



GEMEENTE BERKELLAND

*Bestemmingsplan
Neede, Bedrijventerreinen 2011,
herziening 2019-1 (De Russchemors)*

Juni 2019

Vastgesteld



Bestemmingsplan

“Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)”



***Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle***

***Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo***

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	INLEIDING	16
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	17
5.1	INLEIDING	17
5.2	OPZET VAN DE REGELS	17
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	19
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	21
7.1	VOOROVERLEG	21
7.2	INSPRAAK	21
7.3	ZIENSWIJZEN	21
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		22
BIJLAGE 1	RAADSBSLUIT	23

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2003 is in de voormalige gemeente Neede een bestemmingsplan voor het bedrijventerrein aan de Russchemors vastgesteld. Dit is een nog te realiseren bedrijventerrein. De gemeenteraad van Berkelland (*het voormalige Neede*) heeft op 26 februari 2013 het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011” vastgesteld. Het bestemmingsplan was onderdeel van de actualisatieopgave van de gemeente Berkelland. Het doel was om voor juli 2013 de bestemmingsplannen voor alle bedrijventerreinen binnen de gemeente vastgesteld te hebben. Er diende sprake te zijn van uniforme, actuele en gedigitaliseerde bestemmingsplannen die in overeenstemming zijn met het ruimtelijk beleid van Berkelland en de vereisten volgens de Wet ruimtelijke ordening.

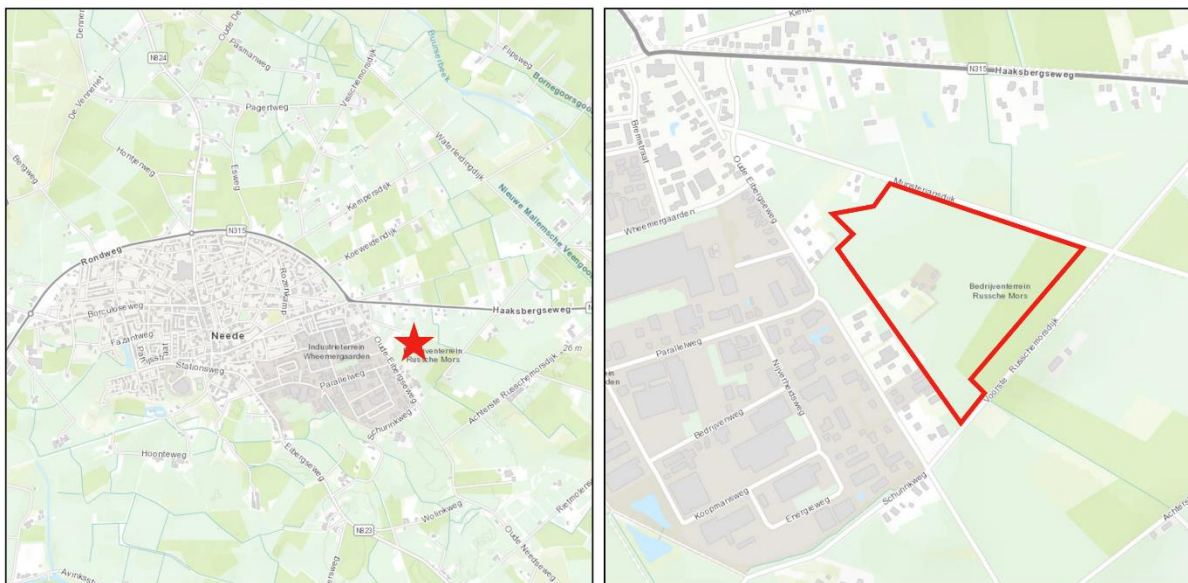
In het vastgestelde bestemmingsplan van 2013 is een omissie geconstateerd. Het geldende bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011” staat bouwmogelijkheden toe tot op de perceelgrenzen. Dit resulteert in de toekomst, bij het realiseren en vestigen van bedrijven op het bedrijventerrein, tot stedenbouwkundig onwenselijke situaties.

Getracht wordt om met voorliggend bestemmingsplan deze omissie weg te nemen en tevens juridisch planologisch gestalte te geven aan de verdere invulling van het bedrijventerrein aan de Russchemors inzake de infrastructuur en de inrichtingsbestemmingen. Opgemerkt wordt dat er geenszins sprake is van een verzwaring van de bestemmingsmogelijkheden.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. De huidige bedrijfsbestemming wordt enkel daar waar nodig aangepast qua situering. De toegestane bedrijfsactiviteiten blijven gelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Neede. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Neede en de directe omgeving (Bron: ArcGis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPNDE20190003-0100) en een renvooi;
- regels.

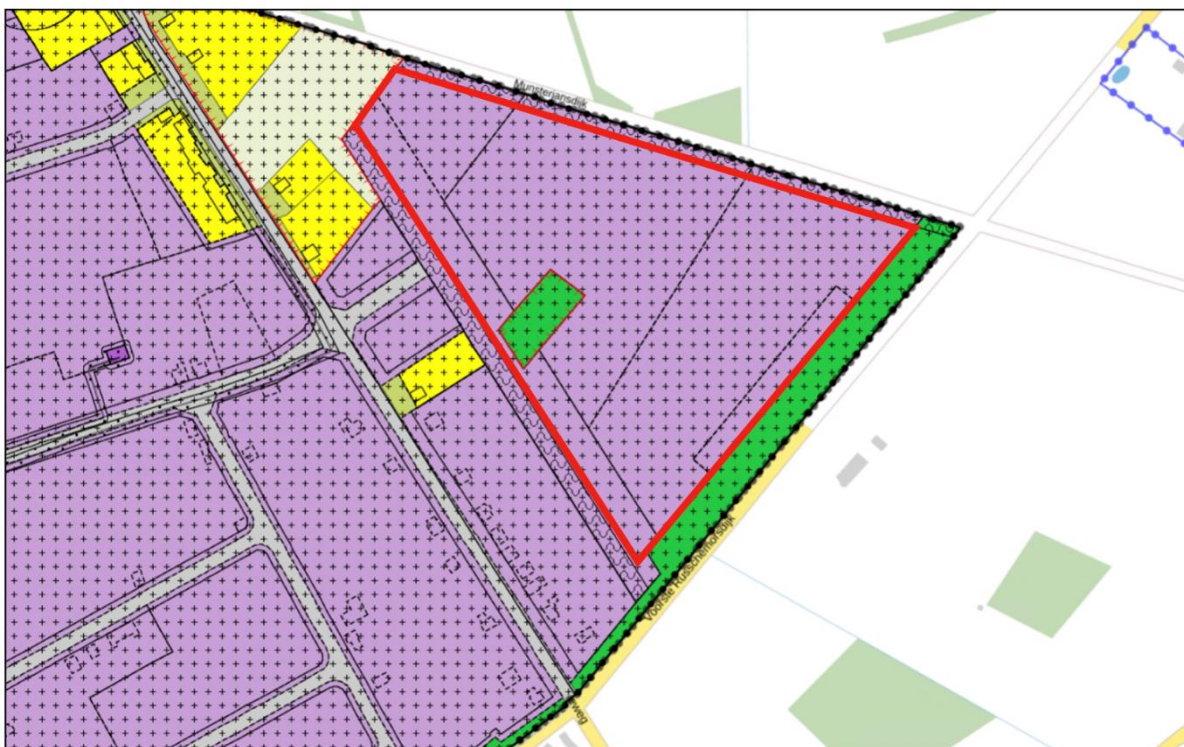
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011". Dit bestemmingsplan is op 26 februari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Berkelland. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein'.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied voor het voorliggend bestemmingsplan is indicatief aangegeven met de rode contour.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming

In het geldende bestemmingsplan is het plangebied grotendeels bestemd als 'Bedrijventerrein'. Een beperkt deel van het plangebied is bestemd als bestemming 'Groen' en als dubbelbestemming Waarde – archeologische verwachting 2'.

Gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen deze bestemming mogen gebouwen, bedrijfswoningen (daar waar voorzien van een aanduiding) en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, op een bouwperceel dat per bedrijf maximaal een omvang van 2.500 m² bedraagt.

Voor gebouwen gelden de volgende regels: een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd; de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel moet minimaal 2,50 meter bedragen; ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte en percentage.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aanpassing van de regels omtrent het de bouwmogelijkheden van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' en scheidt daarmee het gewenste juridisch-planologisch kader voor het gewenste gebruik. Het is wenselijk de bouwmogelijkheden te reguleren om onwenselijke situaties in de toekomst te voorkomen.

Daarnaast wordt ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfsperven de verkeersbestemming aan het plangebied toegevoegd. Aangetoond wordt dat de voorgenomen aanpassingen in overeenstemming zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 4: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 6: hierbij wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 7: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied gelegen aan de oostzijde van de kern Neede. Het plangebied omvat diverse kavels waar bedrijfskavels mogen worden opgericht. Het plangebied heeft een omvang van circa 6,85 hectare en is gedeeltelijk bebouwd.

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door de Munsterjansdijk (Noordzijde), de Voorste Russchemorsdijk (Oostzijde) en de Oude Eibergseweg (Zuidzijde). In figuur 2.1 is de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving weergegeven, het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode omlijnning.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Gelderland)

In deze fase wordt ruimte geboden aan bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De maximale hoogte van de milieucategorie is afhankelijk van de afstand tot de nabijgelegen woningen (milieugevoelige objecten). Op de verbeelding zijn de maximale milieucategorieën vastgelegd.

2.2 Gewenste situatie

Bij de procedure omtrent het uitgeven van bedrijfskavels op de Russchemors is geconstateerd dat er op bepaalde punten enige knellingen zijn. De gemeente wenst deze knellingen op te lossen.

In het geldende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om te bouwen tot de perceelgrenzen. Gebleken is dat het bouwen tot de perceelgrenzen in de toekomst zal leiden tot stedenbouwkundige onwenselijke situaties. Door middel van een bestemmingsplanherziening wordt deze omissie hersteld. Beoogd wordt dat binnen een zone van 6 meter vanaf de perceelgrens niet mag worden gebouwd. In de gewenste situatie wordt het bouwvlak daarom op 6 meter vanaf de perceelgrens gelegd.

De voorgenomen aanpassingen hebben slechts betrekking op de inrichtingsmogelijkheden van het bedrijventerrein en zorgen in die zin niet voor een verslechtering van de milieusituatie. Hier wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan. Tevens wordt opgemerkt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt voor

een stedenbouwkundig en verkeerskundig verantwoord bedrijventerrein. Daarnaast is geen sprake van aantasting van de bestaande groen- en watervoorzieningen als gevolg van het plan.

Wel worden er verkeersvoorzieningen aangelegd om in de toekomst nadere invulling te geven aan de inrichting en infrastructuur van het bedrijventerrein.

2.3 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de fysieke uitbreiding van het totaal oppervlakte van het bedrijventerrein.

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren en het laden en lossen. Hiermee is gewaarborgd dat op de bedrijfskavels voldoende ruimte aanwezig dient te zijn om de hiervoor genoemde activiteiten op eigen terrein te laten plaatsvinden.

HOOFDSTUK 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan uitsluitend voorziet in aanpassing van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een reeds bestaand bedrijventerrein. Er is geen sprake van een uitbreiding van het bedrijventerrein en er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Daarnaast worden de bestaande gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsgronden niet verruimd. Gelet op het vorenstaande wordt geconstateerd dat er geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er niet hoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gelderland is op 13 december 2017 door Provinciale Staten vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Om deze doelstellingen te bewerkstelligen worden de volgende punten gesteld:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- een gezonde en veilige leefomgeving;

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven

3.2.1.2 Achterhoek

De Achterhoek is een regio met veel kwaliteiten en waarden:

- een mooi landschap;
- veel natuurschoon;
- mooie steden en dorpen;
- een grote onderlinge betrokkenheid (noaberschap);
- een hoge arbeidsmoraal;
- bescheidenheid.

3.2.1.3 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen die locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Gelderland bevat geen bepalingen die de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in de weg staan. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Gelderland de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

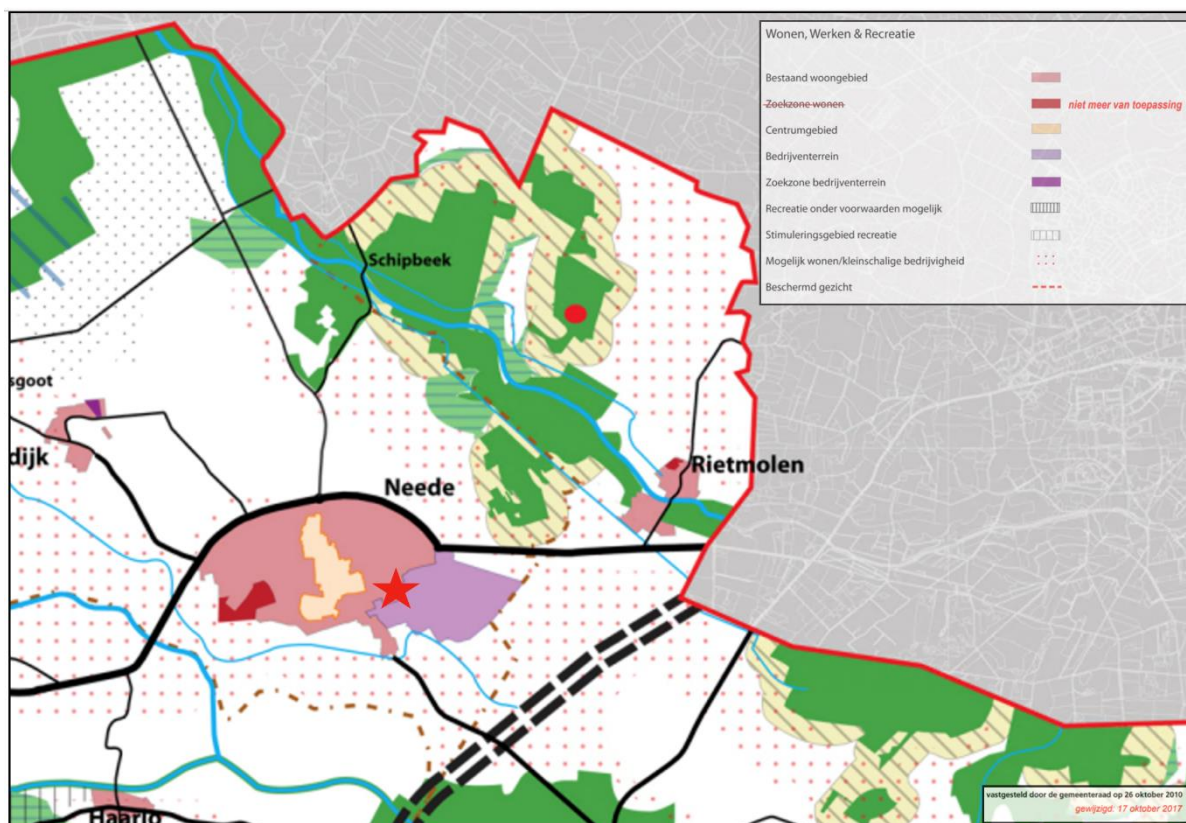
Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Berkelland 2025

3.3.1.1 Algemeen

De raad heeft op 26 oktober 2010 de 'Structuurvisie Berkelland 2025' vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente en richting geeft aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Onderdeel van de visie is een structuurvisieplankaart, zoals hierna weergegeven. Op deze kaart is de ligging van het plangebied met een rode ster weergegeven en gelegen in het gebied aangeduid als 'Bedrijventerrein'.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Berkelland)

3.3.1.2 Bedrijventerrein

Elke grote kern in de gemeente Berkelland beschikt over één of meer bedrijventerreinen. Voor de meeste bedrijventerreinen geldt dat deze grotendeels bezet zijn. Op de lokale bedrijventerreinen zijn diverse soorten bedrijven gesitueerd. Dit varieert van transportbedrijven, bouwbedrijven tot reclamebedrijven. Berkelland zet vooral in op verbetering/revitalisering van bedrijventerreinen, zodat het aantal bedrijventerreinen beperkt kan worden. Bedrijven worden gestimuleerd om 'op te knappen' in plaats van te verhuizen. Ook is het van belang om de samenwerking op de bestaande bedrijventerreinen en Parkmanagement te stimuleren.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Berkelland 2025

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet slechts in de aanpassing van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op een plek waar reeds een bedrijventerrein is toegestaan en ook als dusdanig is aangeduid in de 'Structuurvisie Berkelland 2025'. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief de uitgangspunten uit de Structuurvisie Berkelland 2025 niet in de weg staat.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de kaders zoals gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Bij de totstandkoming van het vastgestelde bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerrein 2011” is onderzoek verricht met betrekking tot c.q. aandacht besteed aan de aspecten geluidhinder, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, water, archeologie en ecologie. Hetgeen omtrent deze aspecten in de toelichting van dit bestemmingsplan is nog onverkort van kracht. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het realiseren van het bedrijventerrein.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in het vergroten van het bestemmingsvlak ‘Bedrijventerrein’ of het wijzigen van de toegestane bedrijfscategorieën. Uitsluitend wordt een vormfout gewijzigd en zal er een verkeersbestemming worden toegevoegd. Benadrukt wordt dat er geen nieuwe/andere functies worden toegestaan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011”. Geconstateerd wordt dat de planologische aanpassingen in dit bestemmingsplan geen gevolgen hebben voor de omgevingsaspecten.

Het nader onderbouwen van de milieukundige uitvoerbaarheid is in voorliggend geval dan ook, vanwege het ontbreken van de milieurelevantie, niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*
omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- *Bouwregels:*
eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- *Nadere eisen:*
burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- *Specifieke gebruiksregels:*
Welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels:*
Onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;
- *Wijzigingsbevoegdheid:*
Onder welke voorwaarden kan het bestemmingsplan gewijzigd worden;
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:*
Regels omtrent werken of werkzaamheden die niet zonder omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

5.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 12, 13)*

In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

De gronden die zijn bestemd als ‘Bedrijf’ zijn bestemd voor een bedrijven met bijbehorende milieucategorieën. Binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

Verkeer (Artikel 4)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

HOOFDSTUK 6 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 voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Berkelland. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Gelderland

Gezien de aard en het feit dat er geen uitbreiding plaatsvindt wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

De voorgenomen wijzigingen zijn niet van invloed op de waterhuishouding. Het voeren van een vooroverleg met het waterschap wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval is, gelet op de karakter van dit bestemmingsplan, geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

7.3 Zienswijzen

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze zag op de opgenomen voorgevel bouwgrens van 6 meter. Aspecten van schade, betrouwbaarheid verkoper en verminderde verkoopbaarheid van de kavels waren aspecten die nu ongewild en onbedoeld aandacht kregen.

Er zijn door het bestuursorgaan in de afgelopen weken diverse overleggen met de betrokken partijen gevoerd. Hier is uit voort gevloeid dat het wenselijk is een compromis te sluiten. Deze compromis houdt in dat de voorgevelbouwgrens wordt gewijzigd van 6 meter in 4 meter. Hiermee ontstaat een variabele profiel breedte van het openbare gebied van ruim 9 meter (*voor de enkelzijdige bebouwing aan de weg*) tot 12 tot 13 meter (*voor dubbelzijdige bebouwing aan de weg*), inclusief een onbebouwde zone van 4 meter.

Verder is er ambtshalve door het bestuursorgaan geconstateerd dat voor een strook in noordwestelijke deel van het ontwerpbestemmingsplan een onjuiste bestemming is opgenomen. De bedoelde strook heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' gekregen, terwijl dit de bestemming 'Bedrijventerrein' moet zijn. Deze strook hoort bij een bedrijfskavel. Voor de duiding van deze locatie wordt hierbij verwezen naar de toelichting op het Raadsvoorstel, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Deze bovengenoemde aanpassingen zien op het wijzigen van de plankaart en maken het nodig het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Raadsbesluit