

GEMEENTE DE WOLDEN

bestemmingsplan

Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008

Toelichting

december 2009

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
2. Onderzoek	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Huidige situatie	3
2.3. Beleid	3
2.4. Milieuaspecten	4
2.5. Watertoets.....	6
2.6. Externe veiligheid.....	9
2.7. Luchtkwaliteit	9
2.8. Archeologie.....	10
2.9. Natuurtoets	11
3. Het plan	13
3.1. Algemeen	13
3.2. Welstandscriteria.....	13
3.3. Milieuzonering.....	16
4. Toelichting op de regels	17
4.1. Algemeen	17
4.2. Nadere toelichting op de regels	17
5. Uitvoerbaarheid	23
6. Overleg	24
6.1. Overleg met de bevolking.....	24
6.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	24

Bijlagen

1. Onderzoek naar bedrijfslocaties
2. Verslag inspraakavond
3. Overlegreacties

Afzonderlijke bijlagen

- s Bodemonderzoek

1.1. Algemeen

Het onderhavige plan, bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008" vormt de formele herziening van het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers" van januari 1991. Sindsdien zijn de uitbreidingen van het bedrijfsterrein Hoge Akkers te Ruinerwold geregeld in een tweetal wijzigingsplannen (Plan van Wijziging, 1995 en Tweede Plan van Wijziging, 1997).

In het verleden is, aansluitend op de uitvoering van het gedeelte bedrijfsterrein dat mogelijk werd gemaakt door het bestemmingsplan Plan van Wijziging ex artikel 11 WRO van juli 1995 de op basis van dat plan ontworpen ontsluiting doorgetrokken in zuidelijke richting, waarna een afbuigende aansluiting is gemaakt op de Kerkweg. Tussen die gerealiseerde weg en het bestaande bedrijfsterrein ligt momenteel nog een strook onbebouwde grond met de bestemming agrarische doeleinden, waarvan het altijd de bedoeling is geweest om deze grond aan te wenden als uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein. Op twee percelen daarvan blijft vanwege een goede overgang van het agrarische gebied naar het bedrijventerrein de agrarische bestemming van toepassing.

Aangezien het huidige bedrijfsterrein inmiddels verder is volgebouwd en er behoefte is aan grond voor plaatselijke bedrijven is een herziening van de rest van de vigerende bestemming agrarische doeleinden dringend noodzakelijk. Tevens is aan de zuidzijde, ten westen van de bergingsvijver een deel van het buitengebied bij dit plan betrokken.

Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om ter plekke van de oude school (Kerkweg 38) de bouw van een dubbele woning mogelijk te maken.

Verder is het gemeentebestuur van oordeel dat het wenselijk is een zone westelijk van de ontsluitingsweg Westerweiden voor bedrijfsdoeleinden te bestemmen.

Gelet op het feit dat het vigerende plan ouder is dan tien jaar en actualisering van de regeling wenselijk is, is ervoor gekozen om één bestemmingsplan te maken waarin zowel de actualisering van de bestemmingsregeling van het bestaande bedrijventerrein als de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt geregeld.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.1690.000200-0301);*
- ♦ *regels.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en te bouwen opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens een verklaring opgenomen. In de regels zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen.

1.3. Situering van het plangebied

Het bedrijfsterrein "Hoge Akkers" ligt ten zuidwesten van de kern Ruinerwold (gemeente De Wolden). De begrenzing van het plangebied wordt ruwweg gevormd door de Kerkweg, de Hoge Akkers met aanliggende bebouwing aan de noordzijde en de 60 meter diepe kavel aan de westkant van de Westerweiden vormt de westgrens. Het plangebied omvat verder nog een

strook agrarisch groen ten zuiden van de Westerweiden. Op afbeelding 1 is de situering van het bedrijfsterrein weergegeven.

Aan de noord-, west- en zuidzijde grenst het bedrijfsterrein aan agrarisch gebied. De oostzijde van het terrein grenst gedeeltelijk aan de woonbebouwing van Ruinerwold.

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Westerweiden die aansluit op de Kerkweg. Via de Kerkweg en de N375 is het bedrijventerrein goed ontsloten richting de A32 en A28.

Langs het grootste deel van de Westerweiden ligt nu nog een smalle sloot en langs de weg zijn bomen aangeplant om het bedrijfsterrein enigszins visueel af te schermen en om hiermee een overgang te vormen naar het aangrenzende agrarisch gebied. Van deze groenstrook zal zoveel mogelijk worden gespaard. Wel zal westelijk van het bedrijventerrein een nieuwe - meer dichte - groenstrook worden aangelegd om een goede overgang naar het landelijk gebied te bewerkstelligen.

In 1989 telde het bedrijfsterrein nog een achttal bedrijven, sindsdien is het aantal bedrijven geleidelijk toegenomen tot 21 in juni 2001 en 18 in 2008, in uiteenlopende branches en een aantal opslagruimten.

2.1. Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet in de toelichting aandacht worden geschonken aan de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek (bij de voorbereiding van een besluit vergaart een bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen).

In dit hoofdstuk wordt dan ook aandacht geschonken aan de huidige situatie, de planmotivatie, archeologie, waterhuishouding en riolering, Vogel- en Habitatrichtlijn en flora en fauna, milieuaspecten, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

2.2. Huidige situatie

Van oorsprong was de bedrijvigheid beperkt tot de bebouwing aan Kerkweg. In de loop van de tijd is het bedrijfsterrein uitgebreid in westelijke richting. Op dit moment is dat deel van het bedrijventerrein Hoge Akkers geheel gerealiseerd. De gronden ten westen van de Westerweiden kennen momenteel een agrarische bestemming. Aan de zuidzijde is inmiddels ook de bergingsvijver gerealiseerd, die noodzakelijk was uit waterhuishoudkundige overwegingen. De oude school heeft nu nog de bestemming "bijzondere doeleinden" alsmede daar aan vast de bestemming "woonhuizen".

2.3. Beleid

Provincie

In het Provinciaal Omgevingsplan (POPII) wordt gesteld dat bedrijvigheid in een kern als Ruinerwold kleinschalig dient te zijn en bedoeld is voor de lokale werkgelegenheid.

Tevens worden in het POP contourlijnen aangegeven met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Voor Ruinerwold ligt deze contour ten noorden en ten zuiden van de kern. Een uitbreiding aan westelijke zijde van het huidige bedrijventerrein is vanuit provinciaal oogpunt toegestaan.

Gemeente

Uit de Toekomstvisie 2005-2020 blijkt dat voor de gemeente De Wolden het wensbeeld is een sterke plattelandsgemeente te zijn met een rijke historie, waardevol landschap, variatie in bedrijvigheid en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, sport en winkels. Om dat te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd;

- s De Wolden wil de gevarieerde, kleinschalige bedrijvigheid, die kenmerkend is voor een plattelandsgemeente, stimuleren en faciliteren;
- s De Wolden schept voorwaarden voor verdere ontwikkeling van startende ondernemers;
- s De Wolden bewaakt en promoot de kwaliteit van het landschap en de woonomgeving;
- s De Wolden profileert zich met bedrijvigheid met het accent op toerisme en de uitstekende mogelijkheden om recreatie en zorg te combineren;
- s De Wolden investeert in optimale dienstverlening aan ondernemers.

Daarnaast heeft de gemeente in 2007 door bureau Van Werven een onderzoek laten uitvoeren naar de ruimtebehoefte van de lokale bedrijvigheid in De Wolden ("Vraag naar bedrijfslocaties in de gemeente De Wolden", Groningen, juli 2007).

In het rapport wordt aandacht besteed aan de huidige situatie in de gemeente De Wolden (waaronder het bedrijfsterrein Hoge Akkers), aan de huisvesting in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, aan de behoeften van de ondernemers (waaronder die van de Handelsvereniging Ruinerwold) en aan de visie op bedrijfshuisvesting in De Wolden.

Uit het rapport blijkt ondermeer dat:

- s *Ondernemers in Ruinerwold willen graag uitbreiden en hebben behoefte aan meer ruimte.*
- s *Een bedrijfsverzamelgebouw op Hoge Akkers zou mogelijk geschikt zijn voor ondernemers uit Ruinerwold.*
- s *De eventuele uitbreiding van Hoge Akkers (strook aan de noordkant) is voor de komende 10 tot 15 jaar voldoende voor de ondernemers uit Ruinerwold.*
- s *Ruinerwold kent voornamelijk lokale ondernemers. Enkele bedrijven werken ook landelijk.*
- s *Er is ook ruimtebehoefte bij mensen die graag een bedrijf zouden willen starten.*
- s *Van de bedrijven zegt 42% meer ruimte nodig te hebben in de komende 3 jaren.*
- s *Er is weinig behoefte aan een compleet nieuw terrein, maar wel aan uitbreiding van de bestaande terreinen. De ondernemers zijn betrokken bij hun gemeente en zij hechten ook belang aan de landschappelijke kwaliteit binnen De Wolden.*
- s *Kavels met een oppervlakte van 1.000 tot 2.000 m² zijn verreweg het meest in trek.*

Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1.

Inmiddels is de gemeente met het rapport in de hand aan de slag gegaan en dat heeft geresulteerd in een behoorlijke kwaliteitsslag, met als gevolg dat het terrein er veel beter uitziet. Ook zijn er enkele ontwikkelingen geweest, die er toe geleid hebben dat inmiddels alle kavels zijn uitgegeven en zo goed als zijn bebouwd dan wel binnenkort bebouwd worden.

Het onderhavige bestemmingsplan dient dan ook om aan de geconstateerde behoefte tegemoet te komen.

2.4. Milieuaspecten

Voor de onderhavige bestemmingsplanherziening zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- a. mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer;
- b. mogelijke hinder van de bedrijvigheid;
- c. mogelijke bodemverontreiniging.

Ad a. Mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht geschonken te worden aan het aspect "geluid".

In het kader van dit bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan hoofdstuk V uit de Wgh: *Zones rond industrieterreinen*.

Hoofdstuk V geeft regels die in acht moeten worden genomen, indien binnen het plangebied inrichtingen gevestigd zijn, dan wel kunnen worden die onder andere door het productieproces als uitermate hinderlijk moeten worden beschouwd, ofwel "grote lawaaimakers" (voorheen de zogenaamde "categorie A-inrichtingen"). Daar zich binnen het plangebied geen inrichtingen van

deze aard bevinden en het bovendien ongewenst is dat deze zich in de toekomst zullen vestigen is nader onderzoek niet noodzakelijk en is voor dit aspect in het kader van dit plan geen nadere aandacht meer vereist.

Ad b. Mogelijke hinder van de bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten.

Het ruimtelijk beleid van rijk en provincies biedt gemeenten beleidsvrijheid voor maatwerk op lokaal niveau. De VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) is een hulpmiddel bij de invulling daarvan. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen en scholen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor milieubelastende activiteiten (gerangschikt naar SBI-code) zijn in de VNG-handreiking richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de richtafstandenlijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	grootste richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype "gemengd gebied". In dergelijke gebieden is sprake van een matige tot sterke functiemenging.

In het plangebied kunnen ten aanzien van nieuwe bedrijvigheid bedrijven in de categorie 1, 2 en 3.1 worden toegestaan. Middels ontheffing kan andere bedrijvigheid worden toegestaan, doch daarbij wordt beoordeeld in hoeverre sprake is van een 'niet ongunstiger' invloed op de omgeving.

Verder zijn er vanuit het verleden reeds enkele bedrijven gevestigd, waaronder een metaalindustrie met verzinkerij, die onder een hogere categorie vallen. Deze worden specifiek aangeduid.

Ad c. Eventuele bodemverontreiniging

Met betrekking tot de mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater kan worden opgemerkt dat, gelet op het gebruik zoals dat tot heden van deze gronden is gemaakt, er geen reden is om te veronderstellen dat er sprake zou kunnen zijn van verontreiniging. Niettemin is besloten nader onderzoek te laten uitvoeren om hierover meer zekerheid te krijgen. Zodoende is door ECO Reest BV medio 2007 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter

plaatse van een locatie aan de Westerweiden. De conclusies en aanbevelingen uit dat onderzoek luiden als volgt.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarden voor chroom en koper uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De tussenwaarden nader onderzoek zijn niet overschreden. Verhoogde gehalten aan metalen zijn veelal veroorzaakt door verzuring en natuurlijke oorzaken en kunnen geheel of ten dele worden beschouwd als achtergrondconcentraties.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bedrijfsbestemming van het terrein kan worden gesteld, dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bedrijfsbestemming van het terrein.

Indien het aangetroffen puin en asfalt aan de grens van het onderzoeksterrein afgevoerd dient te worden, wordt geadviseerd deze materialen uit te zeven en eventueel af te voeren naar een erkend verwerker.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport, dat als een afzonderlijke bijlage aan dit plan is toegevoegd.

2.5. Watertoets

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan. Onderstaand volgt de inhoud van het door het waterschap per e-mail op 8 september 2008 toegezonden watertoets.

Doel en inhoud van het document

Het doel van het watertoetsdocument is om bruikbare informatie aan u te leveren op basis waarvan de waterhuishouding in en rond het plangebied kan worden geregeld. Met dit document krijgt u inzicht in:

- 1 De bestaande waterhuishouding van het plangebied;
- 2 Concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u waterhuishouding kunt regelen;
- 3 Het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van het Meppelerdiep. Ten zuiden van het plangebied ligt een watergang van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP+0,70 meter. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP+1,45 meter. De bodem bestaat

voornamelijk uit zand. De maximale grondwaterstand ligt tussen 40-80 cm onder het maaiveld (Gt IVu).

Uitgangspunten voor het plan

Het waterschap geeft u concrete uitgangspunten die in het plan moeten worden verwerkt. U krijgt de vrijheid om de uitgangspunten zelf te vertalen in maatregelen. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap. Dat geldt ook voor onduidelijke uitgangspunten of uitgangspunten waar u het niet mee eens bent. Bij elk thema wordt ook verwezen naar het waterbeheerplan van het waterschap Reest en Wieden (2007 – 2012).

Doelstelling en uitgangspunten per thema

Wateroverlast (WBP 3.7 – 3.10, 4.2.4 – 4.2.5) WB21

Doelstelling: Vergroten veerkracht van watersysteem door niet afwentelen van problemen met water. Ontwerpen op basis van (1) vasthouden – (2) bergen – (3) afvoeren.

Uitgangspunt

Compensatie: Voor middelgrote plannen geldt als regel: 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende regenwater. In het plan wordt 22.720 m² aan verhard oppervlak aangelegd. Dat betekent dat binnen het plan een waterbergend oppervlak moet worden gerealiseerd van circa 2.272 m². Ten zuiden van het plangebied ligt een vijverpartij (oppervlakte circa 2.850 m²). Het waterschap vraagt zich af hoe deze vijverpartij zich met het plan de Hoge Akkers verhoudt. Wordt hier het regenwater op afgevoerd en is de vijverpartij als waterbergende voorziening ingericht?

Waterkwaliteit en ecologie (WBP 4.2.6, 4.3, 5.4) KRW

Doelstelling: In (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur met zowel in het oevercompartiment als het watercompartiment een aanzienlijke bedekking met ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en Helofyten.

Uitgangspunt

Microverontreiniging:

Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. Gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan.

- s *Afkoppelen:* Regenwater mag worden geloosd op oppervlaktewater in het stedelijke gebied. Minder schoon regenwater wordt via een zuiverende passage/voorziening geloosd op het oppervlaktewater.
- s *Inrichting:* door het toepassen van meerdere oevermodellen op verschillende plekken (zoals plasdrasberm, ruige oever, rietoever, kademuur, et cetera) worden karakteristieke wateren ontwikkeld die uitstekend passen binnen het lokale sfeerbeeld.
- s *Inrichting:* De diepte van hoofdwatgangen is minimaal 1 meter. Overige watgangen hebben een diepte van minimaal 0,5 meter. Voor hoofdwatgangen met de functie viswa-

ter is het streven dat minimaal 20% van wateroppervlak 1 meter diep is, met lokale verdiepingen van 1.50 tot 2 meter (beide ten opzichte van zomerpeil).

Riolering (WBP 4.2.8, 4.4) KRW

Doelstelling: Verminderen hydraulische belasting RWZI.
Beperking van (vuilwater)overstorten.

Uitgangspunt

Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt.

- s Alleen schone oppervlaktes mogen worden gescheiden van de afvalwaterstroom. Er wordt een zuiverende passage/voorziening aangebracht voordat het regenwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Vervolg watertoets en beoordeling

Met dit document heeft u handvaten om de waterhuishouding op orde te brengen. Indien u het niet eens bent met de genoemde uitgangspunten of u heeft behoefte aan uitleg van de uitgangspunten, kunt u hierover overleg voeren met het waterschap. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt.

Vervolgens wordt het plan ter beoordeling naar het waterschap gestuurd. Het officiële wateradvies wordt vervolgens aan de door u opgegeven contactpersoon van de gemeente toegestuurd. Ten behoeve van de beoordeling gelden de volgende voorwaarden:

Ruimtelijke onderbouwing / inpassingsplan

In sommige gevallen wordt gebruik gemaakt van een ruimtelijke onderbouwing of inpassingsplan (nieuwe Wro) om het initiatief te realiseren. In deze gevallen wordt de waterparagraaf inclusief een concreet inrichtingsplan naar het waterschap gestuurd ter beoordeling. Er wordt geen advies afgegeven op basis van alleen een waterparagraaf.

Met de voorgaande uitgangspunten kan het plan worden uitgewerkt en de waterhuishouding op orde worden gebracht.

Het officiële wateradvies wordt pas gegeven indien het volledige bestemmingsplan in concept aan het waterschap wordt voorgelegd.

Het plan zal overeenkomstig het watertoetsdocument worden ingericht.

Reeds een aantal jaren geleden is het vanuit waterhuishoudkundige overwegingen noodzakelijk gebleken om ten zuiden van de bestaande ontsluitingsweg een voorziening te treffen ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Daarom is toen de bergingsvijver aangelegd. Deze heeft een zodanig groot waterbergend vermogen dat de uitbreiding van het bedrijventerrein, die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, ook van deze vijver gebruik kan maken in tijden van wateroverlast.

2.6. Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- s of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- s of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Met betrekking tot het onderhavige plan blijkt dat deze risico's niet worden overschreden omdat zich geen risicovolle bedrijven en ook geen buisleidingen binnen een afstand van 500 meter bevinden.

Routering gevaarlijke stoffen

De routering gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het rijk en de provincie is vastgesteld. Binnen of in de directe nabijheid van de planlocatie komen nu geen routes gevaarlijke stoffen voor.

2.7. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde¹, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

¹ Die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

-
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
 - d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekenende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- s woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- s infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- s kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium “niet in betekenende mate” kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma’s zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Daarbij moeten de hierbovenstaande aantallen door 3 worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” verslechtert zolang het aantal niet boven de 500 uitkomt.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en daarom kan geconcludeerd worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet “in betekenende mate” zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

2.8. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag krijgen hun beslag in de ophanden zijnde wijziging van de Monumentenwet.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd. Voor de te verwachten waarden is gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW). De in de plandeelgebieden aanwezige waarden zijn op afbeelding 2 aangegeven.

Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig en aan de noordkant van het reeds in gebruik zijnde terrein is een klein gebied met een middelhoge trefkans op de aanwezigheid van archeologisch materiaal. Aangezien de gronden hier al geroerd zijn hoeft er geen dubbelbestemming meer op gelegd te worden.

2.9. Natuurtoets

Voor de uitvoering van het voorliggende plan dient onderzocht te worden wat de invloed van het plan is op de ecologie in en/of rond het plangebied. Het onderzoek is gebaseerd op de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet, die beide tot doel hebben de Nederlandse natuur te beschermen. De Flora- en faunawet (Ffwet) geldt dáár waar beschermde soorten voorkomen, los van de vraag of dat specifieke gebied ook wettelijk beschermd wordt. Deze wet bestaat uit Nederlandse soortbeschermingswetten en de soortbeschermingscomponent uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming (op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet) geldt alleen in daartoe specifiek aangewezen gebieden.

Door een gemeentelijke ecooloog is nader onderzoek naar de flora en fauna in het plangebied. Daaruit is het volgende af te leiden.

Het gebied waar uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Hoge Akkers is voorzien ligt aan de zuidwestzijde van Ruinerwold. Dit is een tamelijk laaggelegen weidegebied. De maaiveldhoogte varieert rondom anderhalve meter plus NAP.

Het gebied voor uitbreiding van het bedrijfsterrein Hoge Akkers bestaat uit twee delen:

- A. een deel dat reeds lang geleden is aangelegd als bedrijventerrein maar nog niet in gebruik is genomen;*
- B. een deel dat tot nu agrarisch werd/wordt gebruikt en een functiewijziging zal ondergaan.*

Ad A.

Het deel dat in het verleden is aangelegd voor bedrijventerrein wordt voor een deel benut als schapenweide, een deel ligt min of meer braak. Doordat dit deel benut is geweest voor tijdelijke opslag van materiaal is een groot deel hiervan open zandbodem.

De vegetatie op het schapenweide en het andere deel bestaat uit een grazige vegetatie die tamelijk open is. Waargenomen zijn onder meer de volgende soorten:

<i>Gewone Witbol</i>	<i>Holcus lanatus</i>
<i>Kruipende Boterbloem</i>	<i>Ranunculus repens</i>
<i>Witte Klaver</i>	<i>Trifolium repens</i>
<i>Paardebloem</i>	<i>Taraxacum species</i>
<i>Madeliefje</i>	<i>Bellis perennis</i>
<i>Geknikte Vossestaart</i>	<i>Alopecurus geniculatus</i>
<i>Rietgras</i>	<i>Phalaris arundinacea</i>
<i>Pinksterbloem</i>	<i>Cardamine pratensis</i>
<i>Boerenwormkruid</i>	<i>Tanacetum vulgare</i>
<i>Kropaar</i>	<i>Dactylus glomerata</i>

Het betreft een tamelijk soortenarme vegetatie waarin geen bijzondere soorten voorkomen. Op deze percelen, die grenzen aan bestaande bebouwing zijn geen broedvogels waargenomen.

Ad B.

*Het grootste deel van dit terrein bestaat uit een doorgezaaid maïsland; het kleinere deel is een intensief gebruikte kunstweide. In dit deel domineert Engels Raaigras (*Lolium perenne*). Hier-*

tussen groeien onder meer Paardebloem (Taraxacum species) en Kruipende Boterbloem (Ranunculus repens).

Tussen de maisstoppels groeien diverse akkeronkruiden met vooral veel Muur (Stellaria media) en Ridderzuring (Rumex obtusifolius).

Op dit maïsveld is een paartje Kievit en een paartje Scholekster als broedvogel aangetroffen. Op het kunstgrasveld zijn geen broedvogels waargenomen.

3.1. Algemeen

Ten gevolge van de resultaten die voortvloeien uit het onderzoek, zoals dat in het voorgaande hoofdstuk is verwoord, kan de planbeschrijving betrekkelijk eenvoudig zijn.

Een deel van het onderhavige plan betreft een formele regeling van de huidige situatie. Het bedrijfsterrein wordt ontsloten door de Hoge Akkers en Westerweiden waaraan reeds een deel van de bedrijven zijn gelegen. Aan de noordoostzijde van het bedrijfsterrein is een beplantingsstrook aangebracht die een afschermende werking biedt ten opzichte van respectievelijk het aangrenzende agrarische gebied en de woonbebouwing van Ruinerwold. Aan de westzijde van het bedrijfsterrein ligt een beplantingsstrook van 12 meter met daarin aan de buitenzijde een sloot van 3 meter en een onderhoudspad van 2 meter. Hiermee wordt er naar gestreefd om het bedrijfsterrein een kwalitatief hoogwaardig karakter te geven en niet alleen het bedrijventerrein 'met groen in te pakken' en daarmee af te schermen van het landelijk, agrarisch gebied. De huidige beplantingsstrook langs de Westerweiden zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Daarnaast kunnen twee woningen worden gebouwd ter vervanging van de oude school met woning.

Op het plan zijn dan ook de welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing. Zie paragraaf 3.2.

Niet alleen de strook van circa 80 meter diep ten zuiden van de Westerweiden heeft de bestemming "Agrarisch", maar ook de westelijke strook van het bestemmingsplan en ze worden gebruikt als agrarisch groen. Daarnaast hebben ook de percelen E 2045 en E 2046 hun agrarische bestemming behouden. Verder is ten zuiden van de bocht in de Westerweiden niet lang geleden een bergingsvijver aangelegd en die heeft de bestemming "Groen" gekregen.

De belangrijkste bestemming binnen het plangebied is de bestemming "Bedrijventerrein" (BT). Binnen deze bestemming is door middel van een aantal bebouwingsgrenzen aangegeven, waar het is toegestaan bebouwing op te richten. Daardoor ontstaat de nodige flexibiliteit om in een later stadium de verkaveling van het bedrijfsterrein vast te leggen, zonder dat dit samenhangt met allerlei planologische beperkingen. Daarnaast is het mogelijk om een insteekweg in de bestemming aan te leggen om enkele kleinere percelen te kunnen ontsluiten.

Binnen de bestemming kan tevens een bedrijfsverzamelgebouw worden opgericht.

Door middel van een hoogteregeling is bepaald dat een bouwhoogte van 10 meter mag worden gerealiseerd. De bouw van bedrijfswoningen is bij recht toegestaan en als eis is opgenomen dat de woning integraal deel uit moet maken van het bedrijfsgebouw; dit om op termijn vervreemding van de woning zoveel mogelijk te voorkomen.

Alle bestaande wegen in het plangebied, tenslotte, zijn bestemd tot "Verkeer". Gezien de functie van de wegen in het plangebied geldt hier een 50km-regime.

Voor een nadere uiteenzetting van de regels wordt verwezen naar het navolgende hoofdstuk.

3.2. Welstandscriteria

In de Welstandsnota van de gemeente wordt ook aandacht besteed aan de bedrijventerreinen in de gemeente. Onder "Gebiedsbeschrijving" wordt het volgende vermeld.

De bedrijventerreinen in Zuidwolde (Zuider Kerkes), Ruinen (Voor de Blanken) en Ruinerwold (Hoge Akkers) zijn planmatig aangelegd en kennen een duidelijk ander karakter dan de bedrijven die zijn gelegen binnen de bestaande structuren. De bebouwing staat op ruime percelen en kent enige afstand ten opzichte van de weg. De bebouwing bestaat uit bedrijfshallen en bijbehorende kantoren en dergelijke. De hoofdvorm is eenvoudig en de hallen zijn vaak geheel opgebouwd uit plaatmateriaal met een bepaalde, veelal lichte kleur. De daken zijn veelal plat of met een flauwe kap. Het volume van de bebouwing is relatief groot en de bebouwing kent een functionalistische uitstraling.

De detaillering is sober en eveneens functionalistisch.

Verder wordt over de welstandscriteria het volgende vermeld.

Ligging

- s Oriëntatie op openbare weg.
- s Gebouwen zodanig gesitueerd dat opslag op het buitenterrein wordt afgeschermd.
- s Erfinrichting dient bovengenoemde eis aan te tonen.

Massa en vorm

- s Hallen en loodsen met een eenvoudige hoofdvorm.

Gevelopbouw

- s Aan randen zorg voor representatieve gevels.
- s Overige plaatsen: vrij.

Detallering

- s Vrij.

Materiaal en kleurgebruik

- s Donkere/gedekte kleurstelling aan de randen.

Met betrekking tot de woningen is een notitie "Randvoorwaarden stedenbouwkundig en beeldkwaliteit" opgesteld en daaruit kan het volgende geciteerd worden.

De locatie Kerkweg 38-38a is in de Welstandsnota van de gemeente De Wolden ondergebracht in gebied 24, bedrijventerreinen, pagina 70 en 71. De gebiedsindeling is op de welstandsk kaart (aangenomen 8 december 2008) aangegeven. Voor de locatie Kerkweg 38 volgt het daarmee de bebouwingmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.

*De **welstandscommissie** komt tot het volgende advies.*

De welstandscommissie heeft het bouwplan besproken in het bijzijn van de initiatiefnemers en de architect in de vergadering van 12 februari 2009 in het gemeentehuis in Zuidwolde.

Tijdens de behandeling is het bouwplan door de architect toegelicht, zijn locatie foto's getoond en zijn de gemeentelijke memo's en de gebiedsindeling en welstandscriteria aan de orde geweest. De voorzitter komt tot de conclusie dat een welstandsbeoordeling in twee gebieden voor een ontwikkellocatie niet de juiste weg is en leidt tot onduidelijkheid. Ook al zou het een overgangsgebied zijn, de bestemming wordt wonen zonder

bedrijfsactiviteit, onderdeel van gebied 04 uit de Welstandsnota.

De commissie is in haar afweging van mening dat het voorgestelde bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan leidt door **a.** de volume opbouw, veel één laag met een platdak (erg brede onderbouw) **b.** de ondergeschikte opbouw, **c.** de lange horizontale lijnen en **d.** de materiaal keuzes, vervreemdend in het straatbeeld. Het ontwerp poogt de voorwaarden uit twee gebieden, industrie en wonen, te verenigen en hinkt daardoor op twee gedachten. Ook ten aanzien van de situering en de aanwezige boom (en), erf inrichting en beplantingen zijn de keuzes niet helder of onvoldoende aangegeven.

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, ongeacht de 4 gebiedtoewijzingen die de gemeente voorstelt.

Aanvullend beleid ten aanzien van de welstandscriteria

Voor een invulling op deze locatie zijn naast de algemene welstandscriteria paragraaf 5.2 de locatiegerichte welstandscriteria als hierna beschreven van toepassing (ontwikkellocatie). In geval van conflictueuze criteria gaat deze notitie voor.

De methodiek is ontleend aan de indeling uit de welstandsnota van de gemeente De Wolden.

Ligging

- ♦ *nokrichting haaks op de weg, bij één twee-onder-een-kap-oplossing de nok van een zadeldak (of dubbele lessenaarskap) evenwijdig aan de weg;*
- ♦ *onderlinge afstand tussen twee vrijstaande woningen minimaal 8 meter;*
- ♦ *huidige rooilijn handhaven of aansluitend op de bebouwing ter rechterzijde;*
- ♦ *bijgebouwen achter de woning(en);*
- ♦ *situering vrijstaand, hoofdgebouw minimaal 5 meter van de erfscheiding, aan of uitbouw 1 meter van de erfscheiding of erop;*
- ♦ *oprit naast de woning, bij twee-onder-een-kap gescheiden;*
- ♦ *traditionele voortuin aansluitend op het straatbeeld.*

Massa en vorm

- ♦ *rechthoekige grondvorm;*
- ♦ *één bouwlaag met zadelkap en lage tot halfhoge gootlijn;*
- ♦ *plat afgedekte aan- en uitbouwen in volume ondergeschikt aan het bouwvolume met kap;*
- ♦ *boerderijtype woningen of “notariswoningen” worden uitgesloten.*

Gevel opbouw

- ♦ *gesloten gevelopbouw;*
- ♦ *verticaal gelede gevelarchitectuur;*
- ♦ *kleinschalige vlakverdeling.*

Detaillering;

- *fijnschalige detaillering afgestemd op particuliere woningbouw;*
- *aan de straatzijde geen puien.*

Materiaal en kleurgebruik

- *gemetselde gevels in roodbruine kleur;*
- *bijgebouwen en aan of uitbouwen ondergeschikt in kleur;*
- *dakbedekking niet glanzende, antraciet kleurige dakpannen.*

3.3. Milieuzonering

De functie van het bedrijfsterrein, het voorzien in de lokale behoefte, en de wens op een gedeelte van het toekomstige bedrijfsterrein ook bedrijfswoningen toe te staan. Mede daarom is op de plankaart een zonering opgenomen welke beperkingen oplegt aan de toelaatbaarheid van de verschillende bedrijfscategorieën.

Met betrekking tot de nieuw te vestigen bedrijven in het nu nog onbebouwde deel van het plangebied kan gesteld worden dat de afstand tot de bestaande woonbebouwing voldoende groot is en geen beperkingen oplegt ten aanzien van de toegestane bedrijfscategorieën.

4.

Toelichting op de regels

4.1. Algemeen

De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse ontheffingsmogelijkheden opgenomen.

De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde regels te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen en hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht aan de orde en de slotregel.

4.2. Nadere toelichting op de regels

Agrarisch

Dit artikel regelt het gebruik van de gronden met een agrarische functie (zonder gebouwen).

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor (plaatselijk passende) bedrijven. Voor een nadere beoordeling over de toelaatbaarheid van bedrijven is aan dit artikel een Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Naast een omschrijving van de soort/aard van toelaatbaar te achten bedrijven bevat deze Staat indicaties voor de in acht te nemen afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben betrekking op dan wel vloeien voort uit bepaalde activiteiten van het gemiddeld te achten bedrijf in die sector.

Het mag duidelijk zijn dat derhalve (aanzienlijke) afwijkingen zowel naar boven als naar beneden ten opzichte van het gemiddelde bedrijf mogelijk zijn. Niettemin zijn - op basis van de grootste afstand van enig milieuaspect - de toelaatbaar te achten bedrijven ingedeeld in een mi-

lieucategorie conform de indeling zoals die is opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

Gelet op de aard van het bedrijfsterrein, alsmede de ligging van het bedrijfsterrein nabij het woongebied dienen de te ontwikkelen bedrijfsactiviteiten in beginsel beperkt te blijven tot activiteiten als genoemd in de categorieën 1, 2, en 3.1. Alleen enkele bestaande bedrijvigheid is hoger gekwalificeerd.

De keuze voor een Staat van Bedrijfsactiviteiten vloeit voort uit de wens reeds bij de planologische toets nadrukkelijk inzicht te hebben in de milieuaspecten, die van belang kunnen zijn voor de toelaatbaarheid. De samenstelling van de Staat is gebaseerd op factoren, die het woonmilieu niet of slechts in geringe mate belasten en voorts de toelaatbare bedrijfsactiviteiten onderling niet negatief belasten.

Een en ander samenvattend kan worden gesteld dat de "omschrijving" en de "milieucategorie" in principe als "hard" gegeven dienen te worden beschouwd. De factoren, die hebben geleid tot de indeling in categorieën dienen daarentegen als indicatief te worden beschouwd, met dien verstande dat de bepalende "grootste afstand" niet mag worden overschreden indien daardoor een bedrijfsactiviteit ontstaat die niet meer past binnen de indeling. Zoals hiervoor is gesteld is deze Staat gebaseerd op het gemiddelde bedrijfstype. Daardoor kan de milieubelasting van de binnen dit type voorkomende bedrijven onderling nogal verschillen. Deze verschillen kunnen voortvloeien uit:

- s bedrijfsgrootte (productiecapaciteit, opgesteld vermogen, aantal productiemedewerkers, terreinoppervlakte en dergelijke);
- s verouderingsgraad, nieuwe ontwikkelingen;
- s productiewijze.

Ter ondervanging van eventuele onvolkomenheden van de gekozen systematiek en om op eenvoudige wijze te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, is ter zake dan ook een ontheftingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Met ontheffing kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven, die in de betreffende categorieën zijn genoemd. Voorwaarde is wel dat deze bedrijven qua hinder en of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu. Rechtens zijn in dit bestemmingsplan bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 toegestaan, zoals die zijn beschreven in de lijst van bedrijven van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Mede door nieuwe technologieën en ontwikkelingen kunnen nieuwe bedrijfstypen ontstaan die dan (nog) niet in de lijst van bedrijven voorkomen. De regel als hiervoor genoemd, waarin bepaald wordt dat bedrijven die naar aard en/ of omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de omgeving, biedt hiervoor uitkomst.

De productiegebonden detailhandel is toegestaan.

Bij de gronden die zijn ingedeeld bij maximaal categorie 2 zijn twee bedrijven die tot een hogere categorie behoren. Deze hebben een extra aanduiding "bedrijf van categorie 3.2" gekregen. Deze zijn thans in gebruik bij bedrijven die voorkomen op de "Lijst huidige bedrijfsactiviteiten" en zijn dus specifiek op de plankaart aangeduid om aan te geven dat daar sprake is van een "zwaardere" bedrijvigheid (categorie 3.2). Deze bedrijven kunnen zich in de huidige situatie blijven ontwikkelen, zolang zij binnen hun huidige categorie blijven. Bij bedrijfsbeëindiging kan vervolgens teruggevallen worden op categorie 2. Voor deze systematiek is gekozen vanwege de

afstand tot de bestaande en nieuwe woningen. Bij een zonering volgens de Bedrijvenlijst van de VNG kan er dan geen categorie 3.1 of 3.2 worden toegelaten en zouden bestaande bedrijven moeten worden gesaneerd. Door het opnemen van de aanduiding (b=3.2) voor de zittende bedrijven is in de regels en op de plankaart geregeld dat deze positief zijn bestemd (zie ook de planregels artikel 4.1 derde bullit).

Om de vestiging van pseudo-bedrijven te voorkomen zijn in de bebouwingsregels minimale vereisten ten aanzien van de grootte van een bouwperceel en voor de oppervlakte van gebouwen opgenomen. Daarnaast is, ter behoud van de kleinschaligheid van het bedrijfsterrein, een maximale oppervlakte van het bouwperceel in de bebouwingsregels vastgelegd.

Binnen de bebouwingsvlakken geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bedrijfswoningen zijn rechtens toegestaan voor daarbijbehorende bijgebouwen geldt en tot een oppervlakte van 100 m² en een maximale goothoogte van 3,25 meter.

Bedrijfswoningen dienen onderdeel uit te maken van de bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt beoogd vervreemding aan particulieren te voorkomen, hetgeen voortvloeit uit de hiermee gemoeide zijnde milieuproblematiek.

De vestiging van zogenaamde Wgh- en Bevi-inrichtingen is uitgesloten. Verder zijn ook seksinrichtingen niet toegestaan.

Groen

De als zodanig bestemde gronden zijn wanneer ze zijn voorzien van de functieaanduiding voor opgaande beplanting vooral bedoeld voor een landschappelijk aanvaardbare afscherming naar het landelijk (agrarisch) gebied.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de geprojecteerde woningen (woonhuizen) langs de Kerkweg. Bepaald is dat de woonhuizen binnen de bouwvlakken dienen te worden gebouwd. Ook is een aantal specifieke toelaatbare bedrijfs- en beroepsactiviteiten geregeld, welke in de bijlage van de regels zijn opgesomd. Kenmerkend aan deze activiteiten is de ondergeschiktheid aan de bewoning. Bij ieder woonhuis mogen zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen bedraagt 60 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage buiten het bebouwingsvlak (erf) en voor zover gelegen achter de voorgevel niet meer bedraagt dan 50.

Aan de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn twee maxima verbonden: de 50%-norm en het aantal m². De maxima gelden cumulatief, zodat aan beide bepalingen moet worden voldaan. De 50%-norm vormt een rem op de bouwmogelijkheden op kleine percelen, het maximale aantal m² vormt een rem op de bouwmogelijkheden op grote percelen.

De ondergeschiktheid van een bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw kan op basis van een aantal algemene criteria worden beoordeeld (de zogenaamde ondergeschiktheidseis). De ondergeschiktheidseis vormt een gemeenschappelijk kenmerk van zowel de bijgebouwen als aan- en uitbouwen.

De ondergeschiktheidseis is primair te herleiden uit de begripsbepalingen zoals deze ten aanzien van bijgebouwen en aan- en uitbouwen in artikel 1 zijn opgenomen. Een hoofdgebouw is door zijn constructie of afmeting aan te merken als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel (zowel functioneel als wat vorm betreft). Een bijgebouw en/of een aan- of uitbouw behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Ze vormen een functionele eenheid met het hoofdgebouw en worden door vorm onderscheiden van het hoofdgebouw. In architectonisch opzicht zijn ze ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Indien de begripsbepalingen van de regels geen duidelijkheid bieden zal er een nadere keuze in bebouwingssoort moeten worden gemaakt. De ondergeschiktheid kan zich op diverse wijze manifesteren, te weten op afmetingen/architectuur en op bouwkundige/fysieke aspecten. Deze kenmerken kunnen, al dan niet in onderling verband, worden gehanteerd om aan een bouwwerk de kwalificatie "bijgebouw of aan- en uitbouw" te geven:

- s *uit architectonisch oogpunt herkenbaar als bijgebouw, aanbouw of uitbouw (het gaat hier om afmetingen, vormgeving/presentatie en visualiteit);*
- s *afzonderlijk en duidelijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw (hier gaat het om constructie, bouwkundige/fysieke aspecten).*

Concreet zijn een aantal punten te benoemen waarop gelet moet worden bij het bepalen van het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw, aanbouw of uitbouw:

- s *de nokhoogte; indien sprake is van een bijgebouw, aanbouw of uitbouw zal de nok van het bijgebouw, aanbouw of uitbouw minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw moeten blijven. Daarentegen kan in een hoofdgebouw best een verschil in nokhoogte van meer dan 1 meter voorkomen. Ook is het mogelijk dat het verschil in nokhoogte kleiner is dan 1 meter, maar dan moet het bouwwerk op andere onderdelen wel ondergeschikt zijn;*
- s *de lengte- en breedtematen moeten ondergeschikt zijn aan de maten van het hoofdgebouw;*
- s *de ligging ten opzichte van de voorgevel van de woning;*
- s *het materiaalgebruik;*
- s *constructie (van bijvoorbeeld de kap);*
- s *de invulling van de gevelvlakken (bijvoorbeeld de woning heeft een deur met kozijn en de garage heeft alleen een garagedeur, dan is het gevelvlak van de garage ondergeschikt ten opzichte van de woning);*
- s *de goothoogte in relatie met de goothoogte van het hoofdgebouw.*

De oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen kan na ontheffing worden vergroot tot 100 m².

Het gemeentelijk beleid houdt in dat aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met kap minimaal 4 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd en dat ontheffing tot 2 meter mogelijk is voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Een ontheffing tot 1 meter is mogelijk voor serres. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen bovendien of in de zijdelingse perceelgrens dan wel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst.

Bij een woonhuis is het ook toegestaan een overkapping (carport) op te richten. Een overkapping is aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat hooguit aan twee zijden tegen de gevels van het hoofdgebouw is aangebouwd. Een overkapping is minimaal aan twee zijden open. De hoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 4 meter. Gelijk aan bijgebouwen

en aan- en uitbouwen moet een overkapping ook 4 meter uit de voorgevel van het woonhuis worden gebouwd. Deze afstand kan bij ontheffing worden verminderd tot 1 meter.

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksregels is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal ontheffingsregels opgenomen, teneinde het mogelijk te maken dat op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst dan wel noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Algemene wijzigingsregels

Ondanks dat de algemene procedure met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid al in de Wro is opgenomen, wordt deze hier voor alle duidelijkheid en toegespitst op deze plaatselijke situatie toch opgenomen.

Zo kan de aanduiding (b) van de plankaart verwijderd worden nadat de bijbehorende functie beëindigd is, of kunnen bestemmingen onderling gewijzigd worden ten behoeve van ondergeschikte aanpassingen dan wel kunnen bebouwingsgrenzen van de bouwvlakken binnen de bestemming "Bedrijventerrein" verschoven worden als dit ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het bepaalde in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is in beginsel onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding daarvan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

5.

Uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1 6 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt doorgaans al in het kader van de inspraakprocedure al inzichtelijk.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Onder omstandigheden kan de gemeenteraad daarvan afzien.

De economische uitvoerbaarheid is in een aparte notitie beschreven.

6.1. Overleg met de bevolking

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende de periode van 11 december 2008 t/m 21 januari 2009 voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast was het ook in te zien op de website van de gemeente. Bovendien is op 17 december 2008 een inspraakavond belegd in het dorps huis. Zie voor het verslag van die avond bijlage 2.

Gedurende de inspraakperiode is er een reactie binnengekomen van zowel de heer G. Schoneville als de heer D'Aboy.

Deze reacties geven geen aanleiding het plan aan te passen.

6.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijfsterrein Hoge Akkers 2008" toegezonden aan een aantal (bestuurlijk) betrokkenen (inclusief het waterschap).

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. De provincie Drenthe.
2. Het waterschap Reest & Wieden.
3. VROM-Inspectie.

Hieronder worden de reacties samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. Zie voor de volledige reacties bijlage 3.

Ad 1.

Er is onvoldoende inzicht in aard en omvang van de concrete behoefte aan bedrijfskavels in Ruinerwold. Hiermee is de noodzaak tot uitbreiding onvoldoende concreet aangetoond.

Reactie gemeente

De laatste bedrijfskavels van het vigerende plan zijn inmiddels allemaal uitgegeven. Uit het rapport van Bureau van Werven (zie bijlage 1) blijkt duidelijk welke behoefte er leeft in de gemeenschap. In de raadsvergadering van 25 oktober 2007 over dit rapport bleken alle partijen het eens te zijn over de noodzakelijke uitbreiding van Hoge Akkers. De toelichting is iets aangepast.

Gewezen wordt op een omissie in artikel 4.1 van de planregels.

Reactie gemeente

De planregels zijn aangepast.

De oppervlakenorm van bedrijven is gesteld op minimaal 1.500 m² met een maximum van 2.500 m² per bedrijf. Gelet op de toegelaten categorieën en de beoogde kleinschaligheid adviseren wij het maximum te beperken tot 2.000 m² per bedrijf.

Reactie gemeente

De gemeente wil het maximum toch graag handhaven op 2.500 m² per bedrijf, omdat in de afgelopen jaren is gebleken dat daar wel behoefte aan is. Gezien de relatief diepe percelen van de nieuwe kavels aan de westzijde van de Westerweide is dit ook een betere maat.

Om de locatie ruimtelijk goed in te passen zou de provincie graag een strook van 25 tot 30 meter breed opgaand bos zien.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de geplande strook van 12 meter aan de westzijde, die bedoeld is als landschappelijke inpassing, breed genoeg is voor een rij bomen die tot volle wasdom kan komen met aan weerszijde onderbeplanting. Bovendien zou een dergelijk brede bosstrook de exploitatie van het plan ondermijnen.

Ad 2.

De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies.

Reactie gemeente

De gemeente heeft dit in de toelichting verwerkt.

Ad 3.

De Inspectie geeft namens de rijksdiensten aan geen opmerkingen te hebben over het voorontwerpbestemmingsplan.

december 2009.

Bijlagen

bij de toelichting

1.

Onderzoek naar bedrijfslocaties

2.

Verslag inspraakavond

3.

Overlegreacties
