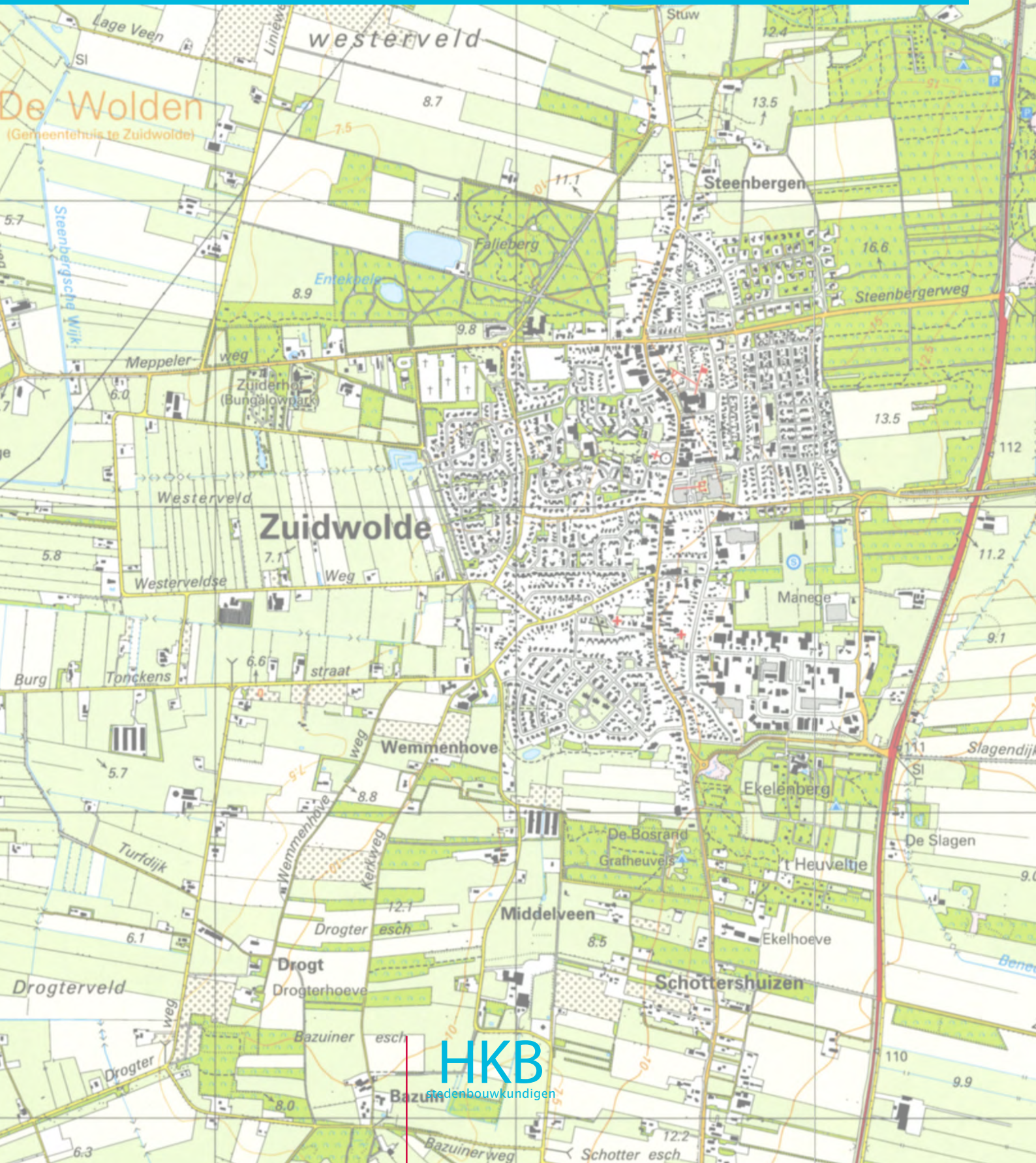


# BEDRIJVENTERREIN ZUIDERKERKES II

bestemmingsplan

gemeente De Wolden, 31 oktober 2013



## COLOFON

**opdrachtgever**  
Gemeente De Wolden  
**contactpersoon gemeente De Wolden**  
mevr. L. Schockman

**ontwerp**  
HKB Stedenbouwkundigen  
Boterdiep 63  
9724 AH Groningen  
050-3183100  
**contactpersoon**  
dhr. W. Herweijer

**project**  
bestemmingsplan Zuiderkerkes II  
**planidentificatienummer**  
NL.IMRO.1690.BP00317-0401  
**datum**  
31 oktober 2013

# **Toelichting**

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aanleiding .....	2
1.2 Plangebied .....	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4 Leeswijzer .....	4
<b>2 Huidige situatie</b> .....	<b>5</b>
2.1 Omgeving plangebied .....	5
2.2 Plangebied .....	5
<b>3 Planbeschrijving</b> .....	<b>6</b>
3.1 Stedenbouwkundige opzet .....	6
3.2 Landschappelijke inpassing .....	8
<b>4 Planologische randvoorwaarden</b> .....	<b>10</b>
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	10
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	11
4.3 Bedrijven en milieuzonering .....	12
4.4 Bodem.....	15
4.5 Ecologie .....	16
4.6 Externe veiligheid.....	17
4.7 Geluid .....	18
4.8 Kabels en leidingen .....	20
4.9 Luchtkwaliteit.....	20
4.10 Water .....	22
<b>5 Beleid</b> .....	<b>23</b>
5.1 Nationaal beleid .....	23
5.2 Provinciaal beleid .....	24
5.3 Gemeentelijk beleid.....	26
<b>6 Juridische toelichting en regels</b> .....	<b>29</b>
6.1 Algemeen.....	29
6.2 Regels .....	30
<b>7 Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>32</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid .....	32
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	32

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het bestaande bedrijventerrein Zuiderkerkes heeft de grenzen van haar capaciteit bereikt. Uit verkennende studies is gebleken dat diverse lokale bedrijven geïnteresseerd zijn in bedrijfskavels. Om aan deze vraag te kunnen blijven voldoen, is gezocht naar een nabijgelegen uitbreidingslocatie. Dit is de weide aan de oostelijke rand van Zuidwolde geworden, tussen de Nijverheidsweg en de N48. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet hier in.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied voor van het bedrijventerrein Zuiderkerkes II bevindt zich aan oostzijde van Zuidwolde. Het plangebied is ongeveer 5 hectare groot en wordt globaal begrensd door de N48 in het oosten, de Nijverheidsweg in het oosten en bos en onbebouwde agrarische gronden in het noorden. In het zuiden vormen bos, onbebouwde agrarische gronden en driewoonpercelen de grens. Op de volgende afbeelding is roodomrand de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zuiderkerkes' (vastgesteld februari 1982, goedgekeurd maart 1983). Het plangebied heeft deels de bestemming 'Agrarisch gebied' en deels 'Agrarisch bouwblok'. Als gevolg hiervan is op deze locatie slechts één agrarisch bedrijf mogelijk. Het ontwikkelen van een bedrijventerrein is strijdig met deze bestemmingen.

### 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 behandelt de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De planologische randvoorwaarden komen in hoofdstuk 5 aan bod, waarop in hoofdstuk 6 de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan en de bijbehorende procedure.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Omgeving plangebied

Zuidwolde is de grootste kern in de gemeente De Wolden en ligt op een stuwwal, gevormd door landijs in de voorlaatste ijstijd. De provinciale weg N48 markeert landschappelijk gezien de overgang van de stuwwal naar het buitengebied van De Wolden met zijn grootschalige en open veld- en hoogveenontginningslandschap. Aan de noordoost- en zuidoostzijde van Zuidwolde zijn grote bosschages aanwezig. Hierdoor worden de gebouwde gebieden omzoomd door een groene rand die het dorp aan het zicht van de N48 onttrekt.

Zuiderkerkes II wordt gerealiseerd in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Zuiderkerkes, dat zich ten zuidwesten van het plangebied bevindt. Het bestaande bedrijventerrein wordt ontsloten door de Nijverheidsweg en Industrierweg.

Ten westen van de Nijverheidsweg en, in het verlengde daarvan, de Oosterweg bevinden zich de manege Den Esch en het sportcomplex van Zuidwolde met onder meer het openluchtwembad De Waterlelie, voetbalvelden en tennisbanen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verder diverse bosjes, die over het algemeen haaks op de glooiing van de noord-zuid gerichte stuwwal staan.

### 2.2 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5 hectare en bestaat grotendeels uit onbebouwd agrarisch gebied in de vorm van grasland met enkele solitaire bomen. In het gebied stond een voormalige boerderij met opstallen die reeds gesloopt is ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De in de vorige paragraaf genoemde overgang van stuwwal naar ontginningslandschap is in het plangebied goed zichtbaar in de vorm van hoogteverschillen.



## 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Stedenbouwkundige opzet

#### Inleiding

Zoals eerder beschreven heeft het bestaande bedrijventerrein Zuiderkerkes de grenzen van zijn capaciteit bereikt. Het voornemen is daarom om de uitbreiding, genaamd Zuiderkerkes II, te realiseren op gronden direct ten noordoosten van het bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein is met ongeveer vijf hectare relatief kleinschalig en bedoeld voor de lokale behoefte. De ruimte is ook nodig om bedrijvigheid die momenteel op een minder gunstige locatie zit (bijvoorbeeld in het buitengebied) te kunnen verplaatsen naar een bedrijventerrein.

De wens van de gemeente is om het bedrijventerrein Zuiderkerkes II optimaal te laten aansluiten bij het bestaande beeld van Zuidwolde als groen dorp. Er dient daarom veel aandacht uit te gaan naar een goede inpassing in het bestaande gebied. Van groot belang is het daarnaast dat de inrichting van het bedrijventerrein aansluit bij de behoeften van de lokale ondernemers. Ten behoeve hiervan is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsvisie opgesteld dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige opzet weergegeven.



Stedenbouwkundig plan

## Kavels

Op Zuiderkerkes II wordt bedrijvigheid mogelijk gemaakt met een maximale milieucategorie van 3.2. De kavels hebben een grootte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>. Waar dit uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mogelijk is, kunnen op het bedrijventerrein woon-werk kavels met bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

## Ontsluiting en parkeren

Zuiderkerkes II is goed bereikbaar vanwege de ligging in de nabijheid van de afslag van de N48. Door het bedrijventerrein zo direct mogelijk op de N48 aan te takken, wordt het aantal

extra autobewegingen door het dorp en omliggend landschap geminimaliseerd. De interne ontsluiting is georganiseerd via een wegenlus. Hiermee worden doodlopende wegen voorkomen.

Parkeren van werknemers en bezoekers dient op de bedrijfskavels te worden gefaciliteerd, bij voorkeur aan de zijkant van de bebouwing. Bij het bepalen van de hoeveelheid parkeerplaatsen worden de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd.

## **Water**

Het plangebied kenmerkt zich door een aflopend maaiveld en een keileembodem. Ten behoeve van een goede inpassing met betrekking tot water wordt een hydrologisch onderzoek uitgevoerd en vindt overleg met het waterschap plaats. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 5.9.

## **3.2 Landschappelijke inpassing**

### **Inleiding**

In paragraaf 3.1 werd al aangegeven dat Zuidwolde een groen dorp is en een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein mede daarom gewenst is. Een belangrijke basis hierbij wordt gevormd door de 'Gebiedsvisie tussen Klaverblad Hoogeveen en Provinciegrens Overijssel' uit 2009. Met deze visie als uitgangspunt kunnen toekomstige plannen verder worden ingepast.

Ter plaatse van het plangebied voor de uitbreiding ligt nu een weide. In de visie wordt voorgesteld om deze te begeleiden door oost-west georiënteerde stroken met bomen om de vergezichten van het dorp naar het omliggende landschap in te kaderen. Nu dit gebied wordt ingevuld met een bedrijventerrein strookt dit niet meer met de visie die uit ging van een open veld.

Door de aantakking van de Oosterweg op de N48 is hier een nieuwe belangrijke entree voor het dorp ontstaan. Omdat Zuidwolde de uitstraling van een groene recreatiegemeente koestert, is het belangrijk dat dit juist bij de entrees van het dorp wordt ervaren.

Daarom krijgt het bedrijventerrein aan de oostzijde een houtwal. Dit voorkomt dat het bedrijventerrein de eerste indruk is die bezoekers van het dorp krijgen. De houtwal bestaat uit een aarden ophoping waarop bomen en struiken groeien. Hierdoor worden de groene bosschages ten noorden en zuiden van het plangebied met elkaar verbonden en wordt de groene uitstraling versterkt. De precieze aanplant en aanleg van groenvoorzieningen in de

rest van het plangebied ligt nog niet vast. Dit is mede afhankelijk van de toekomstige verkaveling. Ten tijde van de uitgifte van de bedrijfskavels wordt daarom een groenplan opgesteld. Het streven is om de openbare ruimte in te richten op een manier die aansluit bij de lokale identiteit, namelijk met brede grasbermen langs de rijbaan.

### **Doorkijken naar de N48**

In het verlengde van de oost-west georiënteerde straten binnen het bedrijventerrein zijn doorkijken gemaakt naar de N48. De doorlopende begrenzing van bomen parallel aan de N48 is hier onderbroken. Dit zorgt voor een relatie tussen het bedrijventerrein en de N48. Het versterkt het oriëntatiegevoel vanuit het bedrijventerrein. Omgekeerd is het mogelijk om al rijdend op de N48 een moment een blik op het bedrijventerrein te werpen. De openingen zijn te klein om van het bedrijventerrein een zichtlocatie te maken. Het maken van visuele verbindingen tussen het bedrijventerrein en de N48 sluit aan bij de 'Gebiedsvisie tussen Klaverblad Hoogeveen en provinciegrens Overijssel'.

### **Aanzichten op plangebied vanuit omgeving**

De aantakking van de Oosterweg op de N48 wordt van het bedrijventerrein gescheiden door een kleine bosschage. Deze vormt de noordelijke grens van Zuiderkerkes II. Zowel in de zomer als de winter zal deze groene rand voldoende dicht zijn om grotendeels het zicht op het bedrijventerrein te ontnemen. Vanuit het oosten (de N48) is primair de houtwal te zien. In het zuiden grenst het plangebied aan een weide. De houtwal zorgt voor een goede aansluiting zonder dat de bedrijven dit beeld al te zeer verstoren. Vanuit het westen wordt het bestaande wegprofiel zoveel mogelijk behouden. Het beeld zal niettemin veranderen. Er wordt hier een aantal woon-werkkavels toegevoegd. Hierdoor ontstaat een zachte overgang naar de rest van het bedrijventerrein waar ook her en der bedrijfswoningen voorkomen.

### **Vlinderpad**

Rond Zuidwolde ligt de recreatieve wandelroute 'het vlinderpad'. Dit pad loopt gedeeltelijk langs en door het plangebied. Er is voor gekozen om het vlinderpad aan de oostzijde door het plangebied te leiden, in de houtwalzone langs de N48. Het talud met de houtwal langs de N48 moet het vlinderpad gedeeltelijk afschermen van het geluid en geeft wandelaars op het pad een beleving van bomen. Aan de zuidzijde loopt het pad tussen de houtwal en de bestaande weide ten zuiden van het plangebied. Hiermee kan in de beschutting van de houtwal de openheid van de weide worden ervaren, zonder dat de achterkanten van de zuidelijke bedrijfskavels zichtbaar zijn.

# 4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

## 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Dit voorliggende bestemmingsplan maakt de vestiging/uitbreiding/wijziging van een bedrijventerrein mogelijk. De wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is in een bestemmingsplan mer-beoordelingsplichtig als de uitbreiding een oppervlak van 75 ha of meer omvat. Ook een stedelijk ontwikkelingsproject kan mer-beoordelingsplichtig zijn bij een oppervlak van 100 ha of een bruto vloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup>. Dat is hier duidelijk niet aan de orde: de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan hebben betrekking op hooguit 5 ha. Voor uitbreidingen die onder deze drempel vallen is formeel nog sprake van een vormvrije mer-beoordeling. In deze vormvrije mer-beoordeling wordt bekeken of er

belangrijke negatieve milieugevolgen op kunnen treden die het doorlopen van een volledige projectmer-procedure noodzakelijk maken.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf zal een toets moeten worden uitgevoerd op de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

### **Geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied**

Het plangebied ligt niet binnen een gebied dat beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan tien kilometer van het plangebied.

### **Ver onder de drempelwaarde**

Zoals reeds benoemd geldt een drempelwaarde van 75 ha. De beoogde ontwikkeling betreft een oppervlak van 5 ha. Dit is ver onder de drempelwaarde.

### **Conclusie**

De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben en dat ruimschoots wordt voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving. Gezien de afwezigheid van de noodzaak tot nader onderzoek van de verschillende milieuaspecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemversturende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

Het plangebied heeft op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente De Wolden een zodanig hoge verwachtingswaarde dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft derhalve in februari 2013 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend boor- en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein Zuiderkerkes te Zuidwolde. Het rapport met uitkomsten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is opgenomen als bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat de geplande bodemingrepen hier zonder archeologisch bezwaar kunnen uitgevoerd worden. Als hierbij echter toch vondsten en/of archeologische sporen worden aangetroffen, dient het werk opgeschort te worden en moet direct contact opgenomen worden met de provinciaal archeoloog.

Voor het zuidwestelijke deel van het westelijke plangebied (percelen C 7949 , C 7852, 7854 en 7856) is een aanvullend karterend booronderzoek uitgevoerd. Een dergelijk booronderzoek kan uitsluitsel geven over de mate van verstoring in dit terreingedeelte. Uit het onderzoek blijkt dat geplande bodemingrepen zonder archeologisch bezwaar kunnen worden uitgevoerd. Het rapport met uitkomsten van het karterend booronderzoek is opgenomen als bijlage.

Het plangebied wordt hiermee in archeologisch opzicht vrij gegeven. Voor het totale plangebied blijft de meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet van kracht. Vondsten (en/of archeologische grondsporen) die tijdens het bouwrijp maken tevoorschijn komen moeten onmiddellijk worden gemeld.

#### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Door de gemeente is daarom een milieutoets uitgevoerd die als bijlage bij het plan is gevoegd.

#### **Omliggende gevoelige objecten**

In de omgeving van het perceel is een aantal woningen van derden gelegen en woningen behorende bij een bedrijf. Het gaat om de volgende woningen:

Adres	Soort woning
Nijverheidsweg 37	Woning bij bedrijf
Nijverheidsweg 38a	Woning bij bedrijf
Nijverheidsweg 39	Woning bij bedrijf
Nijverheidsweg 40	Woning bij bedrijf
Nijverheidsweg 43	Woning van derden
De Slagenweg 6	Woning van derden
De Slagenweg 8	Woning van derden

### Wet- en regelgeving m.b.t. afstanden

Het is lastig om in deze fase van planvorming te bepalen welke wet- en regelgeving van toepassing kan zijn. Dit is sterk afhankelijk van het soort bedrijf dat gevestigd wordt. De uitgave bedrijven en milieuzoneringen van het VNG is hierbij een leidraad. Wanneer wordt voldaan aan de afstanden die in bijlage I van deze publicatie worden genoemd, dan wordt er vaak ook voldaan aan andere wet- en regelgeving.

Bij verdere beoordeling is er daarom vanuit gegaan dat de bedrijven die zich willen vestigen één op één passen in de categorie-omschrijvingen van het VNG. Is dit niet zo, dan moet er bij vestiging maatwerk worden verricht om te bezien of een bedrijf passend is op de locatie.

### Bedrijven en milieuzoneringen

Hieronder zijn de afstanden weergegeven die per categorie bedrijf tot bovenstaande woningen moeten worden aangehouden. Dit betreft de volgende afstanden:

Categorie	Afstand (m)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100

In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden doordat op de verbeelding en in de regels een zonering met milieucategorieën is opgenomen. In het meest westelijke deel nabij de Nijverheidsweg zijn alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan. Richting de N48 zijn, afhankelijk van de afstand tot de woningen aan de Nijverheidsweg en De Slagenweg, bedrijven tot en met categorie 3.1 en 3.2 mogelijk.



## Omliggende bedrijven

Omdat binnen het plangebied mogelijk bedrijfswoningen worden toegestaan, is het noodzakelijk uit te zoeken welke beperkingen er zijn voor bedrijfswoningen binnen het plangebied. De volgende bedrijven zijn in de nabijheid gelegen:

Naam	Adres	Soort bedrijf	Categorie	Gewenste afstand
Zwembad de Waterlelie	Sportlaantje 6	Openlucht zwembad	4.1	200 meter *
Brand Oil	Nijverheidsweg 40	LPG tankstation <1000 m <sup>3</sup>	3.1	50 meter
De Wolden Bandenbedrijf	Nijverheidsweg 39	Servicebedrijf motorvoertuigen	2	30 meter
Manege Den Esch	Nijverheidsweg 41	Manege	3.1	50 meter
Aqua Kera	Nijverheidsweg 40	Detailhandel	1	10 meter
Van het Hoge	Nijverheidsweg 34	Straal- en spuitbedrijf	4.1	200 meter
Gemeentewerf	Industrieweg 5	Afval-inzameldepot	3.1	50 meter

## Afstanden

De bedrijven 'Van het Hoge' en 'Zwembad de Waterlelie' hebben invloed op het te ontwikkelen gebied.

### Van het Hoge

De invloed op het gebied is beperkt. De grootste afstand wordt veroorzaakt door de mogelijke stofoverlast die het bedrijf kan veroorzaken. Het realiseren van nieuwe woningen binnen deze straal is niet gewenst. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een zone opgenomen waar bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Die zone ligt op een afstand groter dan 200 meter van Van het Hoge. Het bedrijf wordt hierdoor niet belemmerd.

### Zwembad de Waterlelie

De invloed van het bedrijf op het gebied is groot. Een deel van het gebied valt binnen de invloedssfeer. De grootste afstand wordt veroorzaakt door de geluidsoverlast die het bedrijf kan veroorzaken. Naar mening van de gemeente en op grond van jurisprudentie kan het beoordelen van het geluid gebaseerd worden op de hoek van het zwembad en hoeft niet de rand van de zonneweide aangehouden te worden. Het grootste geluid zal naar verwachting in het zwembad worden veroorzaakt.

Het zwembad ligt op een afstand van circa 140 meter van het plangebied. Op een kleinere afstand bevinden zich momenteel al woningen. Door de bouw van mogelijke bedrijfswoningen wordt het zwembad daardoor niet extra belemmerd. Het wordt in dit geval gerechtvaardigd geacht om met de bouw van bedrijfswoningen af te wijken van de richtafstand van 200 meter.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

#### 4.4 Bodem

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

In het plangebied is in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij dit plan is gevoegd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er in de grond en het grondwater overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De interventiewaarden en/of tussenwaarden voor nader onderzoek zijn in drie gevallen overschreden voor koper, nikkel en zink in het grondwater. Deze overschrijdingen betreffen echter achtergrondconcentraties, mogelijk mede beïnvloed door het agrarische gebruik. Verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn niet geheel uit te sluiten. Daarnaast is speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk op de bodem van het onderzoeksterrein waargenomen. De waarnemingen aan asbest geven mogelijk belemmeringen voor het gebruik van de locatie.

In het plangebied zijn diverse vervolgonderzoeken uitgevoerd naar het voorkomen van asbest in de bodem en de te slopen bebouwing (zie bijlage).

#### **Bodem**

Op basis van de onderzoeken is vastgesteld dat het onderzochte terrein tot een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld diffuus is verontreinigd met asbest. Op basis van het milieuhygiënisch saneringscriterium asbest kan worden gesteld dat de concentratie van de verontreiniging op één deellocatie boven de 1000 mg/kg ds ligt en niet permanent en

volledig is bedekt met vegetatie. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld. De asbestverontreiniging in de bodem is inmiddels gesaneerd.

## **Bebouwing**

De onderzochte boerderij en opstallen bevatten asbesthoudende materialen. Het aangetroffen asbest is verwijderd door een gecertificeerd asbest verwijderingbedrijf. De boerderij is inmiddels gesloopt en de sanering is afgerond.

## **4.5 Ecologie**

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventuele andere natuurregelgeving. Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Door Buro Bakker is daarom een ecologische quickscan uitgevoerd die als bijlage bij dit plan is gevoegd.

## **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt niet binnen een gebied dat beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan tien kilometer van het plangebied. Gezien deze afstanden, het gebruik van de tussenliggende gronden en de relatief beperkte ingreep in het plangebied, worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS ligt direct ten noorden van het plangebied. De toekomstige inrichting van het plangebied is dusdanig dat er geen significante negatieve effecten op de EHS worden verwacht.

## **Soortbescherming**

In het plangebied is broedgelegenheid voor vogels aangetroffen. Hiervoor geldt een zwaar beschermingsregime. Werkzaamheden als het kappen van bomen dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

De overige in het plangebied gevonden en te verwachten soorten zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet

hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is dan wel van kracht.

#### 4.6 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### **plaatsgebonden risico (PR)**

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup> betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

##### **groepsrisico (GR)**

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

##### **Risicobronnen**

In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicobronnen gelegen:

## LPG Brandoil

De vergunde jaardoorzet is minder dan 1.000 m<sup>3</sup>. Dit betekent dat de grootste afstand van de plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup> op 45 meter van het vulpunt (gelegen zuidelijk op het perceel) is gelegen. Deze 10<sup>-6</sup> contour valt buiten het plangebied. Er dient wel een berekening van het groepsrisico plaats te vinden, omdat het invloedsgebied van 150 meter over het plangebied valt. De hoogte van het groepsrisico zal als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied iets toenemen. Uit de berekeningen (zie bijlage) volgt dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie beneden de oriëntatiewaarde ligt.

## N48

De N48 is een route voor transport van gevaarlijke stoffen. De 10<sup>-6</sup> contour komt echter niet buiten de wegbreedte en valt dus niet binnen het plangebied. Wel moet een RBM-II-berekening plaatsvinden, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied valt. De hoogte van het groepsrisico zal als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied iets toenemen. Uit de berekeningen (zie bijlage) volgt dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie beneden de oriëntatiewaarde ligt.

## Zwembad

Op het zwembadterrein is sprake van chlooropslag. De 1% letaliteitsgrens ligt echter op voldoende afstand. De grens op basis van de PGS-richtlijnen is circa 20 meter. De afstand van de opslag tot het nieuw aan te leggen bedrijventerrein is meer dan 100 meter.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend plan. De toename van het groepsrisico wordt derhalve verantwoord geacht.

## 4.7 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen en industrie op een bepaalde afstand van geluidgevoelige functies.

## **Wegverkeerslawaai**

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de toekomstige bouwvlakken de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten gevolge van de N48, de Nijverheidsweg en de nieuwe ontsluitingsweg op het bedrijventerrein.

Aan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 68 dB voor de Nijverheidsweg en de ontsluitingsweg wordt voldaan. De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 53 dB voor de N48 wordt ter plaatse van het meest westelijke deel van het plangebied in acht genomen. Hierdoor is slechts een gedeelte van het plangebied geschikt voor bedrijfswoningen. Deze zone is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Nu er niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde, is nader onderzoek noodzakelijk naar de doelmatigheid van het treffen van maatregelen. Dit onderzoek bestaat uit bepalen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen teneinde de geluidbelasting te verlagen naar ten hoogste 48 dB. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig. Gelet hierop moet het college van burgemeester en wethouders voor de bedrijfswoningen hogere grenswaarde vaststellen.

Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ligt een ontwerp besluit hogere grenswaarde met bijbehorende stukken ter inzage.

## **Zwembad de Waterlelie**

Door de gemeente wordt nader onderzoek naar geluid afkomstig van het zwembad niet noodzakelijk geacht. Zoals in paragraaf 5.2 staat aangegeven kan het beoordelen van het geluid op grond van jurisprudentie gebaseerd worden op de hoek van het zwembad en hoeft niet de rand van de zonneweide aangehouden te worden. Daarnaast is de opening van het zwembad seizoensgebonden; van 1 september tot 1 mei zit het bad dicht. Uit het bovenstaande onderzoek naar wegverkeerslawaai tenslotte blijkt dat het geluid afkomstig van de N48 maatgevend is. Om aan de Wgh te voldoen dient al extra geluidsisolatie op de eventuele bedrijfswoningen aangebracht te worden.

## 4.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen ruimtelijk relevante leidingen, waarvoor in het bestemmingsplan vrijwaringszones en/of regels opgenomen dienen te worden. Voor overige kabels en leidingen geldt dat er bij graafwerkzaamheden in het plangebied rekening mee dient te worden gehouden.

## 4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden.

### Luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijn stof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven. In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

### **nibm**

Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m<sup>3</sup>. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

### **Luchtkwaliteitonderzoek**

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit volgt dat zelfs bij de gehanteerde worstcase benadering de grenswaarden voor fijn stof en NO<sub>2</sub> ruimschoots worden gerespecteerd, op locaties waar de hoogste concentratieniveaus te verwachten zijn en waar de gevolgen voor de luchtkwaliteit vanwege de uitbreiding maximaal zijn.

Bepalend voor de bijdrage aan de concentraties ter plaatse is het verkeer op de Rijksweg N48. Gezien de zeer ruime marge tussen de berekende concentraties op de randen van het industrieterrein en het feit dat de toekomstige bedrijfswoningen op veel ruimere afstand van de N48 worden gerealiseerd, is het aannemelijk dat ook ter plaatse van toekomstige bedrijfswoningen de grenswaarden kunnen worden gerespecteerd.

Verder wordt opgemerkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen en in de omgeving van het plangebied verder afnemen na 2013. Deze afname is te verklaren door de daling van achtergrondconcentraties en voertuigemissies als gevolg van het treffen van generieke (nationale en internationale) maatregelen en het nakomen van Europese beleidsdoelstellingen ten aanzien van de uitstoot van schadelijke stoffen.



Op grond van de voorgenoemde bevindingen vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Zuiderkerkes.

#### 4.10 Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht een watertoets uit te voeren (zie bijlage). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Het plan is daarom voorgelegd aan het waterschap Reest en Wieden. Daarnaast is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Er is gekeken naar het verhard en onverhard oppervlak in het plangebied. Op basis daarvan is bepaald welke maatregelen genomen moeten worden om de toename van verhard oppervlak te compenseren. Op basis van de eisen van het waterschap Reest en Wieden ( $T=100+13\%$ , landelijke afvoer 1,2 l/s/ha) dient 2.550 m<sup>3</sup> water geborgen te worden. Dit betekent dat er een 2.550 m<sup>2</sup> oppervlaktewater gecreëerd dient te worden uitgaande van een watergang met 1,0 meter waterdiepte. Dit zal binnen het plangebied, langs de N48 gerealiseerd worden. Het tracé voor de landelijke afvoer wordt nog bepaald. Ook de technische uitwerking wordt nog bepaald. Hiervoor wordt afstemming gezocht met het waterschap.

# 5 BELEID

## 5.1 Nationaal beleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat plannen voor ruimte en mobiliteit en zal onder andere de Nota Ruimte gaan vervangen. Er zijn drie hoofddoelen geformuleerd 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, in stand houden 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.

Het Rijk schenkt vertrouwen in en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed. Ook afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap worden bij de provincies en gemeenten neergelegd. Hiervoor zal de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER-ladder) worden gehanteerd. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Tenslotte is een kaart vervaardigd met de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Deze bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

### Plan

Gezien de relatief kleine schaal van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de structuurvisie geen direct relevant beoordelingskader vormt.

## 5.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie Drenthe

In haar Omgevingsvisie beschrijft de provincie Drenthe de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar de periode daarna. Ten aanzien van het wonen en werken streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare milieus die voorzien in de vraag. Evenals van het Rijk is het beleid erop gericht om een belangrijk deel van de ontwikkelingen binnenstedelijk plaats te laten vinden, zodat het omringende landschap zoveel mogelijk wordt ontzien. De provincie hanteert hierbij zoveel mogelijk de SER-ladder als denkmodel. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

### Provinciale Omgevingsverordening

De provincie Drenthe heeft een aantal aspecten uit onder andere de Omgevingsvisie Drenthe vertaald in de Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid. Deze is vervolgens ingevoegd in de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Het gaat hierbij om regels te stellen voor het behoud en de ontwikkeling van bij het bestemmingsplan betrokken kernkwaliteiten. Deze hebben met name betrekking op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied. Een onderdeel van de kernkwaliteiten is dat een ruimtelijk plan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen kan voorzien op het gebied van woon- en werklocaties en infrastructuur, indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is. In eerste instantie zullen locaties binnen het bebouwd gebied moeten worden benut ten behoeve van nieuwe functies. In de Omgevingsverordening zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot bedrijvigheid:

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe regionale werklocaties of uitbreiding van een bestaande regionale werklocatie toe anders dan via een regionale werklocatievisie.
2. Een ruimtelijk plan dat niet betrekking heeft op het bestaand stedelijk gebied van de plaatsen Hoogeveen, Emmen, Meppel, Assen en Coevorden laat geen nieuwe lokale werklocaties toe en kan slechts voorzien in de uitbreiding van een lokale werklocatie wanneer het desbetreffende ruimtelijk plan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitplan en wanneer de locatie wordt bestemd voor kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijvigheid.
3. Een ruimtelijk plan voorziet niet in vestiging of significante uitbreiding van een solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerd bedrijf met uitzondering van agrarische bedrijven, bedrijven binnen de sector recreatie & toerisme en overige functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid.

4. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het derde lid indien zwaarwegende argumenten dit rechtvaardigen en het bedrijf belangrijk is voor de lokale werkgelegenheid.
5. Een ruimtelijk plan voorziet niet in nieuwe bedrijvigheid die volgens de VNG systematiek 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' zou vallen in de milieucategorieën 4, 5 en 6, tenzij op regionale werklocaties.
6. In afwijking van het vijfde lid kan een ruimtelijk plan voorzien in nieuwe bedrijvigheid die volgens de VNG systematiek 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' valt in de categorie 4 voor zover dit gebeurt via door de betreffende gemeente vastgesteld uitzonderingsbeleid.
7. Een ruimtelijk plan voorziet niet in nieuwe locaties voor detailhandel, voor zover deze ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in winkelcentra en binnensteden.
8. In afwijking van het zevende lid kan een ruimtelijk plan in perifere detailhandel op een werklocatie voorzien wanneer dit in de toelichting daarop wordt gemotiveerd vanuit een integrale visie op de (boven)lokale (of regionale) detailhandelsstructuur en het bepaalde in het zevende lid voldoende wordt gewaarborgd.
9. Een ruimtelijk plan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van weidewinkels.
10. Een ruimtelijk plan dat voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe werklocatie dient vergezeld te gaan van een beeldkwaliteitplan dat juridisch is verbonden aan het desbetreffende ruimtelijke plan.

## **Plan**

Middels voorliggend plan worden geen uitbreidingen van of nieuwe regionale werklocaties mogelijk gemaakt. De ontwikkeling betreft een relatief kleinschalige uitbreiding die enkel gericht is op lokale vraag, aansluitend op een bestaand bedrijventerrein. Zuiderkerkes II biedt daarnaast de mogelijkheid om lokale bedrijvigheid die op een minder gunstige locatie zit (bijvoorbeeld in het buitengebied) te kunnen verplaatsen naar een bedrijventerrein. Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld (met een visie op de beeldkwaliteit) waarmee het geheel op een kwalitatief goede manier ingepast wordt. Dit is in hoofdstuk 3 beschreven. Op Zuiderkerkes II is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder, Bevi-inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. Dit geldt ook voor detailhandel (met uitzondering van productiegebonden detailhandel, auto- en garagebedrijven en internetdetailhandel) en weidewinkels. Hiermee wordt voldaan aan regel 2, 5, 7, 9 en 10 van de POV. De overige regels zijn niet van toepassing op voorliggend plan.

## **Gebiedsvisie tussen Klaverblad Hoogeveen en provinciegrens Overijssel**

De provincie Drenthe en de gemeente De Wolden willen een aantal ontwikkelingen langs de N48 tussen klaverblad Hoogeveen en de provinciegrens met Overijssel op elkaar afstemmen.

Hiertoe hebben zij gemeenschappelijk de gebiedsvisie uit 2009 opgesteld. In deze visie komen de volgende kernpunten naar voren:

- De N48 is een landschappelijke route met minimale barrièrewerking.
- De rand van de stuwwal moet vanaf de N48 zichtbaar blijven.
- Zuidwolde is een dorp in een fijnmazig recreatief netwerk.
- Zuidwolde is een groen dorp; het landschap plooit naar binnen tot diep in de dorpskern.

## **Plan**

In paragraaf 3.2 van voorliggend plan is reeds betoogd dat de ontwikkeling aansluit bij de 'Gebiedsvisie tussen Klaverblad Hoogeveen en provinciegrens Overijssel'. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **5.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie De Wolden 2010–2030**

In maart 2011 is de Structuurvisie vastgesteld. De gemeente De Wolden kiest er in de structuurvisie voor om haar grootste kwaliteit, het zijn van een plattelandsgemeente, te behouden en te versterken. Het zijn van een plattelandsgemeente betekent in De Wolden dat het aanwezige landschap drager is voor nieuwe ontwikkelingen. Opvallend aspect van het plattelandskarakter is het dynamische landschap, dat is gevormd door een verweving van functies. Landbouw vindt plaats naast natuurontwikkeling en recreatie komt voor in en nabij de meest aantrekkelijke gebieden. In de kernen en het buitengebied wordt gewoond.

Voor De Wolden is de bedrijventerreinsituatie krap. Behalve op het nieuwe gedeelte van bedrijventerrein de Hoge Akkers in Ruinerwold is op dit moment geen ruimte meer beschikbaar. Er is ook geen leegstand behoudens onvermijdelijke roulatieleegstand. De verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen is in het landelijk gebied beperkt mogelijk. De opgave is er voor te zorgen dat de uitbreiding van lokale bedrijventerreinen ruimtelijk goed wordt ingepast. Op de bestaande bedrijventerreinen in Zuidwolde, Ruinerwold en Ruinen wordt ruimte gereserveerd voor uitbreidingen. Lokale bedrijvigheid krijgt daarmee de mogelijkheid, ook bij uitbreidingen, bij het bestaande dorp gevestigd te blijven. Deze ontwikkeling is van groot belang voor de lokale economie.

Voor de uitbreiding van de bedrijventerreinen zal de SER-ladder als afwegingskader worden gebruikt. De SER-ladder is een methode om tot een goede afweging te komen als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen of de uitbreiding van bestaande. Volgens de SER-ladder moet eerst worden bekeken of er op de bestaande bedrijventerreinen nog ruimte beschikbaar is,

of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Pas als al die mogelijkheden zijn benut, mag er tot de aanleg van een nieuw bedrijventerrein worden besloten. En dan nog moeten de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen, want bedrijventerreinen dienen de kwaliteit van natuur en landschap te respecteren en waar mogelijk te versterken.

## **Plan**

In paragraaf 3.1 is aangegeven dat de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente zo goed als vol zijn. Herstructurering biedt ook geen oplossing voor de vraag die er is naar bedrijfskavels. Dit is ook gebleken uit nader onderzoek dat de gemeente heeft laten verrichten naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente. Hieruit volgt onder meer dat er behoefte is aan een bedrijventerrein met vooral kleinere percelen. Ook een bedrijfsverzamelgebouw is gewenst.

Voorliggend plan beoogt een relatief kleinschalige uitbreiding aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein. Door het geheel op een zorgvuldige manier in te passen in de groene omgeving, wordt voorkomen dat er een onacceptabele verstening van het buitengebied ontstaat. Dit is in lijn met het doel van de gemeentelijke structuurvisie en de onderzoeken naar behoefte aan bedrijventerreinen.

## **GVVP 2010–2019**

In het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2010–2019 (GVVP) wordt het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente beschreven. Het verkeersbeleid van De Wolden is in hoofdzaak gericht op het zoveel mogelijk beperken en waar mogelijk oplossen van (toekomstige) verkeersproblemen. Het hoofddoel van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente De Wolden is het realiseren van een duurzaam verkeers- en vervoerssysteem. Afgeleide doelstellingen zijn:

1. Vergroten van de verkeersveiligheid;
2. Bevorderen van fietsverkeer en gebruik van openbaar vervoer;
3. Zo veel mogelijk faciliteren van autogebruik;
4. Leveren van een bijdrage aan economische en ruimtelijke ontwikkelingen;
5. Verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving (beperken schade aan natuur, landschap, milieu).

## **Plan**

Door de ligging nabij de af- en oprit van de N48 is het plangebied goed ontsloten. De weg in het plangebied bestaat in principe uit een zeven meter brede asfaltstrook. Er is voor gekozen om geen apart fiets- of voetpad aan te leggen. De te verwachten intensiteit van het weggebruik van zowel de fietsers als het (vracht)autoverkeer maakt het goed mogelijk om deze beide op de rijbaan te laten rijden. Verder worden te geringe aantallen voetgangers verwacht om een speciaal voetpad te rechtvaardigen. Er komen geen parkeervakken in het straatprofiel. Parkeren dient op eigen terrein te worden gefaciliteerd. Het plan sluit hiermee aan bij de doelstellingen van het GVVP.

## **Woonplan 2011-2015**

Het Woonplan is in juli 2012 vastgesteld. Parallel aan de ontwikkeling van de Structuurvisie heeft de gemeente haar Woonplan uitgewerkt. Het Woonplan geeft de gemeente handvatten voor sturing en regie op de kwalitatieve woonontwikkelingen in de kernen.

## **Plan**

Binnen het Woonplan wordt niet specifiek ingegaan op de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen. Het biedt in zoverre geen relevant toetsingskader.

## **Welstandsnota**

De gemeente beschikt over een Welstandsnota die in 2012 is vastgesteld. In de indeling uit de Welstandsnota ligt het plangebied in het veldontginningslandschap. Het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied is welstandsvrij, waaronder ook het plangebied. Er zijn derhalve geen welstandscriteria vastgesteld voor het gebied.

## **Plan**

Er zijn geen welstandscriteria vastgesteld. Het plan past derhalve binnen de regels van de Welstandsnota.

Het plan sluit aan bij het gemeentelijke beleid.

# 6 JURIDISCHE TOELICHTING EN REGELS

## 6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.



## 6.2 Regels

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij recente bestemmingsplannen van de gemeente De Wolden. Voorliggend plan kent vier bestemmingen, namelijk 'Bos', 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer'. In het gehele plangebied is water toegestaan, alsmede voorzieningen voor de waterberging.

### **Bedrijventerrein (artikel 3)**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder, Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven worden expliciet uitgesloten.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 70% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' geldt daarnaast dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel ten minste 200 m<sup>2</sup> bedraagt.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan één bedrijfswoning mag worden opgericht. De bouwhoogte van een woning mag niet meer dan 10 meter bedragen en de goothoogte niet meer dan 4 meter. De maximale inhoud bedraagt 750 m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de afstand tot de bedrijfsbebouwing niet meer dan 10 meter bedragen. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> en de goothoogte niet meer dan 3,25 meter mag bedragen.

### **Bos (artikel 4)**

De gronden in het uiterste zuiden en oosten van het plangebied met daarin onder meer het vlinderpad zijn bestemd als 'Bos'. Binnen de bestemming zijn onder andere paden, waterlopen, kunstwerken toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitgesloten. Gebouwen zijn toegestaan met een maximum van 50 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximum hoogte van 6 meter.

### **Groen (artikel 5)**

De bermen langs de aanwezige weg binnen het bedrijventerrein zijn bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden, waterlopen,

kunstwerken toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitgesloten. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximum hoogte van 6 meter.

### **Verkeer (artikel 6)**

De bestemming 'Verkeer' betreft de binnen het plangebied aanwezige wegen. Zaken als groen- en parkeervoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook mogelijk.

## 7 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid is wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De bouwgrond gelegen in dit bestemmingsplan is grotendeels eigendom van de gemeente. De percelen in het zuidwesten van het plangebied zijn in eigendom van particulieren. Met de eigenaren van de betreffende percelen is overeenstemming bereikt. De gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie. Uit exploitatieberekeningen van de gemeente blijkt dat de ontwikkeling economisch haalbaar is. Van het separaat opstellen van een exploitatieplan is dan ook afgezien. Voor vaststelling van het bestemmingsplan is er een anterieure overeenkomst gesloten.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader zijn er ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Zuider Kerkes met alle omwonenden keukentafelgesprekken gevoerd. Voor de ondernemers is een informatieavond over het stedenbouwkundig ontwerp georganiseerd. Verder heeft er op 6 maart 2013 ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden. Deze informatieavond is gehouden voor zowel omwonenden, ondernemers als andere geïnteresseerden.

### Vooroverleg

Daarnaast is het plan in het kader van het overleg ex art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan provincie Drenthe en Waterschap Reest en Wieden.

## **Waterschap**

Door het waterschap is het watertoetsdocument voor dit project toegezonden. Dit watertoetsdocument is verwerkt in het bestemmingsplan. (de technische uitwerking van) Het rioleringsplan wordt in overleg met het waterschap opgesteld. Tevens is een vergunning voor afkoppeling op bestaande sloten van Rijkswaterstaat aangevraagd bij Rijkswaterstaat.

## **Provincie Drenthe**

Door de provincie is bij brief van 26 maart 2013 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Op 18 april 2013 overleg geweest over de door de provincie toegezonden vooroverleg reactie (zie bijlage). Onderstaand is per aspect van provinciaal belang kort de afspraken en hetgeen naar aanleiding van de reactie besproken is, weergegeven.

### **Economie**

Overeengekomen is dat het inherent aan de grootte van het terrein en de milieucategorie is, dat het terrein gebruikt zal worden voor kleinschalige en lokaal georiënteerde bedrijvigheid. In de regels voor uitgifte van percelen zal hier aandacht aan besteed worden. Tevens is de lokale ondernemersvereniging nauw betrokken bij de plannen. In de regels van bestemmingsplan is echter slechts ruimte voor het opnemen van regels met ruimtelijke relevantie, zoals de milieucategorie en perceelsoppervlakte opgenomen.

### **Landschap**

Gezamenlijk is geconcludeerd dat met de inrichtingsschets zoals opgenomen in de plantoelichting een in beginsel goede invulling gegeven wordt aan de gebiedsvisie voor de N48. Afsproken is dat de inrichtingsschets explicieter wordt doorvertaald naar de bestemmingsplankaart door de bestemming Groen langs de N48 aan te passen naar de bestemming 'Bos' en de bermen langs de oost-west zichtassen in plaats van de bestemming Bedrijventerrein, de bestemming Groen te geven. In deze bestemming zijn parkeervoorzieningen niet mogelijk. De stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsvisie ten behoeve van de inrichting wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en zal nadere uitwerking krijgen in een groenplan en verkavelingsplan.

### **Archeologie**

Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is reeds booronderzoek en proefsleuvenonderzoek gedaan. Op dit moment is nog een laatste onderzoek in uitvoering. De resultaten van de gedane onderzoeken worden in het

bestemmingsplan opgenomen. Voor vaststelling van het bestemmingsplan is het de bedoeling dat het gehele gebied in archeologische zin vrijgegeven zal zijn. Mocht dit niet het geval zijn, zal op de betreffende gronden, overeenkomstig het gemeentelijk archeologie beleid, een planologische beschermingsregel opgenomen worden.

### **Ontwerp**

Het ontwerpbestemmingsplan Zuider kerkes heeft van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 ter visie gelegen en tegelijk ook het ontwerpbesluit hogere waarden. Er zijn op het plan en de ontheffing voor hogere grenswaarden geen zienswijzen ingediend.