



Bestemmingsplan Albergen, Zandhuisweg 36

Status: vastgesteld



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.ALBBPZANDHUISWEG36-
VG01

Auteur(s):

Albergen, Zandhuisweg 36

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	6
1.4 Huidig planologisch regime	6
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Huidigesituatie	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	11
3.1 Gewenste ontwikkeling	11
3.2 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk4 Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk5 Milieu-en omgevingsaspecten	35
5.1 Geluid	35
5.2 Bodemkwaliteit	35
5.3 Luchtkwaliteit	36
5.4 Externe veiligheid	37
5.5 Milieuzonering	39
5.6 Ecologie	41
5.7 Archeologie & cultuurhistorie	43
5.8 Besluit milieueffectrapportage	44
Hoofdstuk6 Wateraspecten	47
6.1 Vigerend beleid	47
6.2 Waterparagraaf	47
Hoofdstuk7 Juridischeaspecten en planverantwoording	49
7.1 Inleiding	49
7.2 Opzet van de regels	49
7.3 Verantwoording van de regels	50
Hoofdstuk8 Economischeuitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk9 Vooroverleg, inspraaken zienswijzen	55
9.1 Vooroverleg	55
9.2 Inspraak	55
9.3 Zienswijzen	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Zandhuisweg 36 te Albergen en achterliggende agrarische percelen. Ter plaatse van het bedrijfsperceel is het bedrijf Bomech gevestigd. Dit betreft een fabrikant van sleepvoetbemesters ten behoeve van de agrarische sector.

Het bedrijf is de afgelopen jaren fors gegroeid, waardoor het bedrijfsperceel te klein is geworden. Door de groei van de productie is er momenteel sprake van buitenopslag. Daarnaast is het bestaande pand te klein voor de gewenste assemblage (samenstelling eindproduct). Initiatiefnemer is daarom voornemens het bedrijfsperceel uit te breiden, zodat de bedrijfshal kan worden vergroot. Hierdoor ontstaat er in pandig meer ruimte voor de assemblage en tevens ruimte om de producten binnen op te slaan.

Voorliggende ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de gronden ten behoeve van de uitbreiding een agrarische bestemming hebben. Ter plaatse is de bouw van de bedoelde bedrijfsuitbreiding en het gebruik ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan. Daarnaast dient met de uitbreiding van het bedrijf de planologisch vastgelegde milieucategorie te worden verhoogd.

Naast de uitbreiding van het bedrijf wordt er tevens een bedrijfsperceel, ten zuidoosten van het bedrijf, wegbestemd. Het gaat om een perceel van circa 820 m² dat wordt afgewaardeerd naar 'agrarisch' conform de feitelijke situatie. Dit is planologisch meegenomen in dit bestemmingsplan. Tevens wordt het deel met de bestemming 'Groen' rondom dit perceel herbestemd naar 'agrarisch' omdat dit beter aansluit bij de feitelijke situatie en bij het streven om de es open te houden.

Middels een principebesluit heeft de gemeente kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in Albergen, op het bedrijventerrein Zuid-Esch. De uitbreiding ligt formeel in het buitengebied, aangezien het bedrijf zich op de rand van het bedrijventerrein bevindt.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (rode contour) ten opzichte van de kern Albergen weergegeven.



In

afbeelding 1.2 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingplan. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied t.o.v. de kern Albergen (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Albergen, Zandhuisweg 36" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0183.ALBBPZANDHUISWEG36-VG01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ter plaatse van het bestaande bedrijfsperceel en achtergelegen groenbestemming ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Albergen en Geesteren" en "(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen".

Ter plaatse van de uitbreiding gelden de bestemmingsplannen "Tubbergen Buitengebied 2016" en "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan".

Tevens geldt voor het gehele plangebied het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan parkeren Tubbergen". Tot slot is ook het "Voorbereidingsbesluit Wonen Buitengebied" van toepassing.

In de volgende subparagraaf wordt ingegaan op de ter plaatse geldende bestemming op basis van de in dit kader meest relevante bestemmingsplannen, te weten "Tubbergen buitengebied 2016" in combinatie met het bijbehorende veegplan en "Albergen en Geesteren" inclusief bijbehorend veegplan.

1.4.2 Bestemmingen



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplannen "Tubbergen buitengebied 2016" en "Albergen en Geesteren" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

"Agrarisch – 1"

Deze bestemming geldt ter plaatse van de beoogde uitbreiding. De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn ter plaatse hoofdzakelijk bestemd voor het agrarisch gebruik, met daaraan ondergeschikt onder andere het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden. Er zijn geen gebouwen toegestaan.

"Bedrijf"

Deze bestemming geldt ter plaatse van het weg te bestemmen bedrijfsp perceel in het zuidoosten van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een bedrijf in categorie 3.1, vanwege een daarvoor opgenomen aanduiding. Het perceel is voorzien van een bouwvlak, waarin een maatvoering voor een goothoogte, bouwhoogte en dakhelling is opgenomen.

"Bedrijventerrein"

Deze bestemming geldt ter plaatse van het bestaande bedrijf. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Middels functieaanduidingen op de verbeelding is bepaald in welke categorie bedrijven toegestaan zijn. In dit geval is dit voor een deel categorie 3.1 (ter plaatse van het gebouw) en deels 3.2 (ter plaatse van het westelijke terrein). Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het gebouw toegestaan is.

"Groen"

Deze bestemming geldt ter plaatse van de bestaande groenstrook rondom het bedrijf. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Nabij het weg te bestemmen bedrijf is tevens een parkeerterrein via een functieaanduiding toegestaan.

"Waarde – Archeologie"

Deze bestemming geldt ter plaatse van het deel van het plangebied dat binnen de grens van het bestemmingsplan "Albergen en Geesteren" ligt. Dit betreft het bestaande bedrijfsp perceel en achterliggende groenstrook.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende

bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming gelden de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - hoge verwachting' en 'specifieke vorm van waarde - middelhoge verwachting'. Binnen deze bestemming en aanduiding is archeologisch onderzoek benodigd bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm (hoge verwachting) en groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm (middelhoge verwachting).

"Waarde - Archeologie 3"

Deze bestemming geldt ter plaatse van het deel van het plangebied dat binnen de grens van het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" ligt. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm is een archeologisch onderzoek nodig.

"Waarde - Essen"

De voor 'Waarde - Essen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle essen en steilranden met bijbehorende beplanting.

"Vrijwaringszone- radarverstoringgebied"

De voor 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim. Op de met 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied' aangeduide gronden zal de bouw- of tiphoogte van bouwwerken binnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen ten hoogste 115 m ten opzichte van NAP bedragen.

1.4.3 Strijdigheid

De gewenste ontwikkeling is op meerdere punten strijdig met de geldende bestemmingsplannen. Ten eerste is de uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk op gronden met de bestemming 'Groen' en 'Agrarisch'. Daarnaast dient de toegestane milieucategorie van het bedrijf te worden verhoogd naar categorie 4.1. Tevens dient de groene inpassing te worden voorzien van een passende groenbestemming. Tot slot dient het bedrijfsperceel in het zuidoosten met bijbehorend parkeerterrein en omliggend agrarisch gebied met groenbestemming te worden herbestemd naar een agrarische bestemming.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologische kaders waarin het vorenstaande is geregeld.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en hoofdstuk 6 gaat in op de waterspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Albergen, op bedrijventerrein Zuid-Esch, dat is gelegen in het zuidwestelijke deel van Albergen. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit bedrijven aan de noord- en oostzijde. Aan de zuid- en westzijde liggen agrarische gronden behorend tot het buitengebied. Het plangebied zelf wordt begrensd door de Zandhuisweg aan de noordzijde, de van Koersveldweg aan de oostzijde en agrarische gronden aan de zuid- en westzijde.

Het plangebied zelf bestaat uit het bedrijfsperceel van het bedrijf Bomech. Op het perceel staat een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 5.500 m². De gronden rondom dit bedrijfspand zijn grotendeels verhard en in gebruik als opslag. Het perceel wordt aan de zuidzijde afgeschermd door een groene singel. Het huidige bedrijfsperceel wordt op meerdere plaatsen ontsloten op de Zandhuisweg. In het zuiden van het plangebied liggen gronden die nu nog in gebruik zijn als agrarische grond. Het weg te bestemmen bedrijfsperceel is tevens in agrarisch gebruik.

Het bedrijf Bomech is reeds sinds lange tijd op deze locatie gevestigd. Het bedrijf betreft een fabrikant van sleepvoetbemesters en is in de jaren '90 opgericht. In het begin stond de productie van kleinere machines, het onderhoud en de verkoop van landbouwmachines centraal. Rond het jaar 2000 is het bedrijf flink doorgegroeid en is de export van sleepvoetbemesters sterk uitgebreid. Ondertussen levert Bomech bemesters in alle Europese landen, maar ook in de Verenigde Staten, Canada en Nieuw-Zeeland.

De sleepvoetbemesters worden voor veelzijdig en duurzaam gebruik ontwikkeld en al 25 jaar in de praktijk ingezet. Agrarische bedrijven kunnen rendabel gebruik maken van de machines doordat deze veelzijdig inzetbaar zijn in gras-, mais-, en granenakkers. De Bomech sleepvoetbemester is een universele bemester vanaf 5 tot 30 meter. Bomech assembleert en monteert deze bemesters. De onderdelen die nodig zijn voor het monteren van de bemesters worden per vrachtwagen aangeleverd. In de bedrijfshallen worden deze in elkaar gezet en wanneer ze gereed zijn worden ze met vrachtwagens afgevoerd.

Het deel waar het weg te bestemmen bedrijfsperceel ligt is, evenals omliggende gronden, in agrarisch gebruik.

De huidige situatie ter plaatse van het plangebied is in afbeelding 2.1 weergegeven. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de van Koersveldweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Zandhuisweg (Bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Aanleiding

Zoals in de aanleiding al aangegeven is het bedrijf Bomech voornemens om uit te breiden. Het bestaande bedrijfsperceel is te klein voor de beoogde werkzaamheden. Door de groei van de productie is er momenteel sprake van buitenopslag. Daarnaast is het bestaande pand te klein voor de gewenste assemblage (samenstelling eindproduct). Initiatiefnemer is daarom voornemens het bedrijfsperceel uit te breiden, zodat de bedrijfshal kan worden vergroot. Hierdoor ontstaat er in pandig meer ruimte voor de assemblage en tevens ruimte om de producten binnen op te slaan.

3.1.2 Gewestesituatie

Het is wenselijk het bedrijfsperceel uit te breiden met circa 5.000 m² zodat, de bestaande bedrijfshal kan worden uitgebreid. Hierdoor is het mogelijk om de assemblage uit te breiden en de buitenopslag die nu op het terrein staat, in pandig op te slaan. Ook ontstaat er zo meer ruimte op het terrein om het parkeren op eigen terrein te realiseren. Tot slot ontstaat er door de uitbreiding meer ruimte op het bestaande terrein, wat zorgt voor een effectievere en logischere routing in het bedrijf.

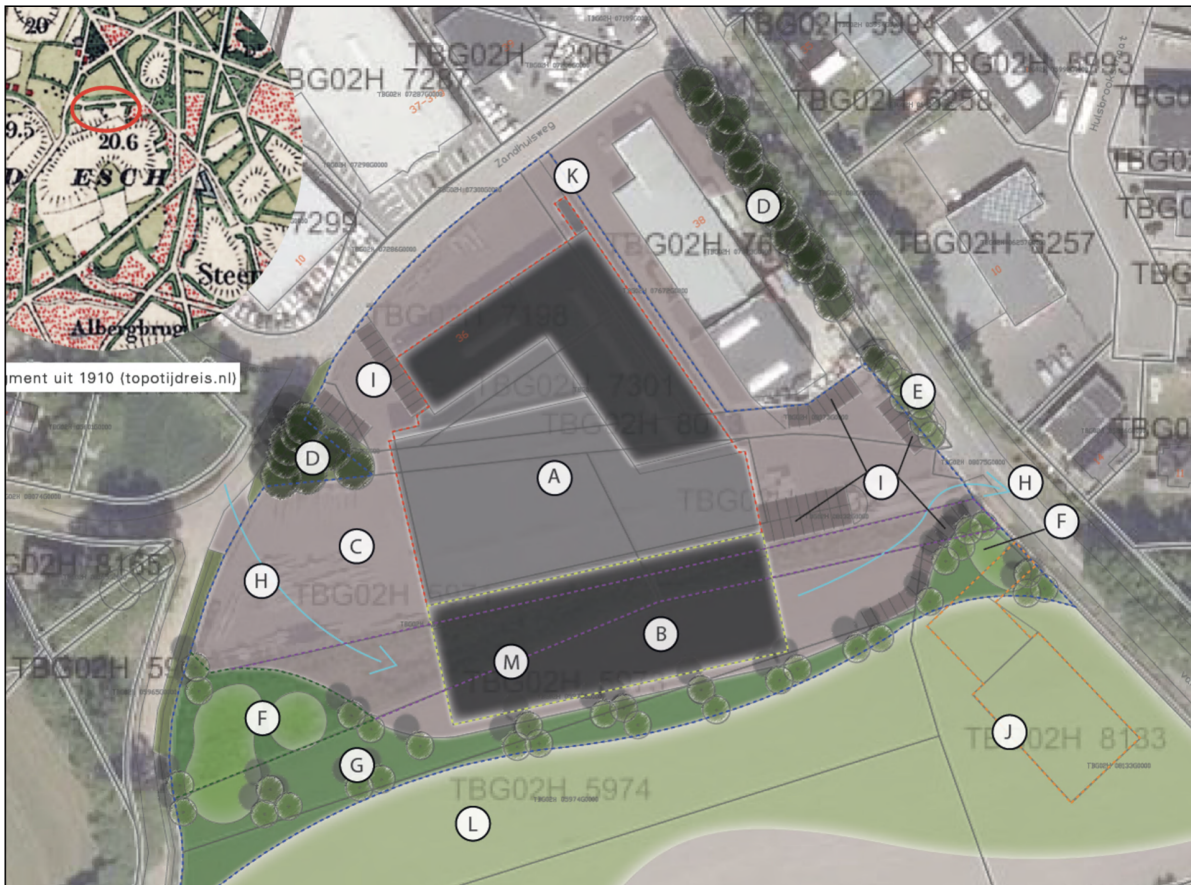
Deze uitbreiding aansluitend op de bestaande bedrijfsbebouwing is de beste optie. Hierdoor wordt namelijk het hoogste punt van de es ontweken, mits de oorspronkelijke contour van de es gevolgd wordt. Hiermee is in het plan rekening gehouden.

Het nieuwe pand zal een totale oppervlakte van circa 2.550 m² krijgen. De bouwhoogte van het pand bedraagt 9,1 m. Hiermee sluit dit aan bij de bouwhoogte van het bestaande pand.

Naast de uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt het nieuwe bedrijfsperceel groen ingepast. Hiertoe wordt ten zuiden en westen van de uitbreiding groen aangebracht. Dit groen zal tevens dienen als waterbergende functie, door de aanleg van een wadi in het zuidwestelijke deel van het groen. Het terrein krijgt hierdoor een algehele betere uitstraling.

In afbeelding 3.1 en 3.2 zijn plattegronden van de uitbreiding en de landschappelijke inpassing weergegeven. Opgemerkt wordt dat het groene deel ten zuiden van het bedrijf een es betreft. Deze es dient open te blijven. Deze gronden maken dan ook geen onderdeel uit van het plangebied. De groene arcering is puur opgenomen om de openheid van de es te markeren.

Zoals in de inleiding reeds aangegeven ligt er ten zuidoosten van het plangebied een bedrijfsperceel met een tijdelijke parkeerplaats (J). Het is niet wenselijk om op deze locatie uit te breiden, aangezien dit enerzijds de es flink zou aantasten en anderzijds deze locatie logistiek gezien geen verbetering zou betekenen voor de bedrijfsvoering. De ligging van de bestemming is opmerkelijk. Een uitbreiding ter plaatse zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de openheid en herkenbaarheid van de es. Het plan is daarom opgevat om deze bedrijfsbestemming op te heffen en dit samen te laten smelten met de bestaande locatie van Bomech B.V. Daarmee is de impact op de omgeving aanzienlijk kleiner. Het perceel wordt in dit bestemmingsplan herbestemd naar een agrarische bestemming. Dit is planologisch geborgd in de regels.



Afbeelding 3.2 Plattegrond gewenste situatie veraf (Bron: N+L Landschap)

A:	Bestaand bedrijfsgebouwen (rode onderbroken markering).	H:	Route expeditie / laden + lossen.
B:	Uitbreiding bedrijfshal (gele onderbroken markering).	I:	Parkeerplaatsen. Bezoekers en kantoor aan noordzijde, personeel aan oostzijde. Iedere parkeerplaats heeft de minimale maat van 2,5 x 5 meter. De tekening is op schaal ingetekend, maar te klein om daar maatvoering aan toe te kennen. Totaal is er sprake van 60 parkeerplaatsen.
C:	Erfverharding.	J:	Weg te bestemmen bedrijfsbestemming en tevens verwijderen tijdelijke parkeerplaatsen.
D:	Bestaande houtopstanden.	K:	Plangebied (blauwe markering).
E:	Nieuw aan te planten zomereiken langs de Van Koersveldweg. Aanplant met 6 zomereiken in de maat 14-16 (stamomtrek in cm) onregelmatig verdeeld in de lengte en onregelmatig aangeplant in de breedte van de berm. Elke boom is voorzien van twee boompalen en gietrand.	L:	Weiland.
F:	Deels bestaande wadi's voor opvang van water in bestaand groen (zie donkergroene markering). Capaciteit van de Wadi's wordt uitgebreid in verband met extra vraag waterberging door uitbreiding bedrijfsgebouwen en verharding.	M:	Te vellen houtopstand / uitbreiding bedrijfsbestemming ter plaatse van de bestemming bos en natuur (paarse markering). Tussen G en M is sprake van uitbreiding bedrijfsbestemming ter plaatse van de bestemming agrarisch.
G:	Nieuwe aanplant ter compensatie van te vellen beplanting (M) en ter inpassing van nieuwe situatie. Soortgebruik met zomeik, zomerlinde, zwarte els, Gelderse roos, hazelaar, lijsterbes, meidoorn en vuilboom. De maatvoering is 80-100 (hoogte in centimeters) kwaliteit 1+2. De plantafstand bedraagt 1,5 meter in en tussen de rijen en de aanplant geschiedt in een driehoeksverband. De planten worden in een gelijke verhouding en gemengd aangebracht. Er worden géén boomvormers in de eerste rij naast het agrarisch perceel aangeplant om de wettelijke afstand van 2 meter te kunnen hanteren. De totale aanplant bedraagt 1150 stuks.		

Afbeelding 3.3 Legenda (Bron: N+L Landschap)

3.1.3 Landschappelijke inpassing

In de vorige afbeeldingen is de landschappelijke inpassing reeds weergegeven. Deze inpassing bestaat uit het volgende:

- nieuw aan te planten zomereiken (6) langs de van Koersveldweg (nummer E);
- nieuwe aanplant ter compensatie van te vellen beplanting (M) en ter inpassing van de nieuwe situatie (nummer G);
- Daarnaast blijven de bestaande houtopstanden (D) behouden;

In tegenstelling tot de bestaande huidige inpassing is het belangrijk om de nieuwe houtsingel glooiender aan te

leggen. Een rechtlijnige houtsingel is niet passend en zorgt bovendien voor een hele harde overgang. De nieuwe houtsingel wordt pleksgewijs meer dan 10 meter voor een goede robuuste inpassing van het pand. De wadi's ten behoeve van de opvang van hemelwater (piekafvoer) worden in dezelfde zone aangelegd, maar dan wel op de bredere en laagste delen aan de uiterste west- en oostzijde. In totaal worden er 1.150 stuks bosplantsoen aangeplant.

De definitieve inpassing is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Tubbergen, de provincie Overijssel en het kwaliteitsteam van de gemeente Tubbergen.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Tubbergen hanteert hiervoor de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'. In deze notitie zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de rekentool van het CROW aangehouden.

Wat betreft het gebiedstype geldt voor de kern Albergen de ligging in de zone 'rest bebouwde kom'. De gemeente Tubbergen valt onder de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

3.2.2 Verkeer

3.2.2.1 Algemeen

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten, de rekentool van het CROW (bestaand) en de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW (gewenst) zijn de bestaande verkeersgeneratie en de verkeersgeneratie die voorliggende ontwikkeling oplevert berekend. In de CROW wordt gebruikt gemaakt van een minimum en maximum verkeersgeneratie. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

Bomech betreft een bedrijf waar met name wordt geproduceerd, maar waar klanten ook de producten komen afhalen. De hoofdfunctie betreft echter het produceren van de producten. De verkoopfunctie is hier ondergeschikt aan. Ook is een groot deel van het bedrijf in gebruik als opslag, waardoor het aantal arbeids per m² relatief laag ligt. De functie kan op basis van de CROW dan ook het beste worden vergeleken met de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'.

3.2.2.2 Bestaande verkeersgeneratie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten (niet stedelijk, rest bebouwde kom, bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief) geldt een verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Het bestaande pand heeft een oppervlakte van circa 5.200 m². Dit betekent een bestaande verkeersgeneratie van $52 \cdot 4,8 = 249,6$ verkeersbewegingen per weekdagemaal.

3.2.2.3 Nieuwe verkeersgeneratie

Het bedrijf wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 2.550 m². Dit betekent dat er sprake is van $(25,5 \cdot 4,8) = 122$ extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. Deze extra verkeersgeneratie wordt, conform huidige situatie, afgewikkeld via de Zandhuisweg richting de van Koersveldweg, vanaf waar het verkeer zich in zowel zuidelijke als noordelijke richting kan verspreiden.

Op basis van de Atlas van Overijssel blijkt dat de verkeersintensiteit op de van Koersveldweg in 2030 is geprognoseerd op 8.000 motorvoertuigen in noordelijke richting en 7.100 motorvoertuigen in zuidelijke richting, gerekend vanaf de kruising met de Zandhuisweg. Een toename van 122 extra verkeersbewegingen is, gezien deze intensiteit, nauwelijks waarneembaar en zal opgaan in het heersend verkeersbeeld.

De Zandhuisweg is een ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Gezien de ligging van het bedrijf op zeer korte afstand van de van Koersveldweg zal de Zandhuisweg voor slechts een klein deel extra worden belast. De Zandhuisweg betreft echter een ontsluitingsweg van een bedrijventerrein. Dergelijke wegen zijn er op berekend om zwaar verkeer van een bedrijventerrein goed te kunnen verwerken. Er worden op voorhand dan ook geen belemmeringen verwacht.

Daarnaast is het van belang dat er voor vrachtwagens goede rijroute's op het terrein zijn. In de huidige situatie is er momenteel nagenoeg geen sprake van ruimte voor parkeren van auto's. Dit komt door de buitenopslag. Enkel langs de rand van het terrein aan de Zandhuisweg is er ruimte voor het parkeren van enkele auto's. In de nieuwe situatie wordt dit fors verbeterd, evenals de routing.

Vrachtwagens die moeten laden rijden via één richting naar de achterzijde van het terrein aan de Zandhuisweg en rijden dan door de nieuw te bouwen bedrijfshal. Vervolgens rijden zij richting Albergen of Zenderen via van Koersveldweg. Vrachtwagens die enkel komen lossen rijden eveneens via de Zandhuisweg aan en gaan, afhankelijk van de lading, tussen de Zandhuisweg 36 en 38 door of rijden eenzelfde route als vrachtwagens die moeten laden. Hierdoor wordt voorkomen dat vrachtwagens op het terrein moeten draaien en/of manoeuvreren. De routing van de vrachtwagens is in de tekening met een H aangegeven. Het laden en losse kan eenvoudig op het eigen terrein opgelost worden. Hier is voldoende ruimte voor. Met de indeling van het terrein en de situering is hiermee rekening gehouden.

3.2.3 Parkeren

3.2.3.1 Algemeen

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is aangesloten bij de gemeentelijke parkeernota. Onder de functie 'werken' zijn meerdere typen bedrijven opgenomen. De functie die het beste past bij onderhavige situatie is de functie 'bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. Het gaat immers om een industrieel bedrijf. Op basis van ligging in de rest van de bebouwde kom geldt een parkeerbehoefte van 2,35 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

3.2.3.2 Nieuwe parkeerbehoefte

Op basis van de gemeentelijke parkeernota hoeft enkel de parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling te worden berekend. In de parkeernota staat het volgende:

Bij verbouw of wijziging van een bestaand bouwwerk, mag de parkeerbehoefte van de bestaande (oude) situatie in mindering worden gebracht. Aldus wordt voorkomen dat een nieuw bouwplan bezwaard wordt met tekortkomingen uit het verleden (b.v. te weinig parkeerplaatsen bij het bestaande gebouw of functie). In het kader van een bouwplan hoeft alleen de toename van de parkeerdruk, die dus het gevolg is van het bouwplan zelf, te worden gecompenseerd door de aanvrager.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt voor de nieuwe situatie (uitbreiding 2.550 m²) een parkeerbehoefte van (25,5*2,35) totaal 60 parkeerplaatsen.

3.2.3.3 Conclusie parkeren

Formeel hoeft dus enkel de uitbreiding te worden getoetst. In dit geval bedraagt de uitbreiding circa 2.550 m². Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van 25,5*2,35 = 60 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden grotendeels gerealiseerd op het terrein. In afbeelding 3.2 is zichtbaar dat er 60 parkeerplaatsen zijn ingetekend (aangeduid met een I). Hiermee is er sprake van een forse verbetering van de bestaande situatie, aangezien er momenteel nauwelijks sprake is van ruimte voor parkeren, als gevolg van de buitenopslag.

Voor het gehele bedrijf heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van circa 7.750 m². Hiervoor geldt formeel gezien een parkeerbehoefte van (77,5*2,35) = afgerond 181 parkeerplaatsen. De aanwezigheid van circa 60 parkeerplaatsen wordt echter genoeg geacht voor het gehele bedrijf. Hierna wordt dit nader toegelicht:

Bomech betreft een bedrijf dat is gespecialiseerd in het fabriceren en verkopen van sleepvoetbemesters. Dit betreffen bemesters die ingezet worden in de landbouw voor het bemesten van gronden. Het betreffen grote producten, variërend tussen de 5 en 30 meter in lengte. Hierdoor is een grote bedrijfshal noodzakelijk, die grotendeels wordt gebruikt voor productie en opslag. In verhouding is er dan ook een grote bedrijfsruimte benodigd ten opzichte van het werkzame personeel.

De onderdelen die nodig zijn voor het monteren van de sleepvoetbemesters worden per vrachtwagen aangeleverd. In de bedrijfshallen worden deze in elkaar gezet en wanneer ze gereed zijn worden ze met vrachtwagens afgevoerd. Er is dan ook weinig sprake van het parkeren van personenauto's of vrachtwagens. Het gaat namelijk vooral om het komen en gaan van vrachtwagens om de onderdelen aan te leveren en de eindproducten af te halen. Gezien de grootte van de producten is het ook niet logisch dat klanten met een personenauto naar het bedrijf komen. De daadwerkelijke parkeerbehoefte zal dan ook met name voor het personeel gelden. Bovendien betreft Bomech een lokaal geworteld bedrijf, waarbij veel personeel afkomstig is uit Albergen zelf en met de fiets naar het bedrijf zal komen.

In de nieuwe situatie wordt het buitenterrein opgeruimd. De buitenopslag wordt verplaatst naar binnen. Dit zorgt voor meer parkeerruimte. Ook is er nagenoeg geen sprake van uitbreiding van de werkzaamheden. Het gaat met name om het uitbreiden van de ruimte voor opslag van producten in pandig, zodat deze beschermd zijn.

Op het nieuwe terrein is voldoende ruimte voor de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voorzien in de behoefte voor het personeel en de incidentele klanten die met de auto naar het bedrijf zullen komen. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit

bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). In dit geval gaat het om de uitbreiding van een bedrijf met een bedrijfshal van circa 2.550 m² op een perceel van 5.000 m². Hiermee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt op de ladder ingegaan.

Behoeft

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van bouwmogelijkheden van een bestaand bedrijfsperceel met circa 2.500 m². Deze uitbreiding is noodzakelijk voor het bedrijf Bomech om de werkzaamheden te kunnen continueren. Het bestaande bedrijfsperceel is namelijk te klein voor de beoogde activiteiten. Door de groei van de productie is er momenteel sprake van buitenopslag. Deze buitenopslag zorgt voor een rommelige uitstraling van het perceel. Tevens is het voor kwaliteit van de sleepvoetbemers niet goed dat deze aan weer en wind worden blootgesteld. Het is wenselijk om dit inpandig op te vangen, echter is daar op het bestaande perceel geen ruimte voor.

Om de producten binnen te kunnen opslaan, dient de bedrijfshal te worden vergroot. Door het oplossen van de buitenopslag ontstaat er tevens een betere routing voor vrachtwagens op het perceel, die materialen brengen en producten afvoeren.

Naast het opruimen van de buitenopslag is het ook wenselijk om de assemblage te vergroten. De huidige bedrijfshal is te klein voor deze assemblage, waardoor het bedrijf niet door kan groeien en de klant niet optimaal van dienst kan zijn. De vraag naar sleepvoetbemers wordt wereldwijd groter, evenals de grootte van de sleepvoetbemers. Om de producten optimaal te kunnen ontwikkelen is een grotere hal noodzakelijk.

Daarnaast is het bestaande pand te klein voor de gewenste assemblage (samenstelling eindproduct). Initiatiefnemer is daarom voornemens het bedrijfsperceel uit te breiden, zodat de bedrijfshal kan worden vergroot. Hierdoor ontstaat er inpandig meer ruimte voor de assemblage en tevens ruimte om de producten

binnen op te slaan. Er is in voorliggend geval dan ook sprake van concrete behoefte aan de uitbreiding van bouwmogelijkheden.

Binnenof buiten bestaand stedelijk gebied

Het bestaande bedrijf ligt binnen het stedelijk gebied. De uitbreiding is gelegen buiten het stedelijk gebied. Het is echter niet wenselijk en realistisch de uitbreiding elders te realiseren. Het bedrijf bevindt zich namelijk op de rand van het bedrijventerrein, ingeklemd tussen de Zandhuisweg ten westen en noorden en een bedrijf ten oosten. De enige mogelijke en logische uitbreidingsrichting is zuidelijk gericht, op gronden die tot het buitengebied behoren.

Volledige verplaatsing naar een locatie elders (bijv. een ander bedrijventerrein) is eveneens niet realistisch, dit vanwege de goede staat van de bedrijfsbebouwing en de forse investeringen die de afgelopen jaren op de locatie zijn gedaan. Verplaatsing van het bedrijf betekent gelet hierop kapitaalvernietiging en brengt onevenredige bedrijfseconomische gevolgen met zich mee. Bovendien is er op het bedrijventerrein van Albergen ook geen ruimte om het bedrijf te huisvesten, gezien het bedrijventerrein nagenoeg volledig in gebruik is. Verplaatsing naar een andere kern is ook geen optie, gezien het bedrijf lokaal geworteld is en fors bijdraagt aan de plaatselijke economie en werkgelegenheid.

Gezien de opzet van het bedrijf in relatie tot het beoogde doel van de uitbreiding is uitbreiding van de bebouwing op de huidige locatie het meest voor de hand liggend. Het uitbreiden van de bouwmogelijkheden op het bestaande bedrijfsperceel betreft de enige realistische mogelijkheid.

Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.3 Conclusietoetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmode Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hierna nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

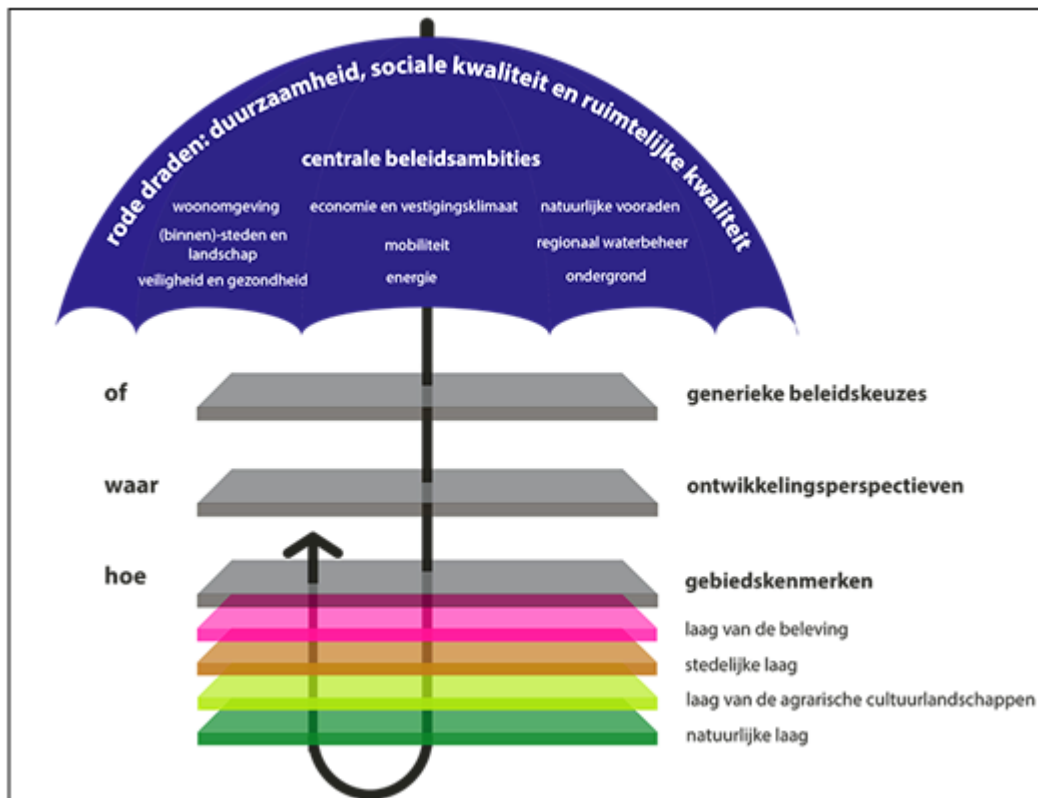
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of- Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang is.

Artikel 2.1.3, lid 1 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

In voorliggend geval wordt een bedrijf uitgebreid op gronden die momenteel in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Er is echter redelijkerwijs geen ruimte geschikt voor de uitbreiding van het bedrijf binnen bestaand bebouwd gebied. In paragraaf 4.1.2 bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dit uitgebreid uitgewerkt. Daarnaast is het meervoudig ruimtegebruik op het bestaand terrein volledig benut. Op het terrein is namelijk sprake van buitenopslag, wat zorgt voor een rommelige uitstraling en te weinig parkeerruimte. Het is daarom niet wenselijk om hier een bedrijfshal te bouwen. Gelet het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

- In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
- In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
- In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
- In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

In deze en volgende paragrafen is uitgebreid gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan het uitvoeringsmodel en dat het passend is binnen het ontwikkelingsperspectief ter plaatse. Ook is inzicht gegeven in de vier-lagen benadering van de Catalogus Gebiedskenmerken. De uitbreiding van het bedrijf wordt landschappelijk ingepast door een groene zoom aan de zuid- en westzijde, waar tevens ruimte is voor waterberging. De totale oppervlakte van deze groene zoom bedraagt circa 1.400 m² en wordt tevens als zodanig bestemd. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met Artikel 2.1.5 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing.

De provincie Overijssel heeft gemeenten zelf de mogelijkheid gegeven om de KGO uit te werken in lokaal, specifiek beleid. De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben dit gedaan middels de beleidsnota "Buitengebied met Kwaliteit", zie ook paragraaf 4.3.2.

Specifiek artikel

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Op basis van de KGO kan er ruimte worden geboden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De volgende basisprincipes gelden voor elke ontwikkeling:

- Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit;
- Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening

De provincie Overijssel heeft gemeenten zelf de mogelijkheid gegeven om de KGO uit te werken in lokaal, specifiek beleid. De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben dit gedaan middels de beleidsnota "Buitengebied met Kwaliteit", zie ook paragraaf 4.3.2. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied. De uitbreiding van een bestaand bedrijf in stedelijk gebied richting het buitengebied wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De KGO is dan ook niet van toepassing.

Wel is er sprake van een adequate landschappelijke inpassing en compensatie van verlies aan landschappelijke waarden. Dit plan is als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hierin is gemotiveerd dat de meerwaarde die als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de groene omgeving. De landschappelijk inpassing bestaat uit het aanplanten van zomereiken (6) langs de van Koersveldweg, de aanplant van nieuwe houtopstanden ter compensatie van de te vellen beplanting aan de zuidzijde van het bedrijf en het behoud van de bestaande houtopstanden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar dit plan. Op deze plaats wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.6 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.3.2 Realisatienieuw 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

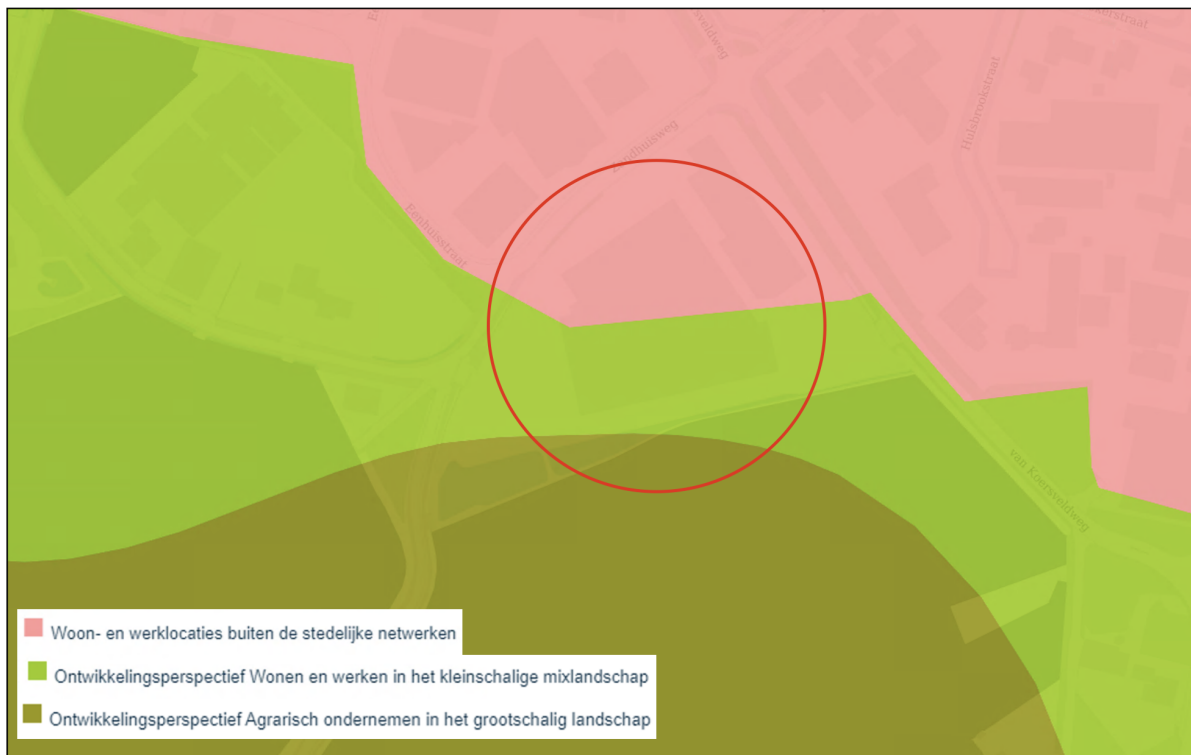
In dit geval gaat het niet om de uitbreiding van bedrijventerreinen in zijn algemeen, maar om de uitbreiding van één bedrijfsperceel, waardoor het bedrijventerrein wordt vergroot. Er is sprake van een actuele behoefte aan deze uitbreiding. Dit is in paragraaf 4.1.2 (toets aan de ladder van duurzame verstedelijking) uitgebreid aan de orde gekomen. Het gaat om de uitbreiding van één reeds gevestigd en lokaal geworteld bedrijf. Het bedrijf is sinds de oprichting in de jaren 90' ter plaatse aanwezig en is lokaal gebonden door de werknemers en de historie. Een verplaatsing naar elders is zowel sociaal als financieel gezien niet realistisch. Er is geen sprake van invloed op bedrijventerreinen elders in de regio, waardoor afstemming met buurgemeenten niet nodig wordt geacht.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het drie verschillende ontwikkelingsperspectieven, te weten:

- Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken;
- Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap;
- Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap;

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Vervolgens wordt op de verschillende ontwikkelingsperspectieven ingegaan.



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

'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

'Woon- en werklocatiesbuiten de stedelijkenetwerken'

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).

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Allereerst wordt opgemerkt dat het plangebied na de ontwikkeling deel uitmaakt van de kern Albergen, waarbij het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' het meest passend is.

Echter zowel binnen de ontwikkelingsperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' als 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is er ruimte voor een verscheidenheid aan functies, waaronder (lokaal gewortelde) bedrijvigheid. Door de bedrijfsuitbreiding wordt aan een lokaal geworteld bedrijf een toekomstbestendig perspectief gegeven, wat bijdraagt aan de vitaliteit van de gehele kern Albergen. Ten aanzien van ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' geldt dat een nuancering op zijn plaats is. Het ontwikkelingsperspectief is met name gericht op agrarische bedrijven. Echter rond Albergen komt reeds een mix aan functies voor. Bovendien zorgt deze ontwikkeling in geen geval voor een beperking van omliggende agrarische bedrijven, temeer omdat er binnen dit plan geen sprake is van een milieugevoelige functie. Concluderend wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de geldende ontwikkelingsperspectieven.

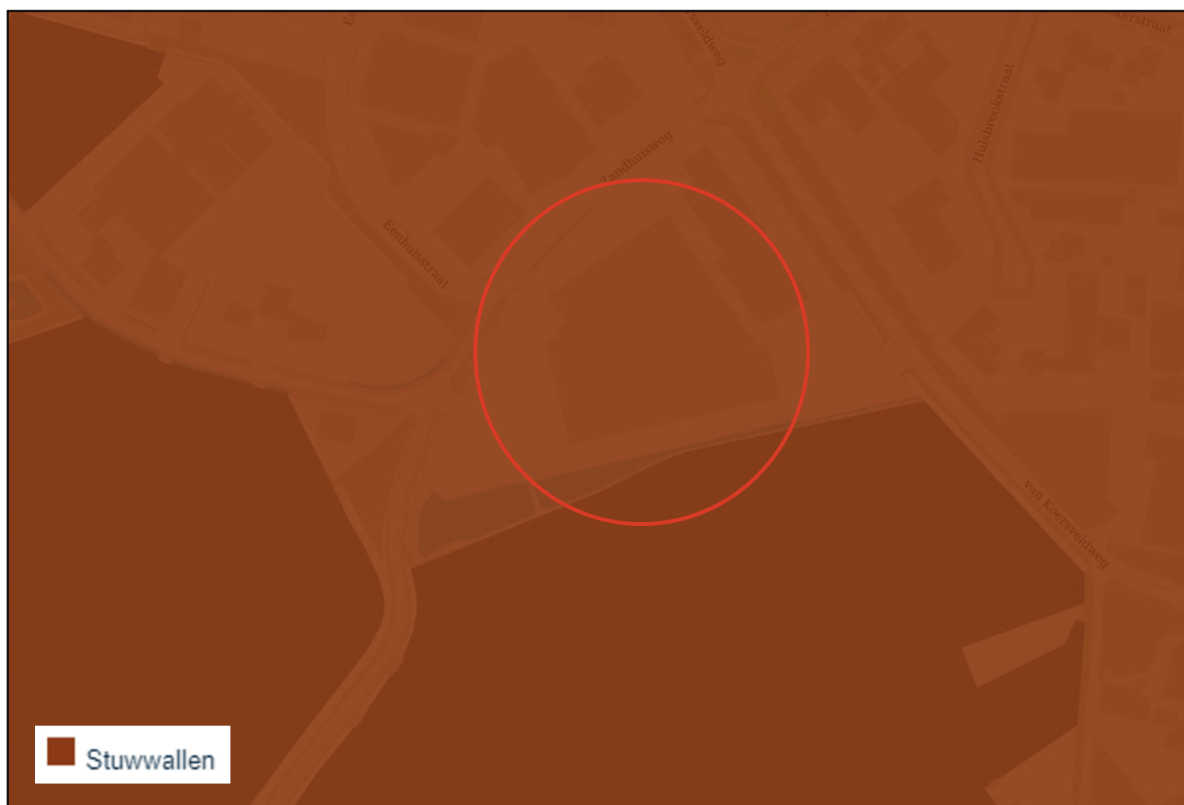
4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke laag"

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'stuwwallen'. In afbeelding 4.2 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staan bieden ze spectaculaire zichten over de provincie.

De stuwwallen hebben als regionale inziggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn schief gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast

elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

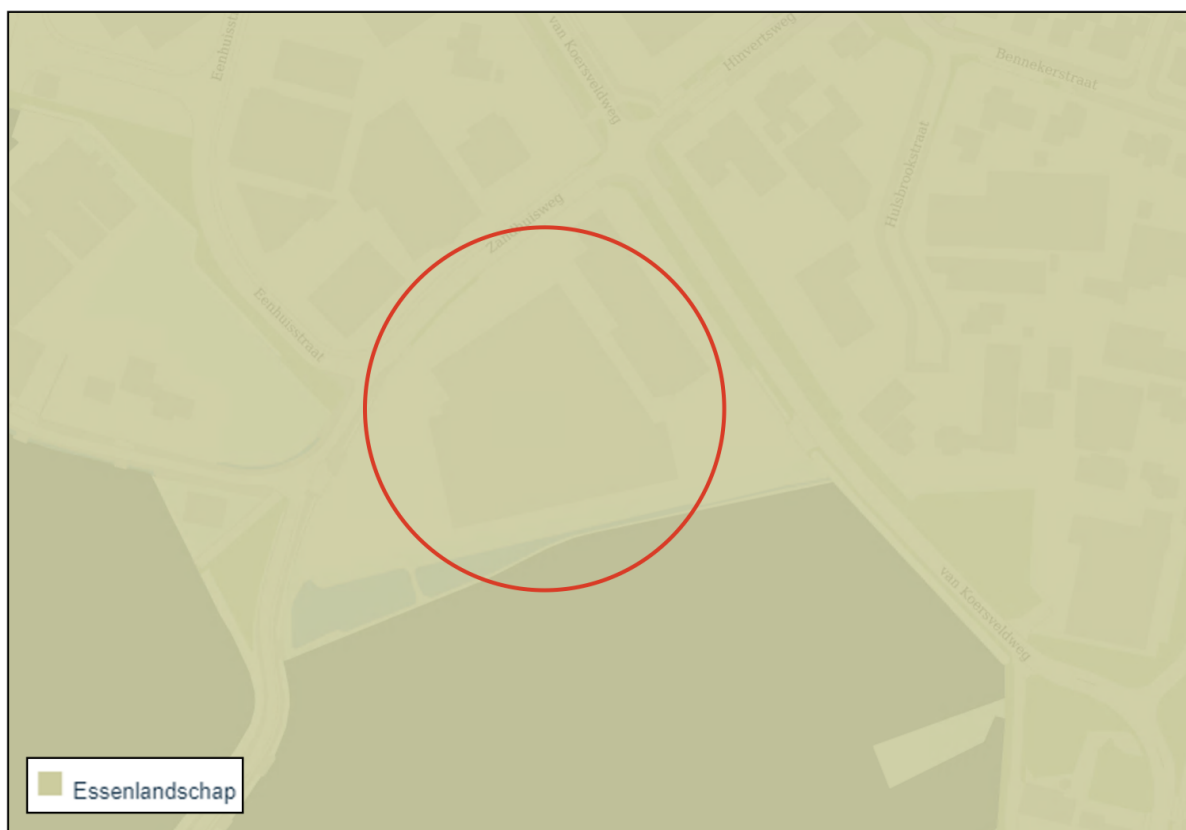
De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken

Toetsing van het initiatief aan de natuurlijke laag

Een groot deel van de kern Albergen, waaronder het gehele bedrijventerrein, ligt op een stuwwal. Door de aanwezigheid van bebouwing is ter plaatse de stuwwal al minder zichtbaar aanwezig. Met voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op het open laten van de zuidelijk gelegen es en het accentueren van de overgang van Albergen naar het buitengebied. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1) is dit uitgewerkt. Hiermee is het initiatief in overeenstemming met de natuurlijke laag.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. In onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

Essenlandschap

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

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

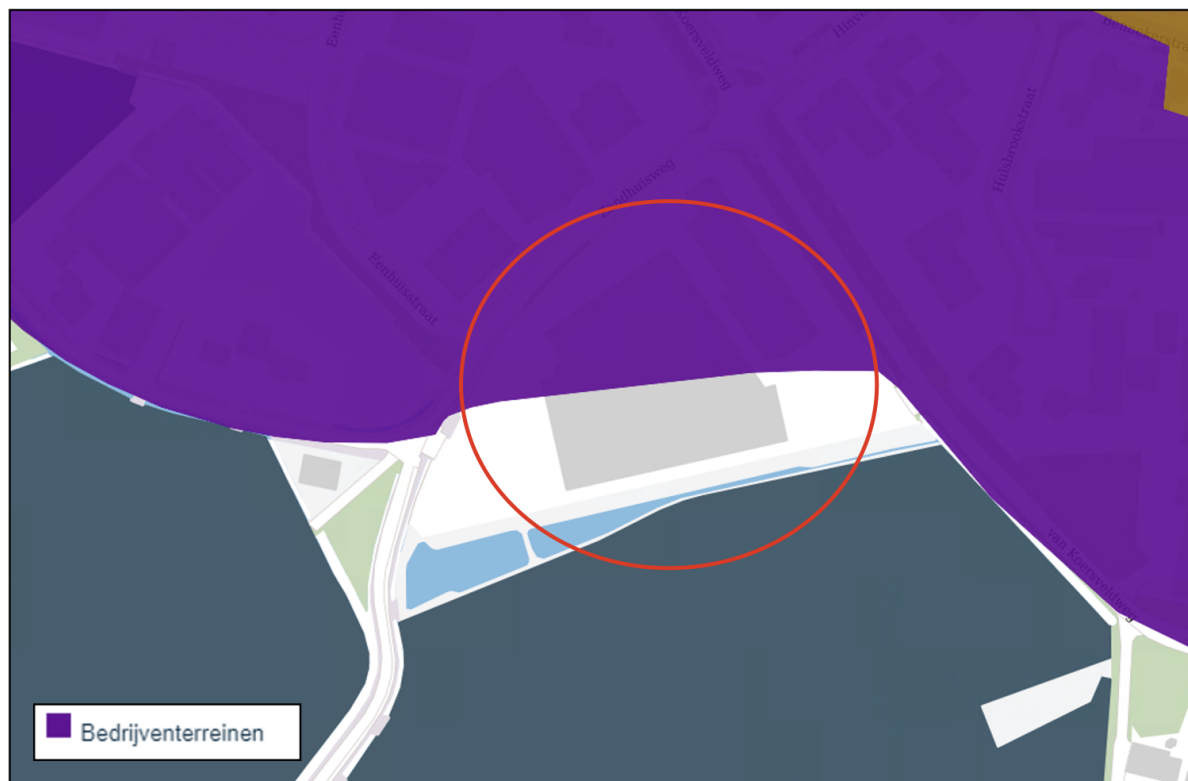
Toetsing van het initiatief aan de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op de flank van de es. Belangrijk is dat de zuidelijk gelegen es open blijft,

daar is hier sprake van. Bovendien is de uitbreiding van het bedrijf in zuidelijke richting de enige mogelijke uitbreidingsrichting, de belangen van het bedrijf wegen daarom mee in de afweging. Middels een goede landschappelijke inpassing en het open houden van de es, is de uitbreiding op de flank van de es passend.

3. De "Stedelijkelaag"

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is voor een deel (betreffende het bestaande bedrijf) gelegen in het gebiedstype 'bedrijventerreinen'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de stedelijke laag

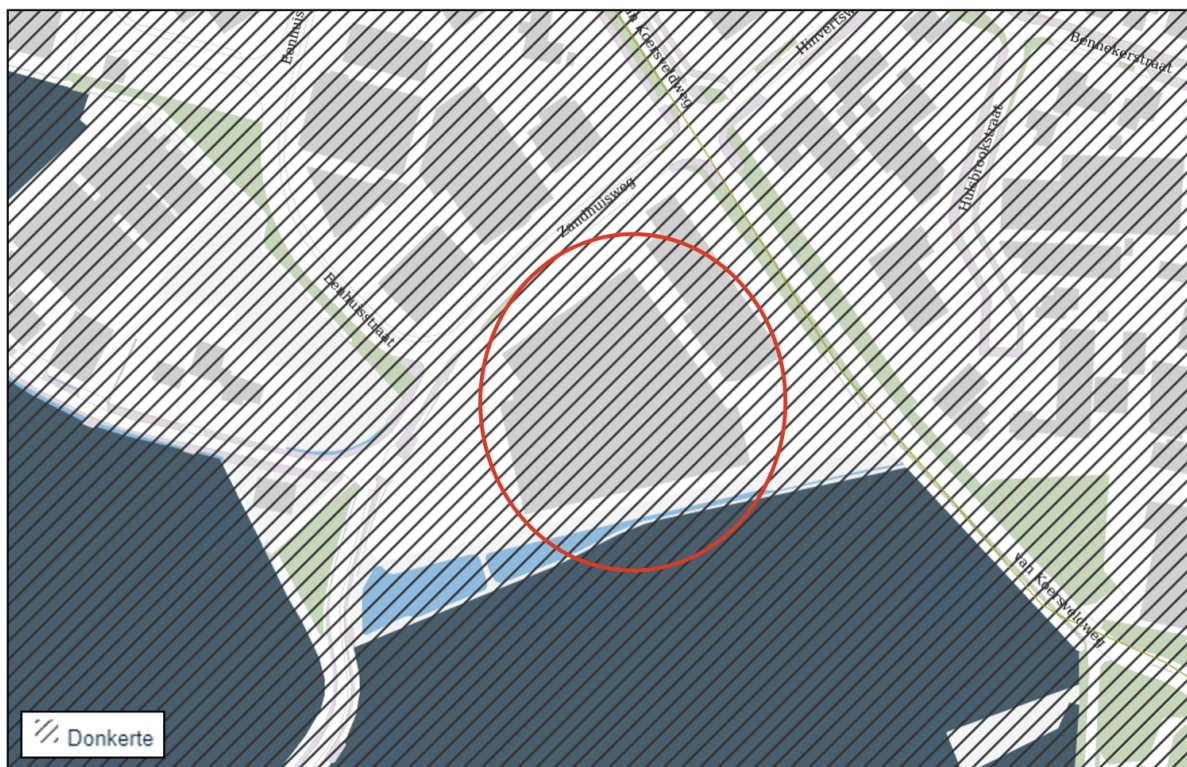
De ontwikkeling voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor een bestaand en lokaal geworteld bedrijf. Door deze uitbreiding wordt enerzijds de vitaliteit van het bedrijventerrein en de kern Albergen in zijn geheel versterkt, aangezien het bedrijf zorgt voor veel werkgelegenheid. Anderzijds wordt de uitstraling van het bedrijventerrein Zuid-Esch verbeterd, doordat de uitbreiding zorgt dat de buitenopslag verdwijnt en er meer parkeerruimte ontstaat. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, passend bij de gebiedskenmerken en het verstedelijkingspatroon. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de stedelijke laag.

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de

natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. De locaties hebben op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' de kwaliteit 'Donkerte' gekregen. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving

Donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Allereerst wordt gesteld dat de gehele kern Albergen als donker gebied is aangemerkt. In de praktijk is er uiteraard geen sprake van donkerte in de kern Albergen. Een zekere lichtuitstraling is namelijk inherent aan stedelijke functies zoals wonen en bedrijvigheid. Met de uitbreiding van het bedrijf is er geen sprake van een onevenredige toename een (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast wordt de uitbreiding zodanig groen ingepast en afgeschermd dat een zekere

lichtuitstraling wordt afgeschermd. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

4.2.5 Conclusietoetsing aan het provinciaalbeleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling worden hieronder in willekeurige volgorde behandeld.

4.3.1 MijnOmgevingsvisieTubbergen

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Tubbergen beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Tubbergen gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen;
- We geven het goed voorbeeld;
- We wentelen niet af op volgende generaties;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.

4.3.1.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema 'Ruimte voor ondernemen' van belang.

Ruimte voor ondernemen

Als gemeente zorgt men voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven en voor plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Zo draagt de gemeente bij aan de werkgelegenheid en kunnen verschillende soorten bedrijvigheid ontstaan. De gemeente streeft naar levendige compacte kernwinkelgebieden. Voor duurzame, kansrijke initiatieven wordt maatwerk geleverd. Daarbij ligt de nadruk op het behouden en versterken van het lokale bedrijfsleven. Samenvattend gaat de gemeente voor:

- goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven;
- het faciliteren van ondernemers met als principe "ja- tenzij".

Goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden:

Goede vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven betekent dat wordt ingezet op voldoende en passende bedrijventerreinen. En op een goede bereikbaarheid. Leegstand wil men daarbij zoveel mogelijk voorkomen. Meer uitgebreid gaat het om het volgende:

- Het doel is om het aanbod aan bedrijfsgrond aan te laten sluiten bij de vraag. In principe moeten ondernemers en/of bedrijven met een ruimtebehoefte binnen de gemeente een plek kunnen vinden. Of dit lukt is mede afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf. Als er veel vraag is wordt gekeken of uitbreiding van bedrijfsterreinen nodig is. Hierbij kijkt men ook naar vraag en aanbod in de regio.
- Ook buiten de bedrijventerreinen zet de gemeente zich in voor voldoende, duurzame en passende ruimte (huisvesting) voor ontwikkelingen. Dit is maatwerk. De gemeente weegt de specifieke behoefte van ondernemers en bedrijven af en adviseert over de haalbaarheid van initiatieven.
- Streven naar kwalitatieve verbeteringen. Dit gaat bijvoorbeeld over het voorkomen van leegstand, een goede

ontsluiting en een goede fysieke en digitale bereikbaarheid.

Het faciliteren van ondernemerschap

De gemeente geeft ondernemers de ruimte door in te zetten op maatwerk en door flexibiliteit te bieden. De gemeente vindt het belangrijk dat de juiste functies op de juiste plek terecht komen. Het slim combineren van functies vanuit een duidelijke visie biedt kansen. De ondernemers, de bedrijfsconsulent en het OndernemerServiceTeam (OST) zijn hierbij de spil. Zij verbinden partijen aan elkaar en helpen met de juiste routes.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke structuurvisie

Dit bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van een lokaal geworteld bedrijf. Door deze uitbreiding krijgt het bedrijf ruimte voor een toekomstbestendige voortzetting. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, doordat buitenopslag wordt verwijderd en de parkeersituatie wordt verbeterd. Het bieden van ruimte aan ondernemingen past binnen het streven van de gemeente om goede vestigingsmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven te realiseren. Het past ook bij het streven om bedrijfsgrond voor ondernemers binnen de eigen gemeente te vinden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

4.3.2 Buitengebied met kwaliteit

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben nieuw beleid opgesteld voor ontwikkelingen in het buitengebied 'Buitengebied met Kwaliteit'. De afgelopen jaren is geconstateerd dat het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op onderdelen onnodig ingewikkeld is geworden en is zowel vanuit aanvragers en hun adviseurs als gemeente de wens geuit voor eenvoudiger en overzichtelijker beleid voor het buitengebied. In de nieuwe beleidsnota zijn de bestaande beleidsnota's voor Rood voor Rood,

en Schuur voor schuur en VAB+ en de nota's ten aanzien van plattelandswoningen en nieuwe landgoederen vervat in één vereenvoudigde regeling die mede vanwege de opgaven in het buitengebied op onderdelen geactualiseerd en aangevuld is.

4.3.2.2 Reikwijdte

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van de gemeente en de regels en voorwaarden uit deze notitie zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid waaronder artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. Deze beleidsregel is niet van toepassing op de planologische mogelijkheden die de geldende bestemmings-plannen/ het omgevingsplan bij recht of met toepassing van een binnenplanse afwijking/ binnenplanse omgevingsplanactiviteit biedt. Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen de bebouwde kom zijn ge-legen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan Beleidsnota Buitengebied met Kwaliteit

Zoals hiervoor is gemotiveerd is de beleidsnota niet van toepassing op uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen binnen de bebouwde kom richting het buitengebied. In dit geval is sprake van een bestaand bedrijf binnen de bebouwde kom. De beleidsnota is dan ook niet van toepassing.

4.3.3 Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerrein gemeente Tubbergen

4.3.3.1 Algemeen

Met de 'Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen' geeft de gemeente Tubbergen een onderbouwing van de door de gemeente gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen en de randvoorwaarden die nodig zijn om deze ontwikkelingen te realiseren. Via een analyse van het huidig ruimtelijk-economisch profiel en een weergave van de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van bedrijventerreinen is een concreet actieprogramma geformuleerd.

In de integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen' zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- uitbreiding van de reguliere bedrijventerreinen vindt plaats in Albergen, Geesteren en Tubbergen;
- streven naar profielversterkende bedrijvigheid, met name in Albergen en Tubbergen (passende bedrijvigheid);
- in de overige kernen blijft de mogelijkheid bestaan voor uitbreiding van de plaatselijke gevestigde bedrijven waarbij sprake zal zijn van lokaal maatwerk;
- voor elk nieuw op te stellen bestemmingsplan voor een bedrijventerrein tevens een beeldkwaliteitsplan op te stellen;
- tijdig en flexibel beschikbaar hebben van voldoende uitgeefbaar terrein;
- realiseren van duurzame bedrijventerreinen met aandacht voor overgangszones naar andere functies.

Belangrijk uitgangspunt is het waar mogelijk faciliteren van (de uitbreidingswensen van) lokale, plaatsgebonden bedrijvigheid. Dit streven wordt gekoppeld aan de constante afweging van criteria als werkgelegenheid, planologie, aard en schaal van de bedrijvigheid, oplossing milieuprobleem en ruimtebeslag. Hiervoor is inmiddels de Notitie Vestigingscriteria Bedrijven Tubbergen opgesteld (zie paragraaf 4.3.4).

Naast het faciliteren van de bestaande, autonome behoeftevrage is het wenselijk te streven naar vestiging (en/of het faciliteren) van profielversterkende bedrijvigheid. Op basis van het bestaande profiel betekent dat bedrijvigheid op gebied van o.a. bouwnijverheid, reparatie en handel, industrie, gezondheids- en welzijnzorg en dienstverlening. Daarnaast wordt ingezet op het faciliteren en vestiging van lokale hoogwaardige, kennis- en arbeidsintensieve, innovatieve en agrarisch verwante bedrijvigheid.

Ten aanzien van de typologie 'schaal' wordt gesteld dat het toetsen aan de schaal van de bedrijvigheid, van toepassing is op nieuwvestiging van bedrijven op een bedrijventerrein en van bedrijven die zich vanuit het buitengebied willen vestigen op een bedrijventerrein. Bomech betreft een reeds aanwezig lokaal geworteld bedrijf op een bedrijventerrein. Bovendien is de schaal beperkt, doordat het gaat om een uitbreiding van een bedrijf op een bedrijventerrein waarbij qua uitstraling en maatvoering wordt aangesloten op de bestaande bebouwing.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen
Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan lokale ondernemers past bij de visie van de gemeente. Met name in de kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen wordt gestreefd naar profielversterkende bedrijvigheid. Het lokaal gewortelde bedrijf, met de producten gericht op de agrarische sector, past bij het profiel van de kern Albergen.

4.3.4 Notiehantering vestigingscriteria bedrijventerreinen Gemeente Tubbergen

4.3.4.1 Algemeen

Het bedrijventerreinenbeleid heeft als doel om de lange termijn een visie uit te zetten voor de duurzame ontwikkeling van de bedrijventerreinen in Tubbergen, Geesteren en Albergen. Daarnaast dient het aan ondernemers duidelijkheid te bieden en eenduidigheid te kunnen waarborgen in de uitvoering. Hiermee wordt getracht duurzaamheid op de terreinen te bereiken en voldoende ruimte te bieden voor lokale ondernemers, zodat de gemeente een goed vestigingsklimaat kan bieden, passend bij de gewenste economische ontwikkeling. Hiermee wil men plaatselijk gebonden bedrijven faciliteren.

De 'Notitie hantering vestigingscriteria bedrijventerreinen gemeente Tubbergen' omvat de belangrijkste beleidskaders voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen binnen de gemeente Tubbergen. In de notitie worden daarnaast ook de bestaande en aan te leggen bedrijventerreinen in Tubbergen en Albergen ingedeeld naar bepaalde typologieën (segmenten). De bedrijventerreinen zijn ingedeeld naar type activiteiten, uitstraling en straal.

Wat betreft type activiteiten wordt voor de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen uitgegaan van gemengde bedrijventerreinen. Een tweede categorie is de uitstraling: in de nota worden standaard en modern onderscheiden. Als eis geldt dat voor elk nieuw bedrijventerrein een beeldkwaliteitsplan wordt geëist. Als derde categorie geldt de schaal: Uitgangspunt hierbij is dat de bedrijven met veel werknemers ten opzichte van de oppervlakte eenheid, zoals kennisintensieve bedrijven, productiebedrijven met weinig opslag, etc. op kleinere kavels in de kern Tubbergen en Albergen met een maximale kavelgrootte van 5.000 m² en dat de overige bedrijven zich vestigen in Geesteren.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Notitie hantering vestigingscriteria bedrijventerreinen Gemeente Tubbergen

Na vergroting van het bedrijfsperceel ontstaat een bedrijfskavel van ruim 7.000 m². Dit is niet in overeenstemming met de op het bedrijventerrein toegestane maximale kavelgrootte. Echter gaat het om een lokaal geworteld bedrijf, dat reeds tientallen jaren in Albergen gevestigd is. De lokale geworteldheid en de ambitie om lokale ondernemers te faciliteren wegen hierbij zwaarder dan de vestigingscriteria. De uitbreiding wordt hiermee als passend gezien.

Daarnaast is het type bedrijf toegestaan op het bedrijventerrein. De uitbreiding van het betreffende bedrijf past dan ook binnen de "Notitie hantering vestigingscriteria bedrijventerreinen".

4.3.5 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.3.5.1 Algemeen

In het Ontwikkelingsperspectief voor het Nationale Landschap Noordoost-Twente hebben de hierbij betrokken partijen de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Zowel gemeenten als provincie hadden behoefte aan een praktisch concept om in de dagelijkse praktijk invulling te geven aan deze ambitie. Voor het bereiken van deze ambitie is het, het meest wenselijk om de belangen van initiatiefnemers die elementen willen verwijderen te koppelen aan grondeigenaren die bereid zijn nieuwe elementen te plaatsen om zo het landschap te versterken. Alle individuele aanvragen zullen dan uiteindelijk moeten leiden tot een beter functionerend en herkenbaar landschap. Om dit te bereiken is de casco-benadering ontwikkeld.

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de cascobenadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

4.3.5.2 Casco-benadering in de praktijk

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

De regels van de casco-benadering gelden niet voor:

- Punt elementen (zoals poelen en solitaire bomen).
- Lijn elementen (zoals stijlranden en zandwegen).
- Beplanting binnen bouwblokken/bebouwde kom.
- Boomgaarden.
- Bos groter dan 0,5 hectare.

Voor bovenstaande elementen en het beheer van casco elementen geldt het reguliere beleid van elke afzonderlijke gemeente. De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

Landschapstype	Opmerking
Elementen die tot het casco behoren	Mogen in principe niet verplaatst worden
Elementen die niet tot het casco behoren	Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan
Te compenseren elementen	Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen

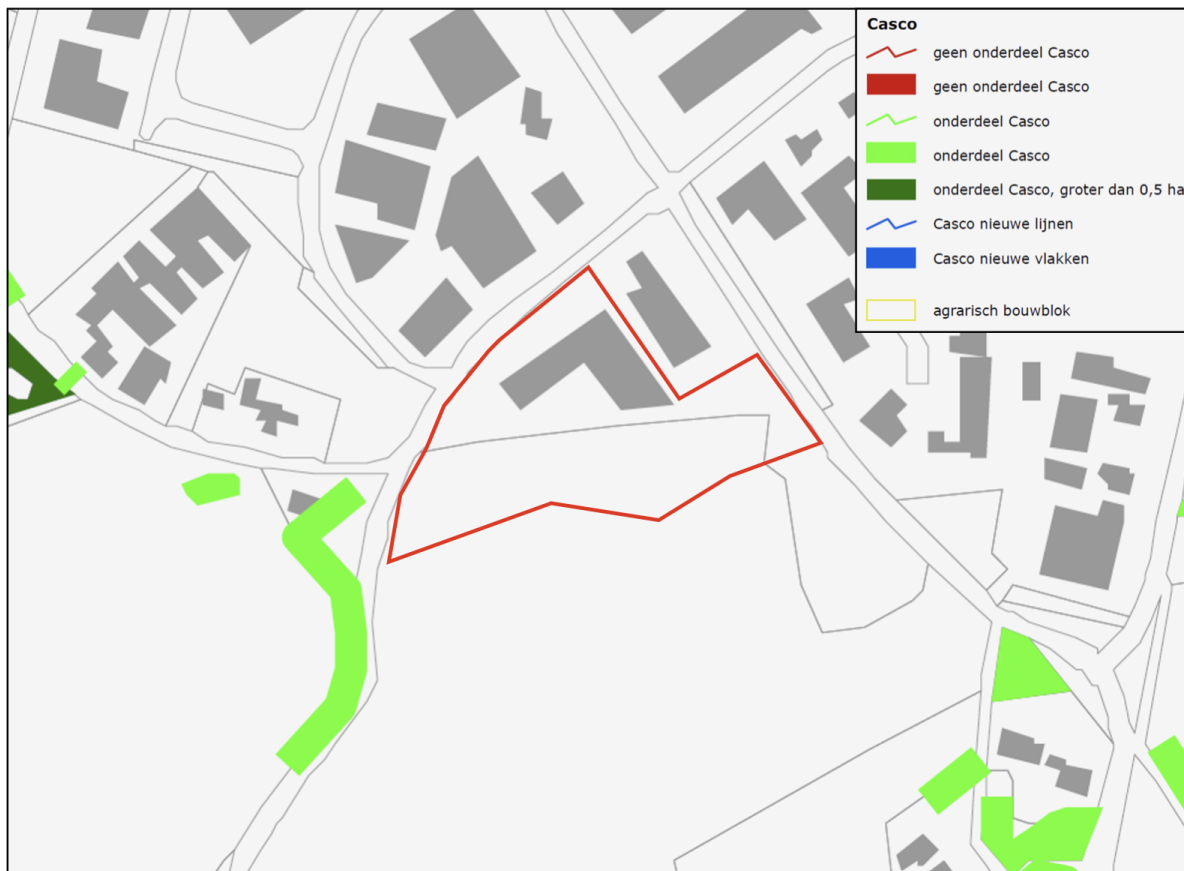
Aan de hand van de casco-kaart wordt beoordeeld of het landschapselement tot het casco behoort of niet. Uit de beoordeling hiervan volgen drie mogelijke opties:

- Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
- Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.
- Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element

ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

4.3.5.3 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn geen onderdelen van het casco aanwezig. De situering van het plangebied op de Casco kaart is globaal met de rode omlijning weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4.3 Ligging plangebied op de Casco kaart Noordoost Twente (Bron: Casco kaart Noordoost Twente)

4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de "Casco-benadering in Noordoost-Twente"

Zoals in afbeelding 4.3 is weergegeven, liggen er in het plangebied geen groenstructuren die onderdeel uitmaken van het casco. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het casco.

4.3.6 Conclusietoetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

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 milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er geen sprake van de realisatie van een nieuwe geluidgevoelig gebouw of object als bedoeld in de Wgh. Daarnaast is geen sprake van de realisatie van een nieuwe grote lawaaimaker als bedoeld in de Wgh. Een nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk. In paragraaf 5.5 (milieuzonering) wordt nader getoetst aan de externe werking als gevolg van de ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Kruse B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de uitbreiding. Het volledige rapport is als Bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van de bedrijfshal, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (bedrijf).

5.2.3 Conclusie

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

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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende 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 milieubeheer 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

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 onder andere het realiseren van 100.000 m² kantoren of 1.500 woningen. Gezien de beperkte omvang in vergelijking met deze voorbeelden, is het voornemen aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Daarnaast is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

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 moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

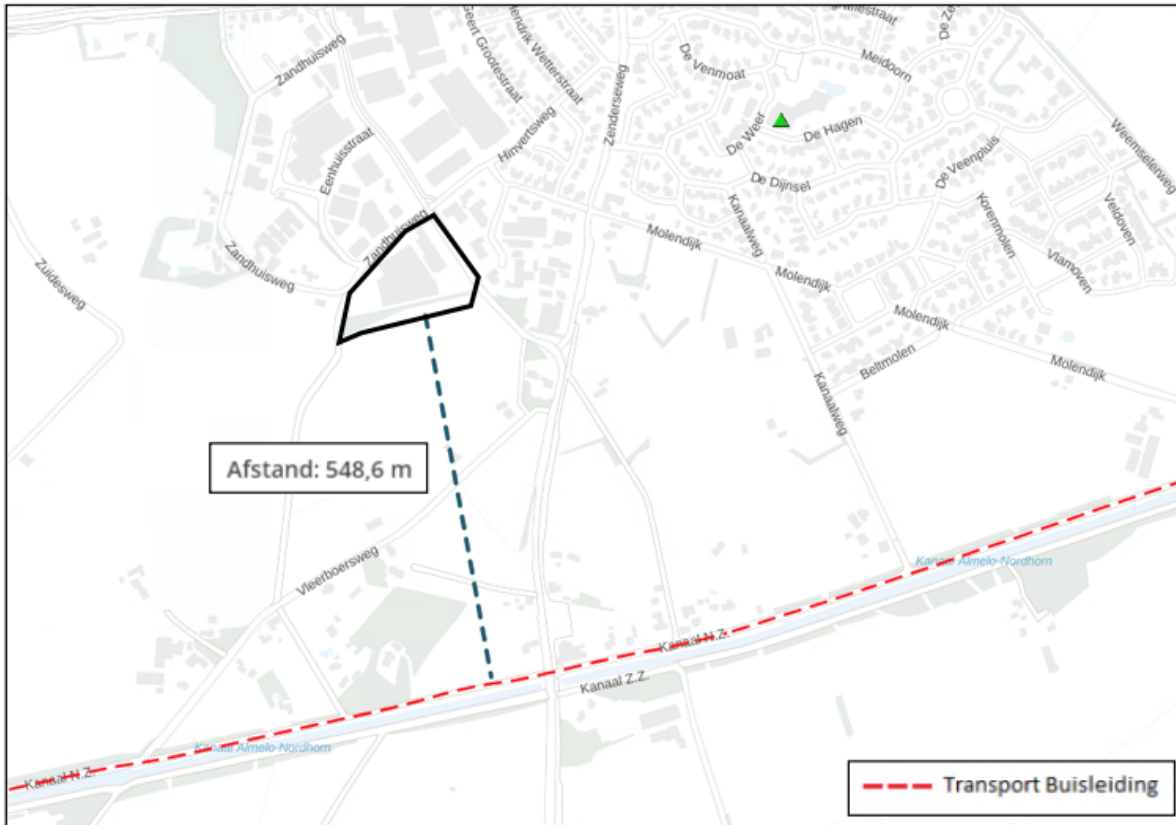
Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

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

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, het plangebied betreft de locatie die is aangegeven met de zwarte omlijning.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

In afbeelding 5.1 is zichtbaar dat circa 550 meter ten zuiden van het plangebied een gasleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. ligt. Het betreft buisleiding met kenmerk N-531-10. De buisleiding heeft een uitwendige diameter van 212 mm en een werkdruk van maximaal 40 bar. Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

In voorliggend geval geldt een 1% letaliteitsgrens van 100 meter en een 100% letaliteitscontour van 50 meter. Aangezien de leiding op circa 550 meter van het plangebied ligt wordt aan beide afstanden voldaan. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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.

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein van Albergen. Naast een verscheidenheid aan bedrijven komen er ter plaatse tevens een aantal woonfuncties voor. Het gebied kan vanwege de verscheidenheid aan functies worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

5.5.3 Situatie plangebied

De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. 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).

5.5.3.1 Externe werking

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

In dit geval gaat het om een bedrijf die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' het beste kan worden vergeleken met de functie 'Vervaardiging van machines en apparaten, productieoppervlakte groter dan 2.000 m² bvo'. Een dergelijke functie heeft op basis van de VNG een milieucategorie van 4.1 en een richtafstand van 100 meter op basis van ligging in het gemengd gebied. Deze afstand geldt voor het aspect 'geluid'. Voor de aspecten 'geur', 'stof' en 'gevaar' gelden richtafstanden van respectievelijk 30, 10 en 10 meter (op basis van ligging in het gemengd gebied).

Binnen deze afstand zijn verscheidene milieugevoelige functies gelegen. Het betreft een woning aan de Zandhuisweg 27 (circa 50 meter afstand). Daarnaast liggen er verscheidene bedrijfswoningen op het bedrijventerrein binnen een afstand van 100 meter van het plangebied, waarvan de dichtstbijzijnde op een afstand van ruim 35 meter vanaf het bouwvlak binnen plangebied ligt (betreffende de Hinvertsweg 35).

Het gaat dan ook enkel om het aspect geluid waarvoor de richtafstand niet gehaald wordt. In dit geval is daarom door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Het volledige rapport is als Bijlage 3 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Resultaten

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van een de dichtstbijzijnde woning van derden het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 34 en 20 dB(A) in respectievelijk de dag en nachtperiode bedraagt.

De ambitiewaarden voor de woningen worden niet overschreden. De maatgevende geluidbron betreft rijdende vrachtwagens op het terrein in de dagperiode en nachtperiode.

Het maximale geluidniveau bedraagt maximaal 61 en 58 dB(A) in respectievelijk de dag en nachtperiode. Er wordt voldaan aan de geluidvoorschriften voor het maximale geluiveau die zijn opgenomen in het activiteitenbesluit.

Middels dit onderzoek is aangetoond dat, ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (woningen van derden), sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusies

Op grond van onderhavig onderzoek worden volgende conclusies worden getrokken:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen van derden bedraagt maximaal 32 en 20 dB(A) in respectievelijk de dag en nachtperiode.
- De ambitiewaarden voor de woningen worden niet overschreden.
- De maatgevende geluidbron betreft rijdende vrachtwagens op het terrein in de dagperiode en nachtperiode.
- Het maximale geluidniveau bedraagt maximaal 61 en 58 dB(A) in respectievelijk de dag en nachtperiode.
- Er wordt voldaan aan de geluidvoorschriften voor het maximale geluiveau die zijn opgenomen in het activiteitenbesluit.
- Middels dit onderzoek is aangetoond dat, ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (woningen van derden), er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden vanwege verkeer op de openbare weg mede doordat voertuigen direct worden opgenomen in het heersend verkeersbeeld.

Er is daarmee gebleken dat geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies. Er is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de grootste geluidsbronnen de verkeersbewegingen en het rijden van heftrucks betreft. De interne werkzaamheden zijn nauwelijks van invloed. Uit inventarisatie blijkt dat in de huidige bedrijfshallen het binnenniveau circa 65 tot 70 dB(A) bedraagt. De huidige bedrijfshallen en ook de

toekomstige bedrijfshal zijn voorzien van goed geïsoleerde wanden, deuren en ramen. Op dit moment vindt er geen relevante uitstraling via geveldelen plaats. De werkzaamheden in de nieuw te bouwen bedrijfshal zijn identiek zodat blijkt dat er ook voor de toekomstige bedrijfshal geen relevant geluid wordt uitgestraald naar de omgeving. Het type machine dat er wordt gerepareerd of geproduceerd is dan in feite ook niet van invloed op de geluidbelasting.

De aan- en afvoer met vrachtwagens is wel relevant, dat zijn de mobiele geluidsbronnen. Bij de berekening hiervan is uitgegaan van de representatieve (maximale belaste) bedrijfssituatie. De opgegeven hoeveelheden verkeersbewegingen zijn verstrekt door de opdrachtgever. Hierin is uitgegaan van de werkzaamheden en functies zoals deze opgenomen zijn in de KVK-omschrijving van het bedrijf, die is verwerkt in de bestemmingsregels als vorm van specifiek bedrijf.

Hiermee wordt gesteld dat het akoestisch onderzoek representatief is voor de functieomschrijving zoals in dit bestemmingsplan opgenomen.

Aanvulling akoestisch onderzoek

Gevraagd is om aanvullend inzichtelijk te maken wat de geluidbelasting is ter plaatse van de tuinen van de woningen in de omgeving.

In de tuinen moet het geluidsniveau acceptabel zijn. Een goed woon- en leefklimaat houdt in dat mensen ook op een verantwoorde manier gebruik kunnen maken van hun tuin en buiten kunnen zijn. Daartoe zijn aanvullende berekeningen gemaakt. Het volledige briefrapport is als Bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan:

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de tuinen bij de woningen van derden het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 40 en 16 dB(A) in respectievelijk de dag en nachtperiode bedraagt.

De ambitiewaarden voor de tuinen bij de woningen worden niet overschreden. De maatgevende geluidbron betreft rijdende vrachtwagens op het terrein in de dagperiode en nachtperiode. Het maximale geluidniveau bedraagt bij de tuinen van de woningen maximaal 70 en 52 dB(A) in respectievelijk de dag en nachtperiode. Er wordt voldaan aan de geluidvoorschriften voor het maximale geluidniveau die zijn opgenomen in het activiteitenbesluit.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd of omliggende bedrijven door de ontwikkeling niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

In het projectgebied wordt geen nieuwe milieugevoelige functie gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van belemmering van de gebruiksmogelijkheden omliggende functies.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal en Dal van de Mosbeek' ligt op een afstand van minimaal 7,4 kilometer ten noorden van het

plangebied. In dit geval is door BIZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd. De volledige berekening is als Bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden, die onderdeel uitmaken van het NNN liggen op circa 1,7 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van de ontwikkeling is door Natuurbank Overijssel een quickscan ecologie uitgevoerd. Het volledige rapport is als Bijlage 6 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren.

Verschiede beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vogels en vleermuizen benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vogels er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats.

Bezette vogelnesten zijn beschermd. De beplanting dient daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels geroid te worden.

Beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren mogen niet opzettelijk gedood worden. Er dient daarom zorgvuldig gewerkt te worden. Zo dient het vergraven van grond plaats te vinden buiten de voortplantingsperiode van grondgebonden zoogdieren en buiten de winterrustperiode van amfibieën, tenzij het terrein ongeschikt gemaakt is en amfibieën er niet terecht kunnen.

Wezel en grote bosmuis benutten de beplantingsstrook mogelijk als leefgebied. Als gevolg van het vergraven van deze strook, of verwijderen van beplanting, wordt het functionele leefgebied aangetast en wordt mogelijk een verblijfplaats vernield en wordt mogelijk een wezel of grote bosmuis gedood. Om de voorgenomen activiteit uit te mogen voeren, dient een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren, neemt voor sommige soorten af, terwijl voor andere soorten er sprake is van een tijdelijk negatief effect. Met uitzondering van soorten als wezel en grote bosmuis, leidt dit niet tot overtreding van een verbodsbepaling.

5.6.4 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna te verwachten. Het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits ontheffing ten aanzien van de wezel en grote bosmuis wordt verkregen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen een wettelijk belang, op basis waarvan de provincie een ontheffing mag verlenen. Er is in het plan voldoende mogelijkheid voor tijdelijke en duurzame compensatie. Ook kan aan alle andere voorwaarden voldaan worden. Het verkrijgen van een ontheffing is daarmee reëel. De Wet natuurbescherming vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 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 (naar verwachting) in 2021 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.

Als blijkt dat in de plangebieden behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied gelden verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Ter plaatse van de beoogde uitbreiding geldt voor het grootste gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van verwachting - hoge archeologische verwachting'. Een archeologisch onderzoek is benodigd bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter. Daar is in dit geval sprake van. Daarom is door Laagland Archeologie een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen als Bijlage 7 van deze toelichting.

Inventariserend onderzoek

Conclusie en verwachting

In het grootste deel van het plangebied is sprake van een plaggendek, dat in het centrale deel het dikst is. Onder het plaggendek ligt een zandlaag, dat in het centrale plangebied een opduiking vormt. In dit centrale deel is in twee boringen een B-horizont waargenomen. Deze bodemvorming wijst erop dat deze delen langdurig voldoende ontwaterd zijn geweest om bodemvorming mogelijk te maken. Daarmee kunnen deze locaties ook geschikt zijn geweest voor bewoning, hoewel het grootste deel waarschijnlijk te nat was om aantrekkelijk te zijn voor bewoning. Archeologische indicatoren zijn tijdens het karterende booronderzoek aangetroffen, specifiek op de locatie van het meest kansrijk geachte deel van het plangebied (keizandopduiking). Slechts een houtskoolfragmentje is in de natuurlijke bodem gevonden. De drie stukjes bewerkt vuursteen zijn aangetroffen in later opgebrachte grond (plaggendek). Waarschijnlijk zijn deze vuursteenfragmentjes door ploegactiviteiten vanuit de top van de natuurlijke bodem in het plaggendek/bouwvoor terecht gekomen.¹⁴ Dit resultaat komt overeen met eerder booronderzoek vlakbij het plangebied waarbij op een drietal locaties bewerkt vuursteen is aangetroffen in de zandlaag tussen plaggendek en keileem.

Selectieadvies

De kans dat ter hoogte van de uitbreidingslocatie een archeologische vindplaats aanwezig is, is zeer groot. Afhankelijk van de diepte tot waar bodemverstoring is voorzien, wordt daarom aanvullend archeologisch onderzoek geadviseerd. Het archeologische niveau bevindt zich op een diepte van ongeveer 1 m -mv. Algemeen wordt een bufferzone van minimaal 20 cm toegepast bovenop het archeologische niveau, waarbinnen geen bodemingrepen mogen plaatsvinden. Bodemingrepen tot 80 cm -mv zijn daarom toelaatbaar zonder dat archeologisch vervolgonderzoek benodigd is. Bij bodemingrepen dieper dan 80 cm -mv is archeologisch vervolgonderzoek aan de orde. Aangezien het om een relatief klein plangebied gaat, wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek vorm te geven in de vorm van een archeologische begeleiding met inzet van een zeefinstallatie. Om planningstechnische redenen en daarmee samenhangende financiële en praktische consequenties heeft een archeologische begeleiding hier vanuit de opdrachtgever sterk de voorkeur boven een proefputtenonderzoek. Als bepaalde vondsten hiertoe aanleiding geven, kan tijdens de begeleiding in overleg

met opdrachtgever en bevoegd gezag alsnog worden besloten daarbij een (kleine) opgraving te doen.

Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding is een programma van eisen (PvE) benodigd. Dit PvE dient enerzijds de belangen van de opdrachtgever vast te leggen in termen van doorlooptijd en kosten en dient anderzijds ertoe de archeologischwetenschappelijke belangen vast te leggen. In dit PvE dient tevens rekening gehouden te worden met een eventuele doorstart naar opgraving. De gemeente dient het PvE goed te keuren voordat met een gravend onderzoek kan worden begonnen.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Tubbergen, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied is er eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggend plan. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Door middel van de in paragraaf 5.7.1 besproken archeologische begeleiding worden de archeologische waarden beschermd.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit

onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Beoordeling

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op minimaal 7,4 kilometer van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 5.6.2.1 van deze toelichting is beschreven is er redelijkerwijs geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als:

- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein;
- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- Een activiteit die betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.
- Een activiteit met een bedrijfsvloeroppervlakte van 20 hectare of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan (toename bedrijventerrein oppervlakte 2.500 m²) geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

In dit geval is uit de milieuaspecten in Hoofdstuk 5 gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten van de ontwikkeling ten aanzien van de omgeving. Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is hiermee niet noodzakelijk.

5.8.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaalbeleid

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.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 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:

- 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 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat er waterschapsbelangen zijn. Hierna wordt op de wateraspecten in het plangebied ingegaan.

6.2.3 Waterhuishoudkundig aspecten

Watersysteem

In het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van oppervlaktewater. Er is dan ook geen sprake van het dempen van wateren. Wel wordt er een wadi gegraven, om zo te voorzien in voldoende infiltratiemogelijkheden van het hemelwater. Het gaat echter niet om werkzaamheden aan watergangen in beheer bij het waterschap, waarmee er geen sprake is van een vergunningplicht.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast.

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Om dit water op te vangen, wordt onder andere een wadi gegraven en wordt er een groenstrook met een oppervlakte van minimaal 1.400 m² aangelegd, waarbinnen voldoende infiltratiemogelijkheden zijn.

Waterkwaliteit

Zoals gesteld wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd van het afvalwater. Met de bouw wordt voorzien in de principes van duurzaam en klimaatbestendig bouwen. Met de bouw van het gebouw worden duurzame materialen toegepast.

Riolering

Er is in dit geval geen sprake van een noodzakelijke uitbreiding van de rioolcapaciteit. De huidige bedrijfshal is immers al aangesloten op het riool. Er worden geen riooleenheden toegevoegd, waardoor er geen sprake is van veranderingen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidenderegels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: eisen die door het bevoegd gezag kunnen worden gesteld aan ruimtelijke aspecten;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven

gebruiksmogelijkheden;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze 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 8)

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 9)

Deze regel is opgenomen om regels ten aanzien van bestaande maatvoering op te nemen.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 10)

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 aanduidingsregels (Artikel 11)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Het gaat om het aanduidingsgebied 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied';

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

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.

- Overige regels (Artikel 13)

In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regels gaan in op de geldende parkeerregels.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Artikel 3 Agrarisch - 1

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het her te bestemmen bedrijfsperceel met omliggend groenperceel. Het bedrijfsperceel is, evenals omliggend groenperceel, in agrarisch gebruik. Het is wenselijk om ter plaatse een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwvlak op te nemen. Gronden met deze bestemming zijn dan ook met name bestemd voor het agrarisch gebruik. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aangrenzende bedrijventerrein qua situering te kunnen wijzigen.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande bedrijf en de gronden ter plaatse van de uitbreiding. Ten aanzien van het bestaande bedrijf is de bestemming conform huidige situatie overgenomen. Ter plaatse van de uitbreiding is een bedrijfsbestemming inclusief bouwvlak opgenomen. De huidige bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 blijft conform huidige situatie toegestaan. Specifiek is bepaald dat een bedrijf gericht op de handel, reparatie en verhuur van machines ten behoeve van de land-, tuin-, en bosbouw en industrie,

alsmede het ontwikkelen en fabriceren van machines ten behoeve van de land-, tuin- en bosbouw en industrie toegestaan is. Hiermee is geborgd dat het bedrijf Bomech mogelijk is, aangezien dit bedrijf past in vorenstaande functieomschrijving. Dit is gedaan omdat de huidige werkzaamheden in combinatie met de productieoppervlakte formeel wordt gezien als een bedrijf in milieucategorie 4.1. Omdat het wenselijk is om de milieucategorie niet te verhogen, is gekozen voor een specifieke functieomschrijving voor dit bedrijf, zodat de planologische mogelijkheden niet te ruim worden en het specifieke bedrijf aansluit bij de bestemmingsomschrijving.

De oppervlaktebepaling voor bedrijven, die bepaalt dat bedrijven in Albergen een perceel van maximaal 2.500 m² mogen hebben, is verwijderd, aangezien daar in zowel bestaande als nieuwe situatie geen sprake van is. In dit geval is puur bepaald dat bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden, gekoppeld aan een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Hiermee is het plan uitvoerbaar.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing, waterberging en het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen. Daarnaast is een gebruiksverbod opgenomen om te voorkomen dat het gebruik van de parkeerplaatsen ter plaatse van de nieuwe agrarische bestemming onder het gebruiksovergangsrecht kunnen worden voortgezet. Ook is geregeld dat de verharding moet worden verwijderd. Dit alles binnen één jaar na het onherroepelijk worden het bestemmingsplan.

Voor het overige is aangesloten bij de bedrijfsbestemming zoals deze reeds geldend was ter plaatse van het bestaande terrein. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van archeologie. Hiermee is geborgd dat de grondwerkzaamheden gepaard gaan met archeologische begeleiding.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde groenstrook. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen. De bestemmingsregels zijn overgenomen conform de geldende bestemming Groen rondom het bedrijf.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Deze bestemming is opgenomen conform het geldende bestemmingsplan op het gehele plangebied. Gronden met deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen zonder archeologisch onderzoek geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, waarbij middels aanduidingen de specifieke archeologische verwachting per locatie is bepaald.

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.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen de betrokken partijen waaronder de initiatiefnemer. Hierin wordt onder meer opgenomen dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 ProvincieOverijssel

Het bestemmingsplan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel worden voorgelegd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen heeft positief gereageerd op het plan.

9.2 Inspraak

Initiatiefnemer heeft de omliggende burens benaderd en op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen. Op voorhand lijken er weinig bezwaren. Met de uitbreiding is rekening gehouden om niet te veel overlast te genereren.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. In de in Bijlage 8 opgenomen zienswijzennota wordt hier uitgebreid op ingegaan. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.



Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Tel. (0546) 628000
www.tubbergen.nl
gemeente@tubbergen.nl