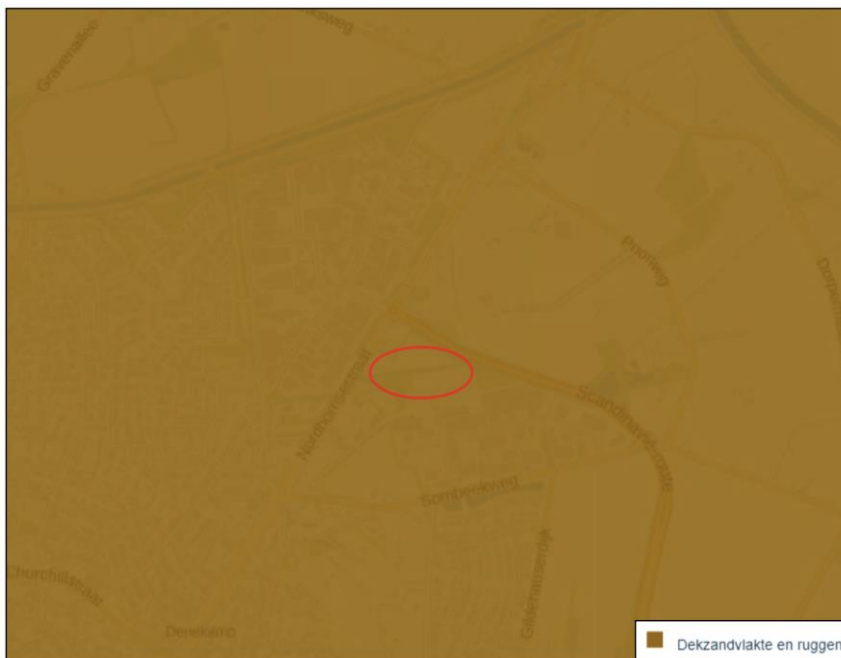
4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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.

1. De ‘Natuurlijke laag’

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart ‘de natuurlijke laag’ aangeduid met de gebiedstype “Dekzandvlakten en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief

grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van de gronden die ontwikkeld gaan worden is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke natuurlijke laag. Dit heeft met name te maken met aangrenzende ontwikkelingen uit het verleden zoals de aanleg van de Scandinavië-Route en de ontwikkeling van het bedrijventerrein Sombeek. De overgang van het nieuwe bedrijventerrein naar het buitengebied wordt verzacht door de landschappelijke wal langs de Scandinavië-Route (zie ook 3.1.3.2). De beplanting van deze wal zal bestaan uit streekeigen 'natuurlijke soorten'. Gezien de aard van de omgeving en de toekomstige functie is het niet reëel verschillen tussen hoog en laag en droog en nat meer zichtbaar te maken. Bij de inrichting van het gebied wordt wel bewust rekening gehouden met het aspect 'water' in het gebied.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude Hoevenlandschap'

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer

kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing aan de Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Nadrukkelijk aandachtspunt hierbij is de landschappelijke overgang van het nieuwe bedrijventerrein naar het landschap. Tot slot wordt opgemerkt dat de juist voor deze locatie is gekozen omdat hier de landschappelijke impact minder groot is dan elders in Denekamp. Dit door het feit dat wordt aangesloten op het bestaande bedrijventerrein Sombeek en de hierbij behorende bebouwingscontouren.

3. De 'Stedelijke laag'

Een deel van het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig 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.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Ten aanzien van die onderdelen van het plangebied die op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' zijn aangeduid als 'woonwijken 1955-nu' wordt opgemerkt dat het, gezien de ligging ten opzichte van het bedrijventerrein Sombeek, niet voor de hand ligt dit gebied te ontwikkelen met woningbouw. Dit in verband met milieutechnische belemmeringen en omdat het niet wenselijk is extra belemmeringen te creëren voor de bestaande bedrijvigheid alhier. Een ontwikkeling van dit gebied als bedrijventerrein ligt meer voor de hand.

Hierbij zal wel rekening worden gehouden met de individuele woningen die in de omgeving van het plangebied voorkomen.

4. De 'Laag van de beleving'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Resumerend wordt gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

4.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Dinkelland is op 10 september 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Dinkelland. De structuurvisie bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland voor de periode tot 2020. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

4.3.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van de Structuurvisie is:

'Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie'.

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

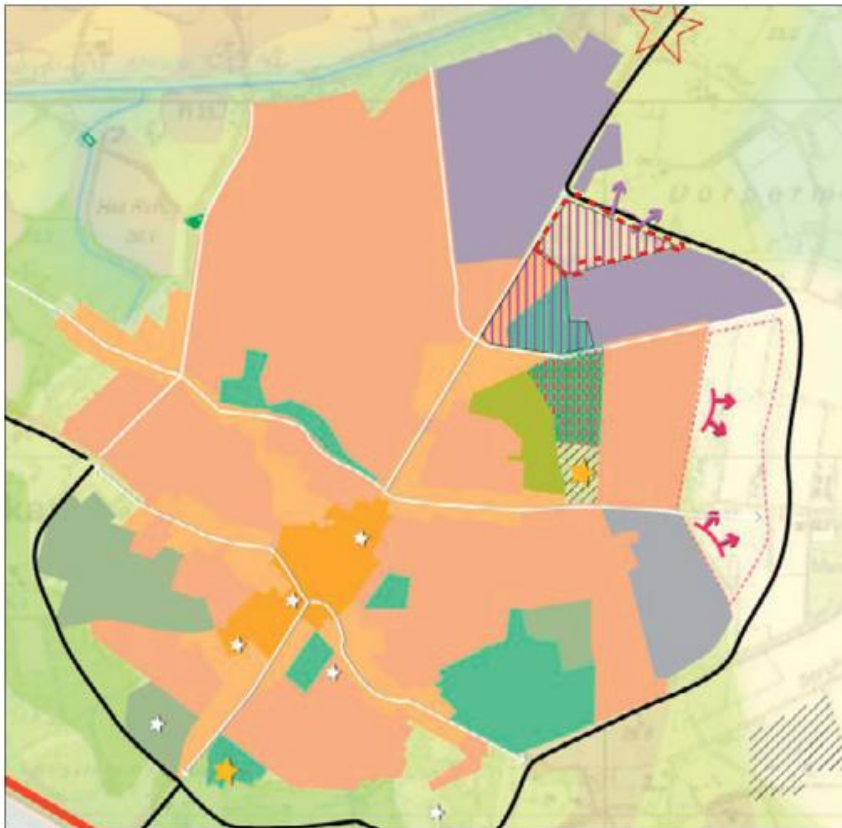
1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

4.3.1.3 Visie op hoofdlijnen Denekamp

De visie op hoofdlijnen voor de kern Denekamp is als volgt:

- uitbreiding van woningbouw vindt plaats binnen de schil van de nieuwe randweg. De gebieden binnen de schil zijn aangewezen als zoekgebied voor uitbreiding woonbebouwing. Extensieve woningbouw is voorzien in het gebied rondom de voormalige vuilstort bij 't Diepengoor;
- Het gebied is eveneens in beeld voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een school. De vuilstort zelf is in beeld als groenvoorziening;
- uitbreiding bedrijventerrein Sombeek / herstructurering bedrijventerrein Kloppendijk;
- afronding van de wijk Pierik 2e fase;
- afronding herinrichting centrum;
- Zandkuil II voor twee landschappelijk ingepaste woningen.

Een uitsnede van de visiekaart voor de kern Denekamp wordt hieronder weergegeven. De gronden binnen begrenzing worden globaal aangegeven als 'uitbreiding werkgebied'. Hier is, zoals hiervoor aangegeven, ruimte voor de uitbreiding van bedrijventerrein Sombeek.



Afbeelding 4.6: Uitsnede kaart Structuurvisie Dinkelland (Bron: gemeente Dinkelland)

4.3.1.4 Thema: Werken

Concentratie van bedrijvigheid zal in Denekamp en Weerselo liggen, de verzorgingskernen. Mogelijkheden worden geboden voor eventuele passende bedrijvigheid in Ootmarsum. Van belang is dat er een goede overgang gecreëerd wordt aan de rand van de kern met het buitengebied.

De toekomstige ruimtebehoefte voor nieuwe bedrijventerreinen tot 2020 wordt geschat op circa 16 hectare. Ten aanzien van deze oppervlakten zijn afspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Met de voorgenomen uitbreidingen in de verzorgingskernen (Echelpoel III in Weerselo, Sombeek IV in Denekamp en de afronding van de Mors in Ootmarsum) kan ongeveer 8 hectare van de resterende 14 op middellange termijn (2015) worden gerealiseerd. Na realisatie van de voornoemde bedrijventerreinuitbreidingen rest voor Denekamp nog een tekort van circa 5 hectare, Weerselo en Ootmarsum beschikken over voldoende bedrijventerreinen.

Bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zal veel aandacht worden besteed aan aspecten rondom de inrichting (ruimtegebruik, openbare ruimte, beeldkwaliteit, parkeren etc.) en onderlinge samenwerking (gezamenlijke inkoop, voorzieningen, parkmanagement). Deze aspecten komen met name tot uiting bij het opstellen van beeldkwaliteitplannen per (nieuw of te herstructureren) bedrijventerrein.

4.3.1.5 Toetsing

In de 'Structuurvisie Dinkelland' is al rekening gehouden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Sombeek fase IV. De structuurvisie spreekt zich niet specifiek uit over het behoud van bestaande functie in 'werkgebieden'. Met de omliggende woonfuncties wordt rekening gehouden door middel van milieuzonering (zie paragraaf 5.5). Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de 'Structuurvisie Dinkelland'.

4.3.2 Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland

4.3.2.1 Inleiding

Met de 'Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland' (november 2007) geeft de gemeente Dinkelland een onderbouwing van de door haar gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen en de randvoorwaarden die nodig zijn om deze ontwikkelingen te realiseren. Via een analyse van het huidige ruimtelijk-economisch profiel en een weergave van de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van bedrijventerreinen, is in deze beleidsnota een concreet actieprogramma geformuleerd.

4.3.2.2 Behoefteraming

De behoefte voor de kern Denekamp ligt voor de periode tot 2020 op basis van historische uitgifte op 7,5 hectare netto. Met de realisatie van Sombeek fase IV kan worden voorzien in 2,25 hectare. Hiermee is nog sprake van een tekort van circa 5 hectare in de kern Denekamp.

4.3.2.3 Toetsing

De 'Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland' is inmiddels enigszins achterhaald door de nieuwe prestatieafspraken ('Prestatieafspraken bedrijventerreinen 2017-2020'). Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4 (generieke beleidskeuzes). Bedrijventerrein Sombeek fase IV wordt specifiek genoemd in de bedrijventerreinenprogrammering en vormt als het ware de afronding van het bedrijventerrein Sombeek. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in overeenstemming is met de integrale visie en de gemaakte afspraken met de provincie en buurgemeenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Verantwoording geluidsaspecten

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Binnen de begrenzing van het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Binnen de begrenzing van het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is. Ook zal bedrijventerrein Sombeek fase IV niet gezoneerd worden.

In verband met de realisatie van een nieuw bedrijventerrein kan een akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk zijn als in de directe nabijheid van woningen activiteiten worden toegestaan die akoestisch relevant. In dit geval wordt in beginsel door middel van milieuzonering voldoende ruimtelijke scheiding tussen de bestemmingen waarbinnen bedrijvigheid wordt toegestaan en milieugevoelige functies als woningen aangehouden. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

In het voorliggende geval heeft Kruse Milieu B.V. in het plangebied een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Verantwoording bodemkwaliteit

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het uitgevoerde bodemonderzoek dat is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In de mengmonsters van de fijne fractie is geen asbest aangetoond.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (industrieterrein).

Het verkennend bodemonderzoek heeft een geldigheidsduur tot december 2018. De gemeente Dinkelland is zich hiervan bewust en zal het uitgevoerde onderzoek bij de uitgifte van de kavels actualiseren indien aan de orde.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Verantwoording luchtkwaliteit

Om de effecten van de realisatie van Sombeek fase IV op de luchtkwaliteit te onderzoeken is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het volledige luchtkwaliteitsonderzoek is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt (samengevat) ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

Niet in betekenende mate

De berekening met de rekentool NIBM laat zien dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan naar verwachting leidt tot een toename van de concentratie stikstofdioxide van meer dan 1,16 µg/m³. Dit is lager dan de drempelwaarde voor de NIBM toets, namelijk 1,2 µg/m³. De planbijdrage is daarmee niet in betekende mate.

Grenswaarden

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit richt zich op de grenswaarden vastgesteld voor stikstofdioxide en fijn stof. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de situatie aan de rand van plangebied, net buiten het bedrijventerrein. Daartoe is één meetpunt vastgesteld op basis van de specifieke omstandigheden en rekening, het toetsingskader en de uitgangspunten voor methode en onderzoek. Uit de berekeningen op de meetpunt blijkt dat de concentratie van de relevante luchtvervuilende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ruimschoots voldoet aan de gestelde normen.

5.3.3 Conclusie

Het onderzoek laat zien dat de voorgenomen uitbreiding van Sombeek IV voldoet aan de toets 'niet in betekende mate' (Wm), aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (Wm) en de eisen van een goede ruimtelijke ordening (Wro).

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding 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).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten, PR en GR

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

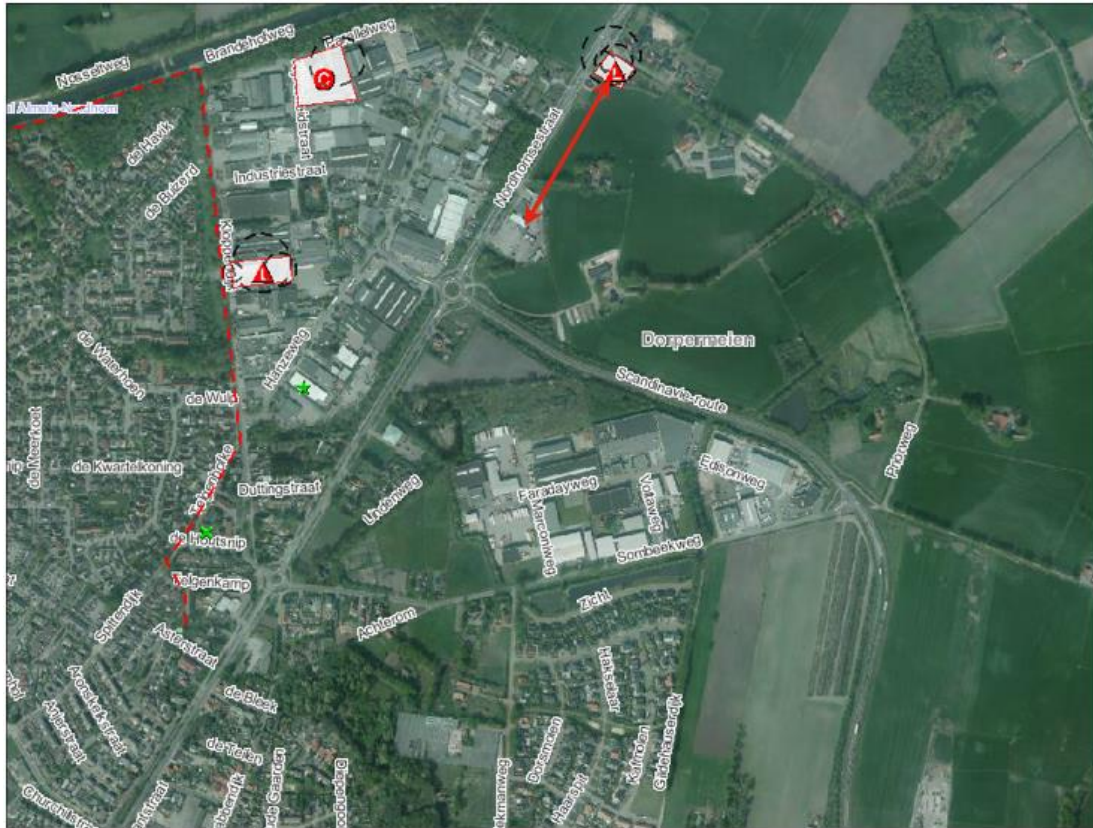
5.4.3 Verantwoording externe veiligheid

5.4.3.1 Bedrijvigheid in het plangebied

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Sombeek fase IV wordt niet voorzien in Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit. Dergelijke bedrijvigheid wordt in de regels van dit bestemmingsplan ook uitgesloten. Een nadere onderbouwing ten aanzien van de invloed van het bedrijventerrein op de omgeving in relatie tot externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

5.4.3.1 Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

In het plangebied zijn diverse kwetsbare objecten gelegen. Naast de drie bestaande woningen wordt ook de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van een woon-werklocatie aan de Nordhornsestraat. Hierbij wordt maximaal één (bedrijfs)woning toegestaan. In verband met deze kwetsbare objecten is aan de hand van de Risicokaart Overijssel een inventarisatie verricht van risicobronnen rond het plangebied. Een uitsnede van de risicokaart wordt weergegeven in afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat in de omgeving van het plangebied een viertal risicobronnen aanwezig zijn, te weten:

1. een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG-installatie aan de Nordhornsestraat 138;
2. een Bevi-inrichting aan de Nijverheidstaat 14;
3. een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG-installatie aan de Kloppendijk 44;
4. een buisleiding (N-531-12-KR-011) van de Nederlandse Gasunie N.V. voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (aardgas).

Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG-installatie Nordhornsestraat 138

Ten aanzien van de locatie van deze inrichting wordt opgemerkt dat deze op de Risicokaart onjuist wordt weergegeven. Middels een rode pijl wordt de juiste ligging van de inrichting in afbeelding 5.1 aangegeven. De inrichting en de daarbij behorende plaatsgebonden risicocontouren worden wel juist weergegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van dit bestemmingsplan opgenomen ter hoogte van het plangebied.



Afbeelding 5.2: Inrichting Nordhornestraat 138 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals blijkt uit afbeelding 5.2 is het plangebied gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren (de blauwe cirkels) van het LPG-vulpunt, het LPG-reservoir en de LPG-afleverinstallatie.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico van een dergelijke inrichting bedraagt 150 meter gerekend vanaf het vulpunt voor LPG en het LPG-reservoir. In dit geval wordt uitgegaan van het LPG-reservoir omdat deze dichterbij het plangebied is gesitueerd. Het invloedsgebied voor het groepsrisico wordt in afbeelding 5.2 middels de rood gestippelde lijn weergegeven. Zoals blijkt uit de afbeelding is het plangebied in zijn geheel gelegen buiten het invloedsgebied waardoor een verantwoording in het kader van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Bevi-inrichting Nijverheidstaat 14

Deze Bevi-inrichting betreft een groothandel voor chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassingen. Zoals blijkt uit afbeelding 5.1 is het plangebied gelegen op grote afstand, ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour van de inrichting. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de inrichting bedraagt 67 meter. Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (meer dan 250 meter) van het invloedsgebied waardoor een verantwoording in het kader van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG-installatie Klokkendijk 44

Het plangebied is gelegen op een afstand van bijna 400 meter uit de terreingrens van deze inrichting en derhalve gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren en het invloedsgebied voor het groepsrisico.

Buisleiding Nederlandse Gasunie N.V.

Deze regionale gastransportleiding (N-531-12-KR-011) van de Nederlandse Gasunie N.V. heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Deze buisleiding kent een invloedsgebied (1% letaliteit) van 100 meter. De 100% letaliteitsgrens van de gasleiding is gelegen op een afstand van 50 meter vanaf de leiding. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ruim 490 meter van de leiding. Een nadere verantwoording in verband met het groepsrisico is ook in dit kader niet noodzakelijk.

5.4.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering**5.5.1 Algemeen**

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

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

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

5.5.2 Gebiedstype

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

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

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Welke richtafstanden gelden voor de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is hieronder te zien.

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

Indien het plangebied in acht wordt genomen blijkt dat er sprake is van een mix van diverse functies. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van individuele woningen, een kantoor, (agrarische) bedrijvigheid en een bedrijventerrein. Daarnaast zijn grenzend aan het plangebied druk bereden Nordhornsestraat en Scandinavië-Route aanwezig. Met name de Scandinavië-Route is een druk bereden weg waar sprake is van een verhoogde geluidsbelasting. De Nordhornsestraat kent ook een hogere geluidsbelasting, zij het in mindere mate. Gezien het vorenstaande is het plangebied derhalve aan te merken als een 'gemengd gebied'.

5.5.2 Verantwoording milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient 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).

5.5.3.2 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De milieubelastende functies in het plangebied zijn allen gelegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming is gebruik gemaakt van zonering waarbij per zone onderscheid is gemaakt qua toegestane milieucategorieën bedrijvigheid. Bij het toekennen van een zone is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' en is gebruik gemaakt van inwaartse zonering. Bij inwaartse zonering wordt uitgegaan van milieugevoelige functies (zoals woningen). Dit houdt in dat op korte afstand van milieugevoelige functies bedrijvigheid uit een lagere categorie is toegestaan. Naar mate deze afstand vergroot wordt kan ook bedrijvigheid uit een hogere categorie worden toegestaan.

Concreet voor het plangebied houdt dit in dat met het toekennen van bepaalde zones is uitgegaan van de bouwvlakken binnen de bestemmingen 'Wonen'. Hiervan wordt uitgegaan omdat, conform de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek, het hoofdgebouw opgericht moet worden binnen het bouwvlak. Dit heeft ertoe geleid dat op een afstand tussen de 30 en 50 meter bedrijvigheid in de milieucategorie 3.1 wordt toegestaan. Op een afstand van 50 meter of meer wordt bedrijvigheid in maximaal de milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor de kavel aan de Nordhornsestraat wordt alleen bedrijvigheid in milieucategorie 3.1. toegestaan, aangezien het onlogisch wordt geacht hier voor een heel klein deel bedrijvigheid in milieucategorie 3.2. toe te staan.

De gemeente Dinkelland acht bedrijvigheid in maximaal de milieucategorie 3.2 hier passend.

Afwijking naar bedrijfscategorie 4.1

Uitsluitend middels een afwijking en indien is aangetoond dat de bedrijven qua aard, omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in de ter plaatse toegelaten categorie kan bedrijvigheid in de categorie 4.1 worden toegestaan.

Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden zal door het toepassen van de zonering als hiervoor aangegeven geen sprake zijn.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

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

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen - Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit (agrarische bedrijven)

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 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.

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

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

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

5.6.2 Verantwoording geurhinder agrarische bedrijven

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven is met de realisatie van een bedrijventerrein sprake van geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder. Dit wordt geconcludeerd op basis van jurisprudentie; Uitspraak ABRvS, [200709155/1](#) d.d. 24 december 2008. In de omgeving van het plangebied komen een tweetal veehouderijen voor. In beide gevallen betreft het grondgebonden veehouderijen waarvoor, indien het

plangebied wordt gerekend tot de bebouwde van Denekamp, een vaste afstand van 100 meter geldt. Het dichtstbij het agrarisch bedrijf gelegen bestemmingsvlak waarbinnen geurgevoelige objecten worden toegestaan betreft het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein'. De afstand tussen de rand van dit bestemmingsvlak en de rand van het agrarisch bouwvlak bedraagt 120 meter. De andere veehouderij is gelegen op meer dan 300 meter afstand. Overige veehouderijen zijn gelegen op aanzienlijk ruimere afstanden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de wettelijke aan te houden afstanden. Andersom worden de omliggende agrarische bedrijven ook niet extra in hen bedrijfsvoering beperkt als gevolg van dit bestemmingsplan.

5.6.3 Algemeen - Activiteitenbesluit (niet-agrarische bedrijven)

In het activiteitenbesluit (AB) is het aspect geurhinder geregeld voor niet agrarische bedrijven en het kleinschalig houden van landbouwhuisdieren.

Activiteiten in het Activiteitenbesluit

Als een bestaand bedrijf dat wil uitbreiden of een nieuw bedrijf dat zich wil vestigen valt onder een activiteit uit hoofdstuk 3, 4 of 5 van het Activiteitenbesluit valt, kan dat alleen als het bedrijf voldoet aan de eisen van het Activiteitenbesluit (inclusief de hierin opgenomen afstanden). In sommige gevallen is het mogelijk om met een maatwerkvoorschrift aanvullende eisen te stellen aan een bedrijf, waardoor de minimale afstand tot gevoelige functies geborgd kan worden.

In dit geval zijn geen bedrijven bekend die zich ter plaatse willen vestigen en die een grote mate van geurhinder met zich mee brengen. Ten alle tijden zal moeten worden voldaan aan het Activiteitenbesluit.

5.6.4 Conclusie

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

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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 Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming inwerking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft in 2013 binnen het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Vervolgens is in 2016 het onderzoek geactualiseerd. De resultaten en conclusies van deze meest actuele quickscan zijn in deze paragraaf verwerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 5.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

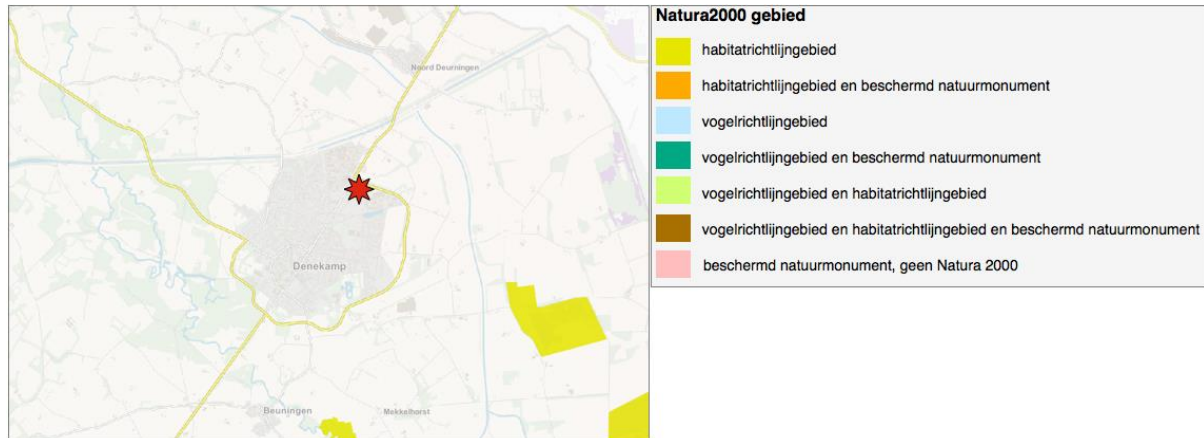
Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dinkelland'. De ligging van het plangebied ten opzichte van de tot dit Natura 2000-gebied behorende deelgebieden wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Buiting Advies heeft onderzoek verricht de effecten van het plan op omliggende Natura 2000-gebieden.. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

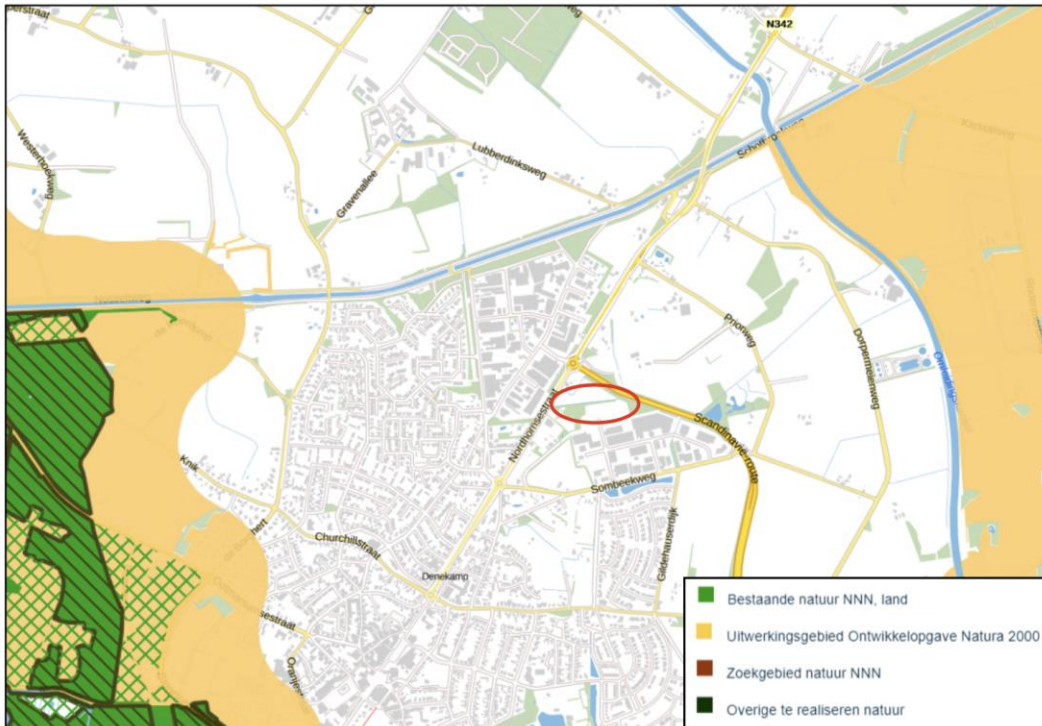
Uit de resultaten van de effectenindicator blijkt dat er negatieve effecten mogelijk zijn wanneer een bedrijventerrein zich vestigt nabij het Natura 2000-gebied (bijlagen 2 en 3 van het onderzoeksrapport). Echter, in dit geval zijn door het type activiteit en de afstand tot het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten te verwachten. Hierdoor komen versturende effecten voor habitattypen en doelsoorten, door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, versnippering of mechanische effecten niet voor. De extra verkeersbewegingen die in de toekomst mogelijk plaatsvinden als gevolg van vestiging van de bedrijven leiden ook niet tot negatieve effecten op het Natura 2000-gebied.

Berekeningen met de AERIUS calculator geven verder aan dat de extra verkeersbewegingen en de extra activiteit op de planlocatie, zoals de verwarming van het kantoorgebouw niet leiden tot een stikstofdepositie die hoger is dan de drempelwaarde. Opgemerkt wordt dat in de berekeningen tevens de uitbreiding van etenwarensfabriek Bonfait meegenomen was. Deze uitbreiding wordt echter buiten het bestemmingsplan gelaten en zal dan ook planologisch niet worden toegestaan.

Doordat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen niet optreden als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging en de vestiging van de bedrijven is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig. Ook is het niet noodzakelijk een nadere verstorings- of verslechteringsdoets uit te voeren.

Nederlands Natuur Netwerk (NNN)

Het NNN is gelegen op een afstand van circa 1,7 kilometer van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (voorheen EHS) wordt weergegeven in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Ligging van het plangebied t.o.v. het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de afstand tussen het onderzoeksgebied en het NNN, mag aangenomen worden dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect op kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN heeft.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

5.7.3.2 Situatie plangebied

Er nestelen ieder broedseizoen vogels in de bosjes, de houtsingel en de ruigtevegetatie in het onderzoeksgebied. Van de in het plangebied nestelende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ffwet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd.

Werkzaamheden die leiden tot het verstoren / vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en maaien van ruigte, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is september-februari.

In het onderzoeksgebied komen sommige vleermuis-, grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten voor die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor de soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en/of doden als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een 'ruimtelijke ontwikkeling' worden uitgevoerd. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten het plangebied vermoedelijk wel als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit aangetast, maar in de omgeving blijft voldoende gelijkwaardig foerageergebied beschikbaar zodat de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de duurzame instandhouding van kolonies heeft.

In het onderzoeksgebied komen sommige zoogdieren- en amfibieënsoorten voor die vermeld staan in de Wet natuurbescherming. Er komen in het onderzoeksgebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen voor van soorten voor die vermeld staan in de Wet natuurbescherming.

Voor de soorten zoals hiervoor bedoeld geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en/of doden in het kader van een 'ruimtelijke ontwikkeling'. De soorten komen incidenteel en in lage dichtheden voor zodat extra maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht niet noodzakelijk zijn. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het functionele leefgebied van soorten die een verblijfplaats buiten het onderzoeksgebied hebben. Indien er rekening wordt gehouden met bezette vogelnesten, dan heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.4 Conclusie

Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming, wel zal met kapwerkzaamheden rekening worden gehouden met de broedvogels. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

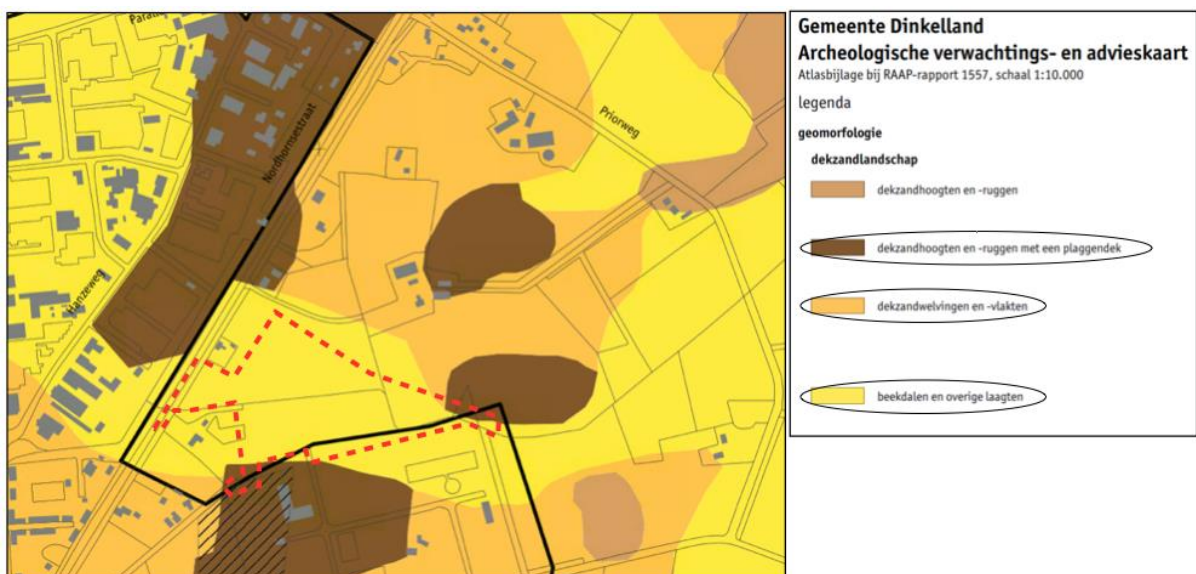
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.8.1.2 Verantwoording archeologie

Bureau RAAP heeft voor het grondgebied van de gemeente Dinkelland een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met daarin weergegeven het plangebied is opgenomen in afbeelding 5.5.



Afbeelding 5.5: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is er in het plangebied sprake van een drietal typen dekzandlandschap met de daarbij behorende archeologische verwachtingswaarden. In de navolgende tabel zijn de diverse typen dekzandlandschap, de bijbehorende archeologische waardering en de bijbehorende onderzoeksplicht weergegeven.

Type dekzandlandschap	Archeologische waardering	Onderzoeksplicht
Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendeck	Hoog	In deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en met een groter oppervlak dan 2.500 m ²
Dekzandwellingen en -vlakten	Middelmatig	In deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en met een groter oppervlak dan 5.000 m ²
Beekdalen en overige laagten	Laag	In deze gebieden geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Het overgrote deel van het plangebied kent een lage archeologisch verwachtingswaarde. Een zeer beperkt deel van het plangebied, kent een hoge- en een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakte van deze gebieden binnen het plangebied blijft ruimschoots beneden de grens waarbij een archeologische onderzoeksplicht geldt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in verband met dit bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

Wel wordt in de overige regels van het bestemmingsplan een koppeling gelegd met het gemeentelijk archeologiebeleid. De koppeling houdt in dat er een regel is opgenomen die bepaald dat het gemeentelijk archeologiebeleid een aanvullende werking heeft ten aanzien van het bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Verantwoording cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden voorkomen. In de omgeving van het plangebied komen eveneens geen bijzondere cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Daarnaast is geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied of in de omgeving van het plangebied.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument (Besluit milieueffectrapportage) met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Op 7 juli 2017 is het besluit voor het laatst gewijzigd. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

5.9.2 Verantwoording Besluit m.e.r.

Het bestemmen van gronden waar geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (de bestemmingen ('Groen' en 'Verkeer') wordt in dit kader niet nader getoetst aan het Besluit m.e.r.

De ontwikkeling van bedrijventerrein Sombeek fase IV wordt wel getoetst aan het Besluit m.e.r. Een dergelijke ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een ontwikkeling die wordt genoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein'*.

Voor deze activiteit geldt, aangezien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 'plannen', een directe plan-m.e.r.-plicht indien de ontwikkeling betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

De ontwikkeling van bedrijventerrein Sombeek fase IV voorziet in een nieuw bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 2,25 hectare. De drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. worden derhalve niet overschreden zodat geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 75 hectare of meer.

Indien de drempelwaarde uit onderdeel D voor deze activiteit wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast is uit de voorgaande paragrafen gebleken dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft en niet is gelegen in of een negatief effect heeft op beschermde natuurgebied.

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Dit bestemmingsplan is derhalve niet m.e.r.-plichtig.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Provinciaal beleid

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

6.1.2 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

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

6.2.2 Verantwoording waterhuishouding

Tauw heeft voor de gemeente de watertoets doorlopen. Als vervolg op de watertoets is een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld. In bijlage 7 van deze plantoelichting is het waterhuishoudings- en rioleringsplan opgenomen. Verwezen wordt naar deze bijlage. Uit deze bijlage blijken geen belemmering ten aanzien van wateraspecten.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de huidige situatie en toekomstige situatie welke is getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is in relatie tot het beschreven plan en het getoetste plan uit de voorgaande hoofdstukken.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is derhalve 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 (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies (gebruik).

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik specifiek zijn toegestaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor de desbetreffende bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel is onder andere een lid opgenomen ten aanzien van bestaande en afwijkende maatvoering. Daarnaast is in de algemene bouwregels bepaald dat bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,20 meter bedraagt.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
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 procedureregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de procedureregels beschreven ten aanzien van het stellen van nadere eisen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
Dit artikel beschrijft de aanvullende werking van het gemeentelijke archeologiebeleid. Hiermee wordt het aspect 'archeologie' aanvullend juridisch-planologisch geregeld. Ook is in dit artikel parkeren en laden en lossen vastgelegd.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Beschrijving bestemmingen

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.

Hierna wordt nader ingegaan op de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

De gronden die ontwikkeld worden als bedrijventerrein zijn in dit plan bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming is door middel van milieucategorieën (zie ook paragraaf 5.5), gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten, aangegeven welke categorie bedrijvigheid waar toelaatbaar wordt geacht. Productiegebonden detailhandel wordt bij het uitoefenen van de toegestane vormen van bedrijvigheid tevens toegestaan.

Ondergeschikt aan het vorenstaande worden binnen deze bestemming niet-zelfstandige kantoren, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, verhardingen en nutsvoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De systematiek en mogelijkheden sluiten aan op de wijze van bestemmen op andere bedrijventerreinen.

Groen (Artikel 4)

Het aanwezige of nieuw te realiseren beeldbepalende-, structureel- en begeleidend groen is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming worden groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, verhardingen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Gebouwen worden binnen deze bestemming niet toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden opgericht, niet zijnde lichtmasten.

Verkeer (Artikel 5)

De (nieuwe) doorgaande verkeersroutes en ontsluitingswegen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor wegen, straten, (fiets)paden en parkeervoorzieningen. Hieraan ondergeschikt wordt ook groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ook binnen deze bestemming worden geen gebouwen toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden binnen deze bestemming toegestaan. Eén en ander verbonden aan een maximale bouwhoogte.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1. Bro, in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. Voor een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording hierop wordt verwezen naar de reactienota zoals opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 Verkeersnotitie

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 6 Voortoets Natura 2000

Bijlage 7 Waterhuishoudings- en rioleringsplan

Bijlage 8 Reactienota