



Rapport

Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen
Gemeente Midden-Drenthe

Aveco de Bondt

bezoekadres Reggesingel 2
postbus 202
postcode 7460 AE Rijssen
telefoon (0)548 51 52 00
telefax (0)548 51 85 65
e-mail rijssen@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen

projectnummer 12.1900

referentie BedrterreinBeilen / 12.1900

opdrachtgever Gemeente Midden-Drenthe

postadres Postbus 24

9410 AA Beilen

contactpersoon Mevrouw N. Fels

status Ontwerp

versie definitief

datum 21 maart 2013

auteur B.J.M. (Erna) Beernink

paraaf

gecontroleerd J.W. (Jeroen) Hendriks

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Doel	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 De beschrijving van het plangebied	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2 Verkeersstructuur	9
2.3 Groen- en waterstructuur	10
2.4 Functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Inventarisatie van relevant beleid	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en uitgangspunten	32
4.1 Bodem	32
4.2 Milieuzoneringen	33
4.3 Geluid	35
4.4 Geur	37
4.5 Externe veiligheid	37
4.6 Luchtkwaliteit	41
4.7 Ecologie	42
4.8 Water	43
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	45
4.10 Duurzaamheid	47
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	48
5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	48
5.2 Ruimtelijke en functionele hoofdopzet	48
Hoofdstuk 6 Planopzet	53
6.1 Inleiding	53
6.2 Feitelijke planopzet	53
6.3 Juridische planopzet	53
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	60
7.1 Economische uitvoerbaarheid	60
7.2 Handhaving	60
7.3 Retrospectieve toets	61
7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62



Bijlagen		64
Bijlage 1	Bodemonderzoek	65
Bijlage 2	Bedrijven en milieuzonering	66
Bijlage 3	Verkeerslawaaï	67
Bijlage 4	Industrielawaai	68
Bijlage 5	Externe veiligheid	69
Bijlage 6	Berekening groepsrisico	70
Bijlage 7	Luchtkwaliteit	71
Bijlage 8	Watertoets	72
Bijlage 9	Bouwhoogten en bebouwingspercentages	73
Bijlage 10	Nota van inspraak en vooroverleg	74
Bijlage 11	Nota van zienswijze	75
Regels		76
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	77
Artikel 1	Begrippen	77
Artikel 2	Wijze van meten	85
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	87
Artikel 3	Bedrijventerrein	87
Artikel 4	Groen	93
Artikel 5	Horeca	95
Artikel 6	Verkeer	97
Artikel 7	Water	98
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	99
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	101
Artikel 10	Waterstaat - Keur	103
Hoofdstuk 3	Algemene regels	104
Artikel 11	Antidubbeltelregel	104
Artikel 12	Algemene bouwregels	104
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	105
Artikel 14	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	105
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	105
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	107
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	107
Artikel 18	Overige regels	108
Artikel 19	Algemene procedureregels	109
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	110
Artikel 20	Overgangsrecht	110
Artikel 21	Slotregel	111
Bijlagen		112
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	113
Bijlage 2	Beeldkwaliteitregels bedrijventerrein Dambroeken	114
Bijlage 3	Beeldkwaliteitregels bedrijventerrein Ossebroeken	115



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Meerjarenplanning actualisering bestemmingsplannen

De gemeente Midden-Drenthe is vanaf 2004 gestart met een meerjarenplanning 'Actualisering bestemmingsplannen'. De inhaalslag diende er o.a. in te resulteren dat het aantal bestemmingsplannen werd teruggebracht van 110 naar 38. In 2004 is hiervoor een planning opgesteld en is ervoor gekozen om de bestemmingsplannen in tranches op te pakken. Recentelijk is deze planning geactualiseerd.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening is sinds 1 juli 2008 van kracht. Met de nieuwe wet is de gemeente nu verplicht om haar bestemmingsplannen actueel te houden. Dat wil zeggen dat er om de 10 jaar een nieuw bestemmingsplan moet zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Wanneer deze termijn wordt overschreven en bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar, kan de gemeente geen leges heffen. Voor de bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder zijn dan 5 jaar geldt het zogenaamde overgangsrecht. Deze bestemmingsplannen dienen uiterlijk 1 juli 2013 geactualiseerd te zijn.

Zoals hierboven reeds was aangegeven is de meerjarenplanning 'Actualisering bestemmingsplannen' geactualiseerd. Dit heeft ertoe geleid dat er een nieuwe planning is opgesteld en dat daar waar mogelijk er nog plannen zijn samengevoegd. Voor de kern Beilen is er voor gekozen om voor alle bedrijventerreinen één nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Beilen" op te stellen. Het betreft een samenvoeging van 5 vigerende bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat globaal uit de volgende bedrijventerreinen van Beilen: te weten Hanekampen, Dambroeken en Ossebroeken.

Het bedrijventerrein De Zuidmaten maakte nog deel uit van het voorontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Beilen". Dit bedrijventerrein is, met de aanwezigheid van het bedrijf FrieslandCampina Domo, zeer specifiek van aard en omdat de consequenties van de toekomstige ontwikkelingen van dit bedrijf op voornoemd terrein meer tijd en zorgvuldigheid vereisen is besloten om voor het deelgebied "De Zuidmaten" een separaat bestemmingsplan te maken en het niet langer deel uit te laten maken van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Beilen".

In de rapportages van de onderzoeken die zijn verricht ten behoeve van dit bestemmingsplan komt "De Zuidmaten" nog wel voor. Dit heeft echter geen invloed op de conclusies van die onderzoeken ten aanzien van de bedrijventerreinen Hanekampen, Dambroeken en Ossebroeken.

Het bedrijventerrein Hanekampen (inclusief Noordveld) is gelegen aan de noordzijde van de kern Beilen. De bedrijventerreinen Dambroeken (inclusief Beilervaart) en Ossebroeken zijn beide gelegen aan de westzijde van de kern Beilen. Navolgende afbeelding geeft de begrenzing van het plangebied indicatief weer. Voor de begrenzing van de deelgebieden is aansluiting gezocht bij de huidige begrenzing alsmede de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Voor de exacte begrenzing van de gebieden wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied (bron: Google)

Voor de ligging van Beilen in de gemeente Midden-Drenthe wordt verwezen naar navolgende afbeelding.



Afbeelding 1.2: Drenthe met daarin geaccentueerd Midden-Drenthe en daarin Beilen aangegeven (Bron: © 2005, Centraal Bureau voor de Statistiek)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen is een algehele herziening en actualisatie van de geldende plannen binnen het plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke bestemmingsplannen (deels) komen te vervallen bij het van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan. Tevens zijn de data van vaststelling en goedkeuring vermeld.

Naam bestemmingsplan	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS
Bedrijventerrein Ossebroeken	24-06-1999	28-09-1999
Herziening bestemmingsplan Beilervaart	17-12-1992	23-03-1993
Bedrijventerrein Dambroeken	02-11-2009	
Bedrijventerrein – noord 1984	27-06-1985	
Uitwerkingsplan bedrijventerrein noordveld	12-01-1993	01-02-1993

1.4 Doel

Het doel van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van Beilen is het vaststellen van een actueel juridisch-planologisch kader als basis voor het toetsen van aanvragen voor omgevingsvergunningen en ontwikkelingsinitiatieven in het plangebied. Het voorgaande conform het wettelijke voorschrift om eens per tien jaar het bestemmingsplan te actualiseren (artikel 3.1, vierde lid Wro). Het bestemmingsplan is conform de vereisten van de Wro, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven en wordt tevens de begrenzing van het gebied aangegeven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de binnen het plangebied vigerende regelingen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende omgevingsthema's. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de situatie zoals deze bestond ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan in ruimtelijk opzicht. In hoofdstuk 6 wordt zowel de juridische als de feitelijke planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 De beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en de functionele structuur.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Na de vervening en landbouwontginningen kwam met de achttiende eeuw andere bedrijvigheid op. In eerste instantie werden de nieuwe bedrijven en fabrieken in het lint of aan de bestaande dorpsstructuur gekoppeld. Over de gemeente verspreid zijn op deze manier bedrijven gevestigd. In veel gevallen zijn de locaties al helemaal in de dorpsbebouwing opgenomen maar in een aantal gevallen is dat duidelijk niet het geval en zijn bedrijventerreinen aangewezen. De planmatige bedrijventerreinen hebben over het algemeen een ruime opzet met brede wegen en voorterreinen. De bebouwing staat los op de terreinen. Er bestaat ruime afstand tot de weg. Onderling bestaat er ook ruime afstand tussen de bedrijven. De hoofdvorm van de bebouwing bestaat veelal uit een hal met plat dak of een kap met een flauwe helling. De stijl van de bebouwing is overwegend industrieel en eenvoudig.

Navolgende afbeelding geeft de situatie van de kern Beilen anno 1850 weer.



Afbeelding 2.1: Situatie Beilen rond 1850 (bron: Masterplan Centrumgebied Beilen)

2.2 Verkeersstructuur

In deze paragraaf wordt per deelgebied (bedrijventerrein) ingegaan op de verkeersstructuur.

Hanekampen

De Eursing vormt de belangrijkste ontsluitingsader van het bedrijventerrein Hanekampen. Het auto- en vrachtverkeer wordt via deze weg en de N381, gelegen ten noorden van het bedrijventerrein, afgewikkeld richting Emmen en de A28. De belangrijkste interne ontsluiting vindt plaats middels Hanekampen. De bedrijven worden rechtstreeks ontsloten op zowel Eursing, De Hanekampen of op de Fiolenkamp, een interne ontsluitingsweg.

Dambroeken

De Linthorst Homanweg en Domoweg zijn de twee belangrijkste ontsluitingswegen van Dambroeken. De Domoweg leidt naar de A28 en de Linthorst Homanweg leidt naar het centrum van de kern Beilen. Het aantal bedrijven op het bedrijventerrein is beperkt en wordt - al dan niet via interne ontsluitingswegen - direct ontsloten op de Domoweg en de Linthorst Homanweg.

Ossebroeken

De belangrijkste ontsluitingsaders van het deelgebied Ossebroeken betreft Ossebroeken, welke het vracht- en autoverkeer naar de A28 leidt. De bedrijven op het bedrijventerrein worden ontsloten middels zowel Ossebroeken als interne ontsluitingswegen welke leiden naar Ossebroeken.

Navolgende afbeelding geeft de belangrijkste verkeersstructuur voor de bedrijventerreinen tezamen weer.



Afbeelding 2.2: Verkeersstructuur

2.3 Groen- en waterstructuur

In deze paragraaf wordt per deelgebied ingegaan op de groen- en waterstructuur.

Hanekampen

Het bedrijventerrein wordt afgeschermd van de bebouwde omgeving aan de zuidzijde en ingepast in het onbebouwde landschap aan de noordzijde door een groenstrook met hoogopgaande beplanting. Het oostelijke deel van het bedrijventerrein behoeft - gelet op de aard en omvang van de bebouwing - geen afscherming en inpassing. Het overige groen op het bedrijventerrein bestaat uit solitaire bomen, bosschages en veelal niet openbaar groen. Dit groen is van ondergeschikt belang.

Dambroeken

Langs de Domoweg en de Linthorst Homanweg is verspreid (hoogopgaande) beplanting aanwezig. In het plangebied zijn enkele solitaire bomen en bosschages alsmede groenstrookjes aanwezig. Het bedrijventerrein wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Beilervaart. Deze vaart begint net iets ten zuiden van het Oranjekanaal vanaf de Drentse Hoofdvaart en komt bij Beilen uit in het Linthorst-Homan kanaal. De Beilervaart is niet meer in gebruik voor de scheepvaart, maar valt wel onder de regionale kanalen.

Ossebroeken

Het bedrijventerrein is ingepast in het landschap door groenstroken aan te leggen. Zo is er onder meer een groenstrook langs de Brunstingerleek aangelegd, is de waterzuivering afgeschermd door een groenstrook en zijn langs de wegen ruime bermen aangelegd en bomen aangeplant. Ook de strook langs de snelweg is groen ingekleed door de aanplant van bomen en aanleg van vijvers.

De Brunstingerleek begrensd het bedrijventerrein aan de westzijde. Deze beek stroomt van de Beilervaart naar de Brunstingerplas.

In navolgende afbeelding is de groen- en waterstructuur van de bedrijventerreinen in Beilen zichtbaar.



Abbeelding 2.3: Groen- en waterstructuur

De samenhangende structuur van bomenrijen, de wateren en overige groenvoorzieningen zowel ter plaatse van het plangebied als daarbuiten kunnen routes vormen voor vogels, vleermuizen, reptielen en grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vlinders. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Functies

In het plangebied komen diverse hoofdfuncties voor. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op deze te onderscheiden functionele functies, te weten bedrijven, detailhandel, horeca, sport en wonen.

- **Bedrijven**

Het plangebied biedt medio 2012 ruimte aan circa 150 bedrijven en instellingen. Een veel gebruikte methode om de invloed van bedrijven op de omgeving in beeld te brengen is de methode die door de VNG in de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" wordt beschreven.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van gevoelige functies krijgen en dat nieuwe gevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De publicatie is niet direct bedoeld om bestaande situaties te beoordelen. Desalniettemin geven de richtafstanden ook in een bestaande situatie een indicatie van afstanden die ter voorkoming van hinder voor omwonenden uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst zijn, zo blijkt uit jurisprudentie (vgl. ABRvS 10 september 2008, nr. 200704707/1). Derhalve zijn de door de VNG gestelde richtafstanden als basis gebruikt voor de

bestemmingssystematiek in onderhavig bestemmingsplan.

In de publicatie is voor verschillende bedrijfstakken de effectafstand op woningbouw voor de indicatoren "geur", "stof", "geluid" en "gevaar" in beeld gebracht. Op basis hiervan zijn bedrijfstakken ondergebracht in categorieën, waarbij aan iedere categorie een afstand is gekoppeld. In deze systematiek is categorie 1 het lichtst en categorie 6 het zwaarst. Doorgaans zijn op reguliere bedrijventerreinen bedrijven gevestigd tot en met categorie 4. De aan te houden afstanden zijn gebaseerd op alle vier de indicatoren.

- Dienstverlening en kantoren

In het plangebied komen verspreid liggende kantoren en instellingen gericht op (medische)dienstverlening voor.

- Detailhandel

Binnen het plangebied zijn enkele detailhandelsvestigingen, waaronder handel in ABC-goederen (auto's-boten-caravans), bouwmarkten, dierenspeciaalzaak en een welkoop, gevestigd.

- Horeca

Binnen het plangebied is horeca te vinden in het deelgebied Dambroeken.

- Sport

Binnen het plangebied komen verschillende sportvoorzieningen voor, te weten een schietsportvereniging op de Hanekampen en een sport-/tenniscentrum in Ossebroeken.

- Wonen

Binnen het plangebied komen woonfuncties voor in de vorm van overwegend bedrijfswoningen en een enkele burgerwoning. Deze woningen zijn gesitueerd op de Hanekampen. Op het bedrijventerrein Ossebroeken zijn uitsluitend bedrijfswoningen gesitueerd.

2.4.2 Deelgebieden

In deze paragraaf wordt per deelgebied ingegaan op de functionele structuur.

Hanekampen (inclusief Noordveld)

Hanekampen betreft een bedrijventerrein uit de jaren 80 en is nagenoeg geheel afgeschermd van de omgeving middels beplanting. In dit deel van het plangebied zijn onder meer transportbedrijven, (detail)handelsbedrijven maar ook dienstverlenende bedrijven gevestigd.

De bedrijfsbebouwing kent een beperkte onderlinge afstand waardoor een enigszins compacte en stenige omgeving is ontstaan. Tussen de bedrijfsbebouwing zijn nog enkele percelen zonder bebouwing gelegen waardoor aan afwisselend beeld ontstaat.

De hoofdvorm van de bebouwing bestaat veelal uit een hal met plat dak of een kap met een flauwe helling. De stijl van de bebouwing is overwegend industrieel en eenvoudig.

De in het gebied voorkomende woningbouw betreft zowel bedrijfswoningen ten dienste van de bedrijven als (reguliere) woningen. Het gebruik van deze bedrijfswoningen is van oudsher noodzakelijk voor de exploitatie van de bedrijven.

Dambroeken (inclusief Beilervaart)

Dambroeken is een relatief nieuw bedrijventerrein en bestaat uit twee delen, te weten Beilervaart en Dambroeken. Het terrein heeft vanwege de ligging aan de rand van Beilen en langs de A28 een belangrijke beeldbepalende functie. Dit wordt versterkt door de openheid van het landschap aan de zuidzijde van het terrein.

Dambroeken kenmerkt zich door de aanwezigheid van één grootschalig bedrijf (distributiecentrum) met aan de oostzijde enkele kleinere bedrijven en dienstverlenende functies. Deze kleinere bedrijven zijn gelegen op een onderling beperkte afstand waardoor een enigszins versteende omgeving ontstaat. De hoofdvorm van de bebouwing bestaat veelal uit een hal met plat dak of een kap met een flauwe helling.

Ossebroeken

Ossebroeken heeft, evenals Dambroeken, vanwege de ligging aan de rand van Beilen en langs de A28 een belangrijke beeldbepalende functie. De gronden in dit deelgebied zijn in gebruik ten behoeve van onder meer een rioolwaterzuiveringsinstallatie, bouwbedrijven en (detail/groot)handelsbedrijven. De voorkomende bedrijvigheid kent een kleinschalige uitstraling. Dit wordt met name veroorzaakt door de kleinschalige bebouwing alsmede beperkte perceelsoppervlakten. Tussen de reeds gevestigde bedrijven zijn nog enkele uitgeefbare kavels gelegen.

De hoofdvorm van de bebouwing bestaat veelal uit een hal met plat dak of een kap met een flauwe helling.

De in dit deelgebied voorkomende woningbouw is gelegen aan de westzijde en betreft uitsluitend bedrijfswoningen ten dienste van bedrijven. Het gebruik van dergelijke woningen is kennelijk noodzakelijk voor de exploitatie van het bedrijf.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

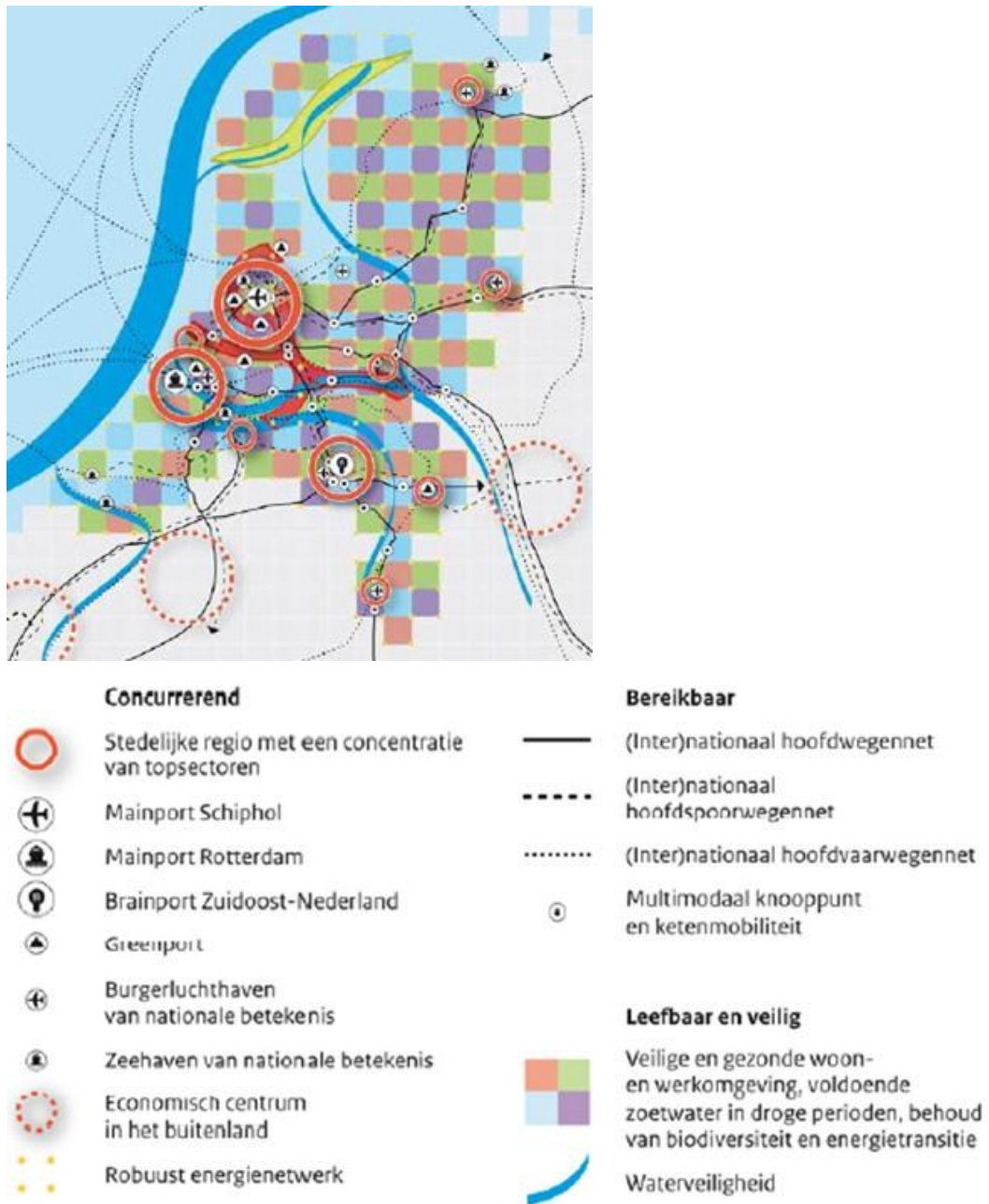
In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Navolgende afbeelding geeft aan wat de ambities van het Rijk voor Nederland in 2040 zijn.



Afbeelding 3.1: Kaart ambitie Nederland 2040 (bron: SVIR)

Uit de afbeelding blijkt dat voor de gemeente Midden-Drenthe geldt dat wordt gestreefd naar een veilige en gezonde woon- en werkomgeving, voldoende zoetwater in droge perioden, behoud van biodiversiteit en energietransitie.

3.1.2 Nationaal Milieubeleidsplan

In het vierde nationale Milieubeleidsplan neemt de leefomgeving een prominente plaats in. Dit in verband met de verwachting dat de kwaliteit van de leefomgeving in de toekomst zal afnemen door een toename van geluidshinder en luchtverontreiniging. Naar verwachting zal in 2030 het aantal geluidgehinderden met 20% tot 50% toenemen en zullen ongeveer een half tot één miljoen mensen blootgesteld worden aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging (volgens EU-norm).

Het streven is om de samenhang tussen milieu en ruimtelijk beleid te vergroten. Bij de bepaling van gebiedskwaliteit spelen bovendien naast milieu ook andere waarden. In sommige gevallen is het sociaal rechtvaardig om een hogere kwaliteit te realiseren op plekken waar sociale, economische en milieuproblemen elkaar onderling versterken. Belangrijke punten zijn verder: meer nadruk op vergunningverlening en handhaving, inspraak van burgers en heldere besluitvorming.

Als uitgangspunt in voorliggend bestemmingsplan geldt dat de samenhang tussen milieu en ruimtelijk beleid wordt vergroot door middel van onder meer zoneringen te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

3.1.3 Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Het doel van het verdrag is bij ruimtelijke planning meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta is uitgewerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, Wamz. Op grond van deze wet hebben gemeenten een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Er wordt verwacht dat zij een eigen archeologisch beleid ontwikkelen. Ze dienen aan te geven waar archeologische waarden liggen of verwacht worden en hiermee rekening te houden in hun bestemmingsplannen.

Het onderhavige bestemmingsplan zoekt naar een balans tussen enerzijds de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven en anderzijds het waarborgen van het behoud van cultureel erfgoed. Aan de hand van het gemeentelijk beleid wordt de historische waarde binnen de plangebieden beschermd.

3.2 Provinciaal beleid

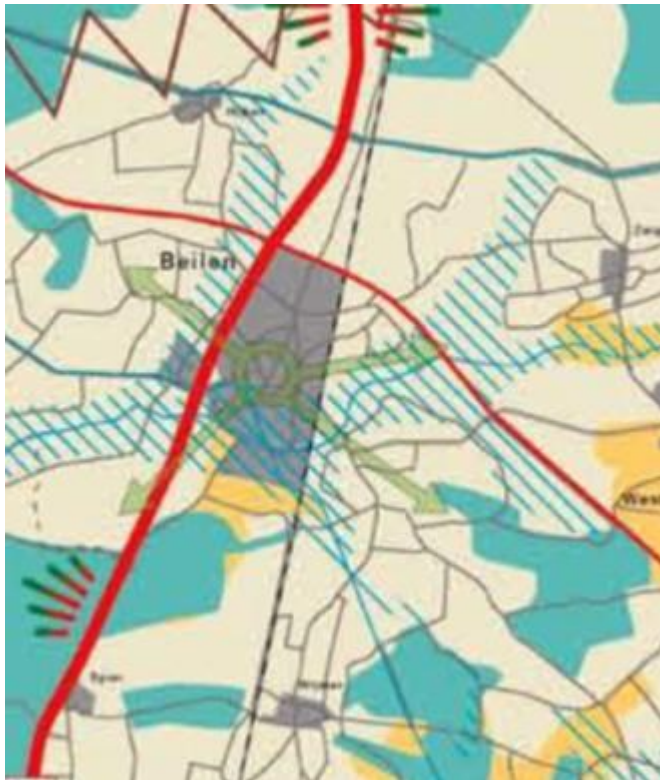
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Naar aanleiding van het van kracht worden van de Wro heeft de provincie Drenthe een omgevingsvisie opgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POP II) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. In de omgevingsvisie staat de missie van de provincie centraal:

“Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.”

Om de ambities te verwezenlijken wordt onderscheid gemaakt in robuuste systemen (sociaal-economisch, landbouw, water en natuur) en multifunctionele gebieden. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op gebieden met functieaanduiding landbouw en multifunctioneel. Daarnaast is een deel aangeduid als beekdal en is er een ambitie om te fungeren als entree tot recreatieve achterland van Drenthe. Deze functies zijn opgenomen in de visiekaart. In navolgende afbeelding is hiervan een uitsnede opgenomen.



Afbeelding 3.2: Uitsnede visiekaart (bron: Omgevingsvisie Drenthe)

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. Het regionale economische vestigingsklimaat is van provinciaal belang.

Van provinciaal belang is ook een goed gespreid en gevarieerd aanbod van regionale werklocaties, aansluitend bij de vraag (zowel kwantitatief als kwalitatief) vanuit ondernemingen. Deze locaties moeten goed bereikbaar zijn. Verder wijst de provincie locaties aan voor milieuhinderlijke bedrijvigheid.

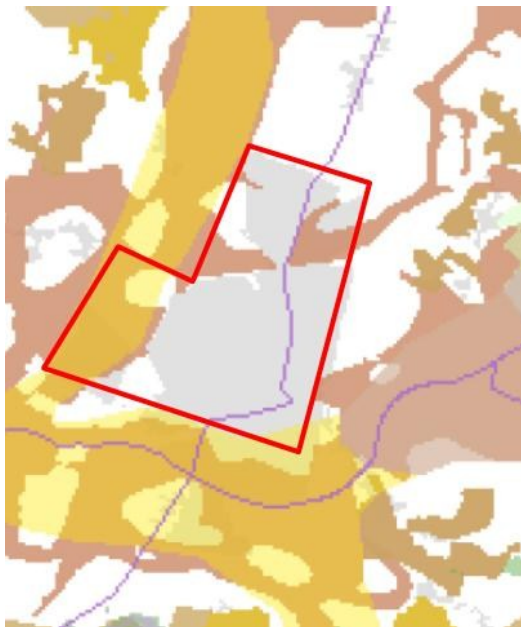
Bij nieuw vestiging en herstructurering wordt de SER ladder gehanteerd. Het model stelt voor dat er zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwingen bundeling van functies binnen en rondom stedelijke gebieden en of infrastructuur. De provincie streeft naar een zoveel mogelijk concentratie van bedrijvigheid in de Drentse steden, als schakels binnen de stedelijke netwerken. Op deze wijze profiteren bedrijven van elkaars nabijheid en daarnaast leidt concentratie tot minder druk op het landelijk gebied. Voor nieuwe en bestaande regionale werklocaties streeft de provincie naar kwaliteit die past bij het gewenste ruimtelijk- economisch profiel van de werklocatie. Om te voorzien in de ruimtevraag, wordt ingezet op het herstructureren van bestaande terreinen en regionale afstemming van het aanbod aan nieuwe regionale werklocaties. Voor bedrijven die milieuhinder veroorzaken, voert de provincie een apart vestigingsbeleid.

Het plangebied is niet gelegen in een van de twee stedelijke netwerken. Beilen ligt precies tussen de twee stedelijke regio's in en vormt derhalve een belangrijke rol voor de midden regio van de provincie Drenthe. De voorgenomen actualisatie van de bedrijventerreinen rondom Beilen worden volgens de SER ladder uitgevoerd waarbij inbreiding boven uitbreiding wordt gesteld. Hiermee voldoet het plan aan de provinciale eisen voor wat betreft efficiënt ruimte gebruik.

In de visie van de provincie spelen de kernkwaliteiten die de provincie nastreeft het leidende kader. De kernkwaliteiten verwoorden de ambitie en de ruimtelijke identiteit van de provincie. De kernkwaliteiten van de provincie zijn vervat in de volgende begrippen:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

In het benoemen van de kernkwaliteiten ontbreekt het aspect bedrijvigheid. De dynamiek die bedrijven veroorzaken is echter van groot maatschappelijk belang voor de provincie op het gebied van werkgelegenheid, vitaliteit van platteland en steden. Bedrijvigheid past niet goed in de systematiek van de omgevingsvisie over de kernkwaliteiten daarom wordt voor bedrijven de term 'kernwaarde' gehanteerd. In het afwegingskader over besluiten en keuzen of bij verdere uitwerkingsplannen is er echter geen verschil: de kernwaarde telt dan even zwaar als een kernkwaliteit. Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de visie op de gebieden rondom Beilen weer. Op de afbeelding is in rood de contour van Beilen aangegeven.



Afbeelding 3.3: Uitsnede Kernkwaliteitenkaart (bron: Omgevingsvisie Drenthe)

Vorenstaande afbeelding geeft globaal de contour van Beilen weer. In de kern en de directe omgeving zijn de volgende waarden van belang:

- Paars: cultuurhistorie historische route
- Geel: Landschap Beekdal
- Rose: archeologie Beekdalen

Het is niet toegestaan dat een ruimtelijke ontwikkeling de aangegeven waarde significant aantast. Onderhavig plan is conserverend van aard en staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. In de milieuparagraaf worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd om het effect van de ontwikkeling op de kernkwaliteiten in kaart te brengen. Hiermee wordt voldoende rekening gehouden met het in stand houden van de kernkwaliteiten van de provincie.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De provinciale omgevingsverordening geeft uitwerking aan de Provinciale omgevingsvisie. In de verordening wordt per onderdeel uit de visie concreet uiteengezet hoe de doelen uit de visie behaald kunnen worden en waarmee bij toekomstige ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden om de doelen te behalen.

Bedrijventerreinen

In artikel 3.26 bedrijvigheid worden eisen gesteld aan de nieuwvestiging van bedrijventerreinen. Maatgevend is de vesting van regionale bedrijvigheid. Deze is voorbehouden aan de twee stedelijke netwerken. Uitbreiding van lokale bedrijventerreinen is slechts mogelijk als deze voorzien zijn van een beeldkwaliteitsplan.

Ruimtelijke plannen voor lokale bedrijventerreinen voorzien niet in de vesting van nieuwe bedrijven (tevens reeds geprojecteerde bedrijven) met milieucategorieën 4, 5 en 6. Deze bedrijven dienen zich te vestigen op de regionale werklocatie. Gemeenten kunnen hiervan afwijken voor bedrijven tot milieucategorie 4 mits dit staat omschreven in het gemeentelijk uitzonderingsbeleid. De definitie van uitzonderingsbeleid is niet nader bepaald.

Nieuwe ruimtelijke plannen voorzien niet in de vestiging van nieuwe detailhandel als deze ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in winkelcentra en binnensteden.

Ondergrond

De omgevingsverordening schrijft voor dat er bij het opstellen van ruimtelijke plannen wordt beschreven hoe er wordt omgegaan met de provinciale doelstelling voor warmte koude opslag. Hiervoor heeft de provincie de structuurvisie ondergrond opgesteld.

Mobiliteit

Plannen die ontwikkelingen mogelijk maken welke een significant effect hebben op de verkeersafwikkeling van bestaande infrastructuur dienen inzicht te geven hoe hiermee wordt omgegaan.

De verordening wijst Beilen aan als transferium richting de groene omgeving van Drenthe (zie navolgende afbeelding). De ambitie ligt in de ontwikkeling van de OV-entree tot het hart van Drenthe. Door de centrale ligging tussen de twee stedelijke gebieden en de goede aansluiting op weg en spoor wordt Beilen gezien als verbindende factor tussen de stedelijke gebieden en het achterland van de provincie.



Afbeelding 3.4: Beilen als transferium (bron: Omgevingsvisie Drenthe)

Water

Oppervlakte water

In gebieden die zijn aangemerkt als Beekdal in Omgevingsvisie Drenthe (oppervlakte water) worden geen nieuwe kapitaalintensieve ontwikkelingen voorzien. Hiervan kan worden afgeweken als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een zwaarwegende maatschappelijk belang;
- er zijn geen reële alternatieven;
- de functie vormt op die locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten; en
- het negatieve effect op het watersysteem wordt in het desbetreffende ruimtelijke plan gecompenseerd.

Grondwater

Het gebied ten noord/oosten van Beilen is aangemerkt als grondwaterbeschermingsgebied (zie navolgende afbeelding). Het grondwaterbeschermingsgebied ligt gedeeltelijk binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het beschermingsgebied heeft direct invloed op het gebruik van de bovengrond. Het is verboden om op welke wijze ook de kwaliteit van de ondergrond in gevaar te brengen door het gebruik of bezit van vervuilende stoffen binnen dit gebied. Het grondwaterbeschermingsgebied dient te worden opgenomen in de regels.



Afbeelding 3.5: Grondwaterbeschermingsgebied (bron: Omgevingsvisie Drenthe)

In de vrije gebieden (groen) is WKO toegestaan. In de restrictiegebieden (oranje) is WKO toegestaan onder aanvullende voorwaarden of onderzoeken. De verbodsgebieden (rood) zijn uitgesloten van toepassing van WKO-systemen. Dit zijn de gebieden waar een andere belangrijke gebruiksfunctie (b.v. een drinkwaterwingebied) voorrang heeft.

Restrictieklassen voor zone I en II WKO-systemen		
Zone I 0-25 meter	Zone II 25-300 meter	Gebied / aanduiding
Verbodsgebied	Verbodsgebied	Waterwingebied
Verbodsgebied	Verbodsgebied	Grondwaterbeschermingsgebied
Restrictiegebied	Verbodsgebied	Grens verbodszone diepe boringen
Vrij gebied	Restrictiegebied	Intrekgebieden waterwinningen
Restrictiegebied	Restrictiegebied	Habitat/vogelrichtlijngebied
Restrictiegebied	Restrictiegebied	Natuurbeschermingswet gebied
Restrictiegebied	Restrictiegebied	Archeologische monumentenkaart
Vrij gebied	Vrij gebied	Alle overige gebieden

Afbeelding 3.7: Restricties per zones (bron: Structuurvisie ondergrond)

Naast de zone indeling kan de gemeente en/of provincie een masterplan opstellen. Dit is in het bijzonder bedoeld ter bevordering van het doelmatige gebruik van bodemenergie. Kaders voor de aanleg van een WKO systeem staan tevens beschreven in de POV.

Diepe ondergrond

In de diepe ondergrond zijn meerdere gebruiksfuncties mogelijk. Aspecten zoals de winning van zout, olie, gas of de opslag van afvalproducten is niet toegestaan of niet van toepassing op onderhavig plangebied. De functie die wel toepasbaar is, is het winnen van geothermische energie. De provincie stimuleert het gebruik van geothermie onder enkele voorwaarden. Voor onderhavig plan zijn de belangrijkste voorwaarden:

- In die gevallen waarin winning van geothermische energie en WKO gelijkwaardige energiealternatieven zijn, geniet winning van geothermische energie de voorkeur boven grootschalige WKO om de verstoring van bodem en grondwater zoveel mogelijk te beperken.
- De winning van geothermische energie dient op zodanige afstand van grondwaterbeschermingsgebieden en strategische grondwaterwinningen te geschieden, dat in geval van lekkage schade aan de zoetwatervoorraad zoveel mogelijk beperkt wordt.
- Bij het bepalen van de locatie van nieuwe, grootschalige ontwikkelingen dient de geschiktheid van de ondergrond voor de winning van geothermische energie in die ontwikkeling te worden mee overwogen.

3.2.4 Structuurvisie Externe veiligheid

Naar aanleiding van enkele rampen en incidenten met gevaarlijke stoffen in Nederland, waarvan de vuurwerkramp in Enschede een van de voorbeelden is, is door het Rijk gewerkt aan het verscherpen en opstellen van de wet- en regelgeving omtrent vervoer en verwerken van gevaarlijke stoffen. De wetgeving laat provincie en gemeente vrij om binnen de kaders van de wetgeving eigen beleid te formuleren ten aanzien van de bescherming van groepen mensen (groepsrisico) en in mindere mate van individuen (plaatsgebonden risico). Hoe de provincie hiermee wenst om te gaan is vastgelegd in de structuurvisie (19 juni 2007).

De provincie heeft de volgende ambities uiteengezet:

- het oplossen van niet-aanvaardbare risicovolle situaties;
- het voorkomen van het ontstaan van nieuwe risicovolle situaties;
- het vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in de ruimtelijke planvorming;

- het actueel houden van het Drentse Wet Milieubeheer-vergunningenbestand;
- het op peil brengen van de kennis en informatie bij de betrokken overheden en het bevorderen van een nog betere samenwerking tussen de betrokken overheden bij de uitvoering en naleving van de relevante regelgeving.

Plaatsgebonden risico (PR)

Ambitie ten aanzien van veilig wonen;

- Aanvullend op het wettelijk kader dat er geen kwetsbare objecten binnen de 10-6 contour mogen liggen, stelt de provincie dat dit tevens geldt voor beperkt kwetsbare objecten.
- Er wordt naar gestreefd om in beoogde saneringsopgaven de situatie niet te laten verslechteren.

Ambitieniveau ten aanzien van industriële ontwikkelingen

- Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties niet binnen de PR=10-6-contour van een bedrijf of transportader liggen.
- Voor bestaande situaties geldt het stand-still principe.

Groepsrisico (GR)

Het wettelijk kader schrijft voor dat bij significante wijzigingen in de direct omgeving van een Bevi bedrijf, niet alleen het GR dient te worden berekend maar is het van belang de gehele situatie te beschouwen middels een verantwoording. De provincie vult dit aan door de brandweer de gelegenheid te geven te adviseren op de gebieden zelfredzaamheid, mogelijkheden voor hulpverlening en beheerbaarheid van calamiteiten. Bij het toenemen van het GR of overschrijden van de oriëntatiewaarde zal de provincie haar gemaakte keuzes verantwoorden en vastleggen in een document.

Ambitie voor veilig wonen:

- Overschrijden van de oriëntatiewaarde wordt niet geaccepteerd.
- Toename van het GR wordt in beginsel niet geaccepteerd.

Ambities ten aanzien van industriële ontwikkeling:

- De oriënterende waarde van het GR is slechts richtinggevend. Het bevoegde gezag kan hier gemotiveerd van afwijken. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten zal het bevoegde gezag een overschrijding van de oriënterende waarde van het GR toestaan, mits daarvoor gewichtige redenen zijn.
- Een toename van het groepsrisico kan – mits gemotiveerd – worden geaccepteerd.

Om deze ambities te kunnen behalen zal bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het verlenen van vergunningen steeds worden beoordeeld of omliggend gebied beïnvloed wordt door, of dat de te vergunnen activiteit invloed heeft op de veiligheidssituatie van dat gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 'Platteland leeft'

Met de structuurvisie Midden-Drenthe 2030 (concept 1.6 november 2011) schept de gemeente een kader voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente tot 2030. De gemeente vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet daartoe van de bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten.

Voor onderhavige plangebied bepaald de structuurvisie het volgende:

Stationsgebied

Het stationsgebied wordt aangegrepen voor het ontwikkelen van een heldere entree van Midden-Drenthe voor reizigers met het openbaar vervoer. Naast het verbeteren van de routes richting het dorpscentrum, wordt het stationsgebied verder ontwikkeld tot toeristisch opstappunt. Dit is het startpunt voor toeristen en dagjesmensen, voor hun vakantie of dagje uit in (Midden-) Drenthe. Ook de ontwikkeling van het nieuwe dorp ten oosten van het station draagt bij aan een verbeterde stationsomgeving.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerrein Ossebroeken fase 2 (gelegen buiten het plangebied) is de laatste plek in Midden-Drenthe voor vestiging van 'nieuwe' bedrijven. Daar waar bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen, na eventuele herstructurering van deze terreinen, te weinig uitbreidingsmogelijkheden zien, kunnen zij die uitbreidingsmogelijkheid wel vinden op Ossebroeken. Met de ligging langs de A28 is het bedrijventerrein goed aangesloten op het nationale wegennet. Door deze ligging langs de A28 en aan afslag 30 is Ossebroeken beeldbepalend als entree voor Beilen, tegelijkertijd is een goede inpassing van Ossebroeken, dat ook direct aan het landschap grenst, een belangrijke opgave.

Ossebroeken fase 2 maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Dit omdat het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan conserverend is. Het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling past hier niet binnen.

Alle andere bedrijventerreinen behouden hun huidige omvang en krijgen waar nodig een kwaliteitsimpuls door middel van herstructurering van de terreinen. Mocht leegstand van bestaande panden tegengegaan kunnen worden door de vestiging van lichte bedrijvigheid in deze bebouwing, dan wordt per geval gezien of hieraan medewerking wordt verleend. Ook hier geldt dat de vestiging van het bedrijf een bijdrage aan de vitaliteit van het omliggende gebied moet leveren en deze niet moet tegengaan.

Positie van Beilen

Om onderlinge concurrentie tussen steden en dorpen binnen de gemeente te voorkomen is een goede afstemming van potentiële ontwikkelingen van belang. Van oudsher willen Beilen en Westerbork niet voor elkaar onderdoen. Hierin schuilt het gevaar dat de beide dorpen zich richten op dezelfde zaken als bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk en een nieuw bedrijventerrein. Hiermee zouden de dorpen zichzelf tekort doen, omdat ze dan niet voortbouwen op de eigen kwaliteiten. Daarom wil de gemeente dat Westerbork en Beilen zich verschillend ontwikkelen op basis van hun onderscheidende kwaliteiten. Er is daarom gekozen dat Beilen als groeikern fungeert. Deze keuze is gebaseerd op de uitstekende ontsluitingsmogelijkheden die de snelweg en het spoor het dorp biedt. Beilen heeft als groeikern een regionale rol en voldoet in de werk en woonbehoefte van zowel Beilen als de omgeving. Hiermee wordt voorkomen dat de landelijke kwaliteiten als rust en landelijk wonen van een dorp als Westerbork niet worden aangetast door bedrijvigheid.

3.3.2 Groenbeleidsplan (2006-2015)

Midden-Drenthe beschikt over een groot areaal aan groene ruimte, circa 56 m² per inwoner. Om een hoogwaardig groenvoorziening te behouden en een lange termijnvisie na te streven is een groenbeleidsplan opgesteld. Het doel van het beleidsplan is het voeren van een consistent beleid ten aanzien van de groenvoorziening in de bebouwde gebieden. Onderdeel hiervan is, waar mogelijk, de kwaliteit van het groen te verbeteren.

Het beleid wordt onderverdeeld in verschillende gebiedssoorten. Onderhavig plangebied behoort tot bedrijventerreinen. Groenvoorziening binnen deze gebieden wordt als volgt omschreven:

“Groenvoorzieningen die passen bij de schaal en de functie van de plek. Het moet voldoende representatief zijn voor de betreffende bedrijven. Daarnaast zijn dit vaak plekken waar ook de natuur een kans kan krijgen. Buffers langs bedrijventerreinen.”

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt aanbevolen om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij oude landschapsstructuren. Tevens dient er zuinig omgegaan te worden met de bestaande groenstructuren als lanen en houtwallen. Het groenbeleid is uitgewerkt per kern. De deelgebieden van onderhavig bestemmingsplan vallen onder het rayon Beilen. Per deelgebied wordt het volgende opgemerkt:

- Hanekampen: Het afschermend groen dat het bedrijventerrein omzoomd is van belang voor de groenstructuur. Overig groen binnen het bedrijventerrein is van ondergeschikt belang.
- Beilerveld/kanaalweg: Een zone van afschermend groen scherm het terrein van de Jumbo af van de omliggende Linthorstthomanweg.
- Dambroeken: Door de aanleg van dit bedrijventerrein is weinig groen overgebleven. De voormalige discotheek L.E.F. is vanaf de snelweg een lelijke blikvanger. Geadviseerd wordt het gebouw 'in te pakken' met groen.
- Ossebroeken: Door de zichtlocatie vanaf de snelweg is een goede landschappelijke uitstraling van dit bedrijventerrein van belang. Door extra aandacht te schenken aan de inpassing van het bedrijventerrein in het landschap neemt de kwaliteit toe. Er is onder ander een groenstrook langs de Brunstingerleek aangelegd, de waterzuivering is afgeschermd door een groenstrook en langs de wegen zijn ruime bermen aangelegd en bomen aangeplant. Ook de strook langs de snelweg is groen ingekleed door de aanplant van bomen en aanleg van vijvers.

3.3.3 Externe veiligheidsplan 2009-2012

Het rijks en provinciaal beleid biedt individuele gemeenten de mogelijkheid om aanvullend op de wettelijk vastgestelde beleidskaders, beleid te schrijven dat specifiek voor deze gemeente van toepassing is. Hiervoor geldt dat gemeenten uitsluitend strenger beleid kunnen voorschrijven dan in de wet is vastgelegd.

In dit kader kan de gemeente aanvullende eisen stellen aan:

- Het aantal personen binnen een groepsrisico contour dat als verantwoord wordt geacht.
- Het aanwijzen van (beperkt) kwetsbare objecten en of terreinen.

Er is gekozen om een gebiedsgericht beleid op te stellen. In het beleid is voor elk afzonderlijk bedrijventerrein een bestuurlijke visie uiteengezet. Voor onderhavige deelgebieden geldt het volgende:

Terrein	Bestuurlijke visie
Dambroeken	Terrein is bedoeld voor zakelijke bedrijvigheid en detailhandel en volumineuze goederen.
Ossebroeken	Terrein is bedoeld voor regionale bedrijvigheid.
De Hanekampen	In gebied A mogen industriële en ambachtelijke bedrijven geplaatst worden en in gebied B alleen kantoren.

De vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven wordt in principe niet toegestaan op de huidige bedrijventerreinen omdat deze bedoeld zijn voor schone, zakelijke en lokale bedrijvigheid. Daarnaast grenzen de bedrijventerreinen veelal aan woonwijken. Nieuwe dienstwoningen daarentegen worden op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen toegestaan mits het minimale beschermingsniveau wordt behouden. Nieuwe risicovolle bedrijven worden bij voorkeur toegestaan op het MERA-terrein, mits de wettelijke risicocontour op het terrein van het bedrijf blijft.

Naast bedrijven zijn ook transportwegen mogelijk van invloed op de veiligheid. Navolgende tabel geeft weer welke verantwoording benodigd is per transportroute:

Soort	Route	Opmerking
Spoor Hoogeveen-Assen	Verantwoording 200 meter, PAG 30 meter	Overschrijding oriëntatiewaarde onacceptabel. Het toestaan van nieuwe niet zelfredzame groepen binnen 200 meter is uitgesloten.
A28	Verantwoording 200 meter, PAG 30 meter	Overschrijding oriëntatiewaarde onacceptabel. Het toestaan van nieuwe niet zelfredzame groepen binnen 200 meter is uitgesloten.
Provincialen wegen (N371 N374 N381)	Verantwoording 200 meter	Overschrijding oriëntatiewaarde onacceptabel. Toename van de normwaarde is mogelijk bij optimalisatie ontwikkeling.
Gemeentelijke wegen	Geen actie	-
Buisleidingen	Verantwoording bij nieuwe ontwikkelingen.	Overschrijding oriëntatiewaarde onacceptabel. Toename van de normwaarde is mogelijk bij optimalisatie ontwikkeling.
Hoogspanningsleidingen	Zakelijk recht 25 meter aan weerszijde.	-

In de paragraaf externe veiligheid (4.5) zal onderhavig plan worden getoetst aan het beleid.

3.3.4 Milieubeleidsplan Midden-Drenthe 2011-2014

In het milieubeleidsplan wordt de gemeentelijke visie op het milieu- en duurzaamheidsbeleid voor de periode 2011-2014 uiteengezet. Daarnaast zijn in het milieubeleidsplan de projecten op het gebied van milieu en duurzaamheid opgenomen.

In de milieuvisie worden zeven eigenschappen van een duurzame gemeente uitgewerkt:

1. Zuinig met voorraden.
2. Koesteren natuur, groen en landschap.
3. Mooi, schoon en veilig.
4. Iedereen doet mee.
5. Lokaal doen, wat lokaal kan.
6. Inrichten met het oog op de volgende generaties.
7. Openstaan voor innovatie.

Daarnaast wordt in het milieubeleidsplan aangegeven hoe binnen de gemeente omgegaan wordt met verschillende aspecten als duurzame bodemkwaliteit, water, externe veiligheid, geur, lucht, geluid en duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

In de milieuparagraaf worden te punten uit het milieuplan getoets. Hiermee voldoet het plan aan het milieubeleidsplan.

3.3.5 Actualisatie GVVP 2000-2010 gemeente Midden-Drenthe

Het gemeentelijk verkeers en vervoerplan (gvvp) geeft de integrale verkeer en vervoersvisie van de gemeente weer. Met dit plan beoogd de gemeente de bereikbaarheid in stand te houden en waar nodig te verbeteren. Tevens is de verkeersveiligheid en het verbeteren van het leefmilieu een doelstelling.

Er is een samenhang met de ontwikkelingsvisie Beilen. Voor verkeer worden daar de volgende doelen beschreven:

- Het structureren en geleiden van het verkeer door Beilen op hoogwaardige hoofdroutes;
- Het verbeteren van de zuidelijke omleidingsroute;
- Het bij verkeersoplossingen zoeken naar gecombineerde oplossingen die ook het gedrag beïnvloeden;
- Een betere inhoud geven aan de stationslocatie.

Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt voorgeschreven dat nieuwe gebieden worden aangelegd aan wegen met een stroomfunctie. Hiermee wordt af en aanvoer van goederen gegarandeerd en overlast op wegen met een lage vervoersintensiteit vermeden.

Op wegen op bedrijventerreinen blijft een snelheid van 50 km/u gelden.

3.3.6 Kansenkaart Bodemenergie Midden Drenthe

De provincie Drenthe heeft afgelopen jaar WKO (warmte koude opslag) onder de aandacht gebracht bij gemeenten, particulieren en ondernemers. WKO wordt vaak nog te laat in bouwprojecten ingebracht, waardoor kansen op energiebesparing worden gemist. Eén van de vormen om WKO in een vroegtijdig stadium in het bouwproces mee te nemen, is door de ontwikkeling van een WKO kansenkaart. Aan de hand van deze kaart is op éénvoudige en overzichtelijke wijze in beeld gebracht op welke plekken in de gemeente WKO de meeste potentie heeft. Om maximaal gebruik te kunnen (gaan) maken van de mogelijkheden die WKO biedt, heeft de gemeente een kansenkaart bodemenergie laten opstellen (februari 2012). Op deze kaart is inzichtelijk gemaakt waar kansen liggen ten aanzien van het gebruik van bodemenergie. Tevens zijn locaties aangewezen die minder geschikt zijn of waar het toepassen van WKO niet is toegestaan. Het deelgebied Ossebroeken alsmede het westelijk deel van het deelgebied Hanekampen zijn geschikt voor het toepassen van WKO. Overige deelgebieden worden door aanwezige bodemverontreinigingen danwel industriële grondwateronttrekking minder geschikt geacht.

3.3.7 Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Midden-Drenthe

Ten aanzien van het aspect archeologie moedigt het rijksbeleid de gemeenten aan om specifiek archeologisch beleid op te stellen. In dit kader heeft de gemeente Midden-Drenthe door Oranjewoud een archeologische verwachtings- en beleidskaart laten opstellen.

De gemeente heeft de wettelijke verplichting om de archeologische waarde van de ondergrond te waarborgen. Om te weten welke gebieden een mogelijke archeologische waarde bevatten en welke niet dient de verwachting inzichtelijk te zijn. Met dit inzicht kan gestuurd worden op het behouden van de archeologische waarde. Tevens kunnen bij onvermijdelijke bodemingrepen voorschriften worden verbonden aan de daarmee gepaard gaande verstoring.

De archeologische verwachtingswaardekaart geeft voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische verwachting af. De gespecificeerde waarde is aangegeven op de kaart. In het daartoe behorende beleidsdocument zijn de waarden nader uitgewerkt. Tevens is voor elke waarde opgenomen hoe ermee dient te worden omgegaan in geval van een mogelijke bodemingreep.

Met de archeologische waardekaart heeft de gemeente een instrument in handen om sturend te kunnen optreden bij bodemingrepen en zo betere zorg dragen over de instandhouding van de archeologische waarden binnen de gemeente.

Hoe wordt omgegaan met het aspect archeologie wordt in het hoofdstuk 4 nader toegelicht.

3.3.8 Water

Waterplan-ecoscan

Het waterbeleid van de gemeente wordt omgezet in concrete projecten en maatregelen om de waterhuishouding binnen de gemeente te optimaliseren. Een belangrijk aspect van een goed watersysteem binnen de gemeente is waterkwaliteit. Om indruk te krijgen van de waterkwaliteit binnen de gemeente is een ecologische beoordeling uitgevoerd (Grondmij, 19 juli 2007). De ecoscan fungeert als nul meting. Mogelijk kans om de ecologie te verbeteren worden gezien in:

- Aangepast beheer en onderhoud oevers;
- Doorstroming van waterwegen bevorderen;
- Verbeteren van de verhouding waterkolom/sliblaag.

Afkoppelplan

In haar waterplan heeft de gemeente aangegeven dat bij nieuwe ontwikkeling onderzocht moet worden welke verharde delen kunnen worden afgekoppeld. In dit kader is een afkoppelplan opgesteld. In het beleid staan richtlijnen beschreven waarmee bij afkoppeling rekening dient te worden gehouden. In het beleidsstuk zijn verschillende gebieden opgenomen die behoren tot het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De specifieke uitwerking wordt omschreven in de waterparagraaf (4.8).

Waterplan

De gemeente Midden-Drenthe en het waterschap Reest en Wieden hebben voor het grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe integraal een samenhangend waterbeleid opgesteld. Met het waterplan willen de samenwerkende partijen een verbetering van de samenwerking tot stand brengen. Tevens zijn in dit beleidsstuk afspraken vastgelegd aangaande beheer, waterwinning, grondwateroverlast duurzaam materiaal gebruik en waterberging.

In het waterplan is de volgende toekomstvisie opgenomen: "Het toekomstbeeld voor het waterbeheer van de gemeente Midden-Drenthe is helder. Een beeld waarbij alle functies optimaal gebruik kunnen maken van water in de gemeente, zonder daarbij de waarden van het watersysteem tekort te doen. In dat beeld heeft water een belangrijke ecologische functie en draagt bij aan een goed woon- en werkklimaat, waar zowel oog is voor de stedelijke als agrarische functies van het water."

Ten aanzien van water in het planologisch proces komt het waterplan tot de volgende acties:

- Toepassen van de trits vasthouden, bergen en afvoeren bij nieuwbouwplannen;
- Toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten;
- Bij het ontwerpen van nieuwe waterpartijen rekening houden met (natuurvriendelijk) beheer en onderhoud;
- De toepassing van duurzame materialen bevorderen (uitvoering DUBO beleid);
- Uitbreiden regulier overleg ten aanzien van locatiekeuzes.

3.3.9 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP)

Het vGRP heeft drie pijlers:

- De inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- De doelmatige inzameling en transport van afvloeiend hemelwater;
- Het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken voor zover doelmatig.

De doelstelling van het rioleringsplan is drieledig:

- Beschermen van de volksgezondheid;
- Droge voeten;
- Schoon water en een schone bodem.

Een van de belangrijke maatregelen in de goede omgang met water is afkoppelen. Voor Beilen zijn de beleidsmaatregelen ten aanzien van afkoppelen opgenomen in het afkoppelingsplan. Bij nieuwbouw wordt direct een gescheiden rioolsysteem aangelegd.

3.3.10 Welstandsnota Midden-Drenthe 2011

In de welstandsnota zet de gemeente haar visie uiteen over het uiterlijk van de bebouwing en hoe gebouwen en omgeving zich tot elkaar verhouden. Hierdoor streeft de gemeente naar een samenhangend geheel. Rode draad in het welstandsbeleid is rekening houden met elkaar en de omgeving. De doelstelling is de gemeente nog mooier te maken.

Het welstandsbeleid gaat uit van een bouwproces waarbij dialoog over de geplande ontwikkeling leidt tot het gewenste ontwikkeling. In de nota zijn verscheidenen toetsingscriteria opgenomen waaraan alle ingediende bouwplannen worden getoetst. Hierbij zijn volgende toetsingselementen van toepassing:

- Bebouwing en omgeving;
- Vormgeving van de bebouwing;
- Aankleding van de bebouwing.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van een heel gebied kan er voor worden gekozen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Een beeldkwaliteitsplan zal in grote mate aansluiting zoeken bij de welstandsnota maar kan in bijzondere gevallen ook afwijken van de toetsingselementen. In dit geval geldt het beeldkwaliteitsplan als een nadere verbijzondering van de welstandsnota.

Voor reclame uitingen geldt in eerste instantie de welstandsnota. Mocht de reclame uiting niet passen binnen de toetsingselementen wordt getoetst aan de landschapsverordening.

3.3.11 Beleidsnotitie met betrekking tot (agrarische) kinderdagverblijven en naschoolse opvang

In deze notitie legt de gemeente haar beleid ten aanzien van Buitenschoolse opvang (BSO) en kinderdagverblijven (KDV) uit. De doelstelling van deze nota is het vaststellen onder welke condities de gemeente kan instemmen met een aanvraag tot het oprichten van een BSO/KDV. In vigerende bestemmingsplannen worden kinderdagverblijven toegestaan binnen de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijke bestemmingen;
- Bedrijfsdoeleinden (niet mogelijk indien specifiek is gedefinieerd voor bedrijven die goederen produceren of bewerken);
- Onderwijs bestemmingen (niet mogelijk indien bestemming alleen een school toelaat);
- Bijzondere doeleinden;
- Sportieve en recreatieve doeleinden;
- Agrarisch (alleen mogelijk als een nevenactiviteit).

In nieuwe bestemmingsplannen is het oprichten en in werking hebben van een BSO/KDV slechts mogelijk binnen de bestemming maatschappelijk. Daarnaast is een BSO/KDV mogelijkheid als nevenactiviteit op een agrarische bedrijf. De richtafstand van een KDV/BSO is minimaal 30 meter. Daarnaast mag de functie niet worden opgericht in de belemmeringsstrook van een hoogspanningsverbinding.

3.3.12 Bodem

Op 7 november 2012 heeft het college de Nota bodembeheer en de regionale bodemkwaliteitskaart Drenthe vastgesteld. De Raad heeft de nota bodembeheer vastgesteld voor een afwijking van het Besluit bodemkwaliteit. Met het vaststellen van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is het toepassen van grond eenvoudiger en goedkoper geworden. Als de toe te passen grond voldoet aan de kwaliteit van de ontvangende bodem dan is een partijkeuring in veel gevallen niet meer nodig.

De gemeente Midden-Drenthe heeft gezamenlijk met 8 andere Drentse gemeenten en de provincie een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Omdat grondverzet gemeenteoverschrijdend is, is binnen de provincie Drenthe nu sprake van eenduidig en transparant beleid.

Duurzaam bodembeheer

De Drentse gemeenten hebben zelf de normen voor de bodemkwaliteit vastgesteld. Strengere normen voor situaties waar dat gewenst is en ruimere normen waar het kan. Hergebruik van grond wordt gestimuleerd zonder dat er sprake is van risico's voor mens en milieu. De samenwerkende gemeenten geven zo invulling aan duurzaam en milieuhygiënisch hergebruik van de grond.

Kostenbesparing

In veel planontwikkelingen is sprake van grondverzet. Bij de aanleg van wegen en rotondes komt grond vrij, maar bij het bouwrijp maken van percelen komt grond tekort. De bodemkwaliteitskaart maakt het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om vrijkomende grond op een andere locatie toe te passen. Er hoeft minder grond te worden afgevoerd en minder (schone) grond te worden aangekocht.

Grondverzet dient altijd gemeld te worden bij het Landelijk Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

Besluit Bodemkwaliteit

In het algemeen kan worden volstaan met de regels die opgenomen zijn in het Besluit bodemkwaliteit. Op enkele punten wordt hiervan afgeweken: kabels en leidingen en % bodemvreemd materiaal. De Drentse gemeenten hebben gekozen voor het toepassen van grond en bagger gekozen voor slechts 10% bodemvreemd materiaal. En bij het tijdelijk uitnemen van grond bij de aanleg van kabels en leidingen zal om de praktische werkbaarheid te vergroten, de boven- en ondergrond geroerd teruggeplaatst worden.

Bodemkwaliteitskaart

Voor het toepassen van grond zijn verdachte locaties uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart. Hier wordt een afwijkende bodemkwaliteit verwacht. Voor de gemeente Midden-Drenthe zijn deelgebieden vastgesteld en gekoppeld aan een bodemkwaliteitszone. Om te kunnen beoordelen of grond en bagger elders mag worden toegepast is onderstaande tabel 3.1 uit de nota milieubeheer van toepassing. Grondverzet is nu mogelijk met de bodemkwaliteitskaart als erkend milieuhygiënische bewijsmiddel.

Tabel 3.1: Totaaloverzicht bodemkwaliteitszones, bodemfunctieklassen, bodemkwaliteitsklassen, ontgravingsklassen en toepassingsklassen

Bodemkwaliteitszone		Bodemfunctieklasse	Kwaliteitsklasse	Ontgravingsklasse	Generieke toepassingseis
Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)					
Samengevoegde zone	Buitengebied	Overig	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur
	Wonen na 1945	Wonen			
	Bedrijventerreinen	Industrie			
Wonen voor 1900		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
Wonen 1900-1945		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
Kleine kernen/lintbebouwing		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
Oude bedrijventerreinen		Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur
Gemeentelijke wegbermen		Industrie	Industrie	Industrie	Industrie
Provinciale wegbermen		Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur
Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)					
Samengevoegde zone	Buitengebied	Overig	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur
	Wonen 1900-1945	Wonen			
	Wonen na 1945	Wonen			
	Kleine kernen/ lintbebouwing	Wonen			
	Bedrijventerreinen	Industrie			
Wonen voor 1900		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
Oude bedrijventerreinen		Industrie	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur	Landbouw/natuur

Afbeelding 3.8: tabel 3.1 uit de nota Bodembeheer (bron: gemeente Midden-Drenthe)

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan.

4.1 Bodem

Aangetoond dient te worden dat voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Bij het aspect bodem dient er een tweeledige motivatie te worden gegeven: ten eerste dient te worden aangetoond dat de ondergrond ter plaatse van de gewenste bestemming voldoet aan de kwaliteitseisen zodat er geen onaanvaardbare humane en ecologische risico's optreden. In tweede instantie kan een geval van ernstige bodemverontreiniging leiden tot een dusdanige kostenpost dat het vestigen van de in het bestemmingsplan toegestane bestemming economisch niet haalbaar is.

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op het conserveren van de bestaande situatie. Voor de bestaande situatie is in principe geen bodemonderzoek noodzakelijk. Wanneer binnen het conserverend bestemmingsplan (incidenteel) nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemgesteldheid. Er dient minimaal een historisch onderzoek van de locatie, die van bestemming verandert en de directe omgeving ervan, te worden uitgevoerd. Mocht uit het historisch onderzoek blijken dat de locatie verdacht is, kan een nader bodemonderzoek worden verlangd. In onderhavig bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

Binnen de deelgebieden zijn potentiële verdachte locaties aanwezig. Deze hebben echter waarschijnlijk geen spoedeisende status. Als ten tijde van de bestemmingsplan procedure geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging kan ervoor worden gekozen om, ook als er potentiële verdachte locaties zijn aangetroffen, de onderzoeksinspanning naar een later tijdstip door te schuiven. Dit is veelal een praktische overweging, waarbij de volgende zaken een rol spelen:

- De planlocatie is volledig bebouwd;
- Er is nog geen definitief stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor de nieuwe ontwikkeling;
- Later onderzoeken en mogelijke sanering past beter in de financiële haalbaarheid van een toekomstig project.

In onderhavig plan zijn alle hierboven genoemde situaties van toepassing. Derhalve is er gekozen om vooralsnog geen onderzoek uit te voeren. Ten tijde van een nieuwe ontwikkeling dienen de verdachte locaties nader onderzocht te worden. De juridische waarborging hiervoor ligt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Hierbij dient een actueel bodemonderzoek te worden overlegd.

Ten aanzien van de te actualiseren bestemmingsplannen is nagegaan of er verontreinigingen of verdachte locaties aanwezig zijn. Er zijn diverse bodemverontreinigingen en verdachte locaties binnen die deelgebieden aanwezig, zoals aangegeven in bijlage 1 Bodemonderzoek'. Aangezien er vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt middels de actualisatie is naderonderzoek vooralsnog niet aan de orde. Bij toekomstige ontwikkelingen dient bij de omgevingsvergunning aanvraag een bodemonderzoek overlegd te worden. Dan wordt beoordeeld of de verontreiniging gesaneerd moet worden.

4.1.1 Conclusie

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, is in beginsel een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Dit is anders wanneer nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

Ten tijde van een nieuwe ontwikkeling dienen de aangemerkte verdachte locaties nader onderzocht te worden. De juridische waarborging hiervoor ligt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Het aspect bodem is hiermee voldoende onderbouwd en levert geen nadere beperking op ten aanzien van onderhavig plan.

4.2 Milieuzoneringen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het garanderen van een goed woon- en leefklimaat enerzijds en een goed ontwikkelingsklimaat voor bedrijvigheid anderzijds. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze methode wordt milieuzonering genoemd.

Door Aveco de Bondt is een onderzoek verricht naar milieuzonerings van de drie deelgebieden. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.2.1 Systematiek

Zonering van de bedrijventerreinen vindt plaats op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'. De algemene systematiek die in de VNG- uitgave is toegepast, is kort samengevat, de volgende.

Ieder bedrijf is op basis van haar bedrijfsactiviteiten door het Centraal Bureau voor de Statistiek volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) ingedeeld naar branche- en bedrijfscategorieën. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de SBI – indeling gebruikt om per bedrijfsactiviteit de milieubelasting ervan aan te geven en in te delen in een milieucategorie.

Per bedrijfsactiviteit is beschouwd binnen welke afstand vanaf die bedrijfsactiviteit tot milieugevoelige functies (met name woonfuncties, maar ook ziekenhuizen, scholen e.d.) mogelijk milieuhinder kan ontstaan. Deze afstand is de zogenoemde 'richtafstand'. Door bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies op minimaal de richtafstand van elkaar te situeren kan milieuhinder worden voorkomen. De richtafstand wordt bepaald door de mogelijke hinder die kan uitgaan vanwege een viertal milieuaspecten, te weten geur, stof, geluid en gevaar. In de VNG – uitgave zijn per bedrijfsactiviteit per milieuaspect richtafstanden bepaald. De grootste van de vier richtafstanden is maatgevend voor de aan te houden richtafstand tussen die bepaalde bedrijfsactiviteit en milieugevoelige functies. Op deze manier is voor een groot aantal bedrijfsactiviteiten bepaald welke maatgevende richtafstand erbij hoort. Op basis van die maatgevende richtafstanden zijn in de VNG-uitgave alle bedrijfsactiviteiten gegroepeerd in milieucategorieën. Daarbij wordt voor wat betreft de ligging van de milieugevoelige functies onderscheidt gemaakt in twee omgevingstypen: rustig gebied en gemengd gebied.

4.2.2 Omgevingstypen

Bij de toetsing van de invloed van de bedrijven op de omgeving is het van belang de omgeving juist te typeren. Ook is het van belang te beschouwen in hoeverre dit bestemmingsplan milieugevoelig is ten opzichte van bedrijven buiten het plangebied. Typering is van belang omdat de richtafstand tussen een bedrijfsactiviteit en een rustig gebied groter is dan de richtafstand tussen dezelfde bedrijfsactiviteit en een gemengd gebied. In het onderzoek in bijlage 2 'Bedrijven en milieuzonering' is aangegeven op welke wijze de omgeving van het plangebied wordt getypeerd.

4.2.3 Zonering plangebied

Voor de milieuzonering per deelgebied zijn de volgende uitgangspunten en overwegingen gehanteerd:

- a. De zonering ten opzichte van de omgeving van de deelgebieden is gebaseerd op de systematiek van de VNG milieuzonering alsmede op de regelingen in de geldende bestemmingsplannen.
- b. Op grond van de provinciale omgevingsverordening mag een ruimtelijk plan niet voorzien in nieuwe bedrijvigheid die volgens de VNG systematiek zou vallen in milieucategorie 4, 5 en 6, tenzij op regionale werklocaties. Daar geen van de deelgebieden een regionale werklocatie is, is de maximaal toelaatbare categorie 3.2.
- c. In een aantal situaties is de milieucategorie van een bestaand bedrijf hoger dan de toegestane milieucategorie op basis van de zonering. In het bestemmingsplan zijn deze bestaande bedrijven toegestaan. In 2 'Bedrijven en milieuzonering' is een overzicht van de bestaande bedrijven opgenomen.
- d. Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan in het deelgebied Dambroeken. Vanwege de milieudruk, verkeersdruk en uitstraling van de bestaande en gewenste bedrijven in dit deelgebied kan geen afdoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd. In de deelgebieden Hanekampen en Ossebroeken is een dergelijk klimaat in principe wel mogelijk. Mede daarom zijn in die gebieden wel nieuwe bedrijfswoningen wel toegestaan, maar uitsluitend door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.
- e. De bestaande (burger)woningen zijn positief bestemd. Ten einde een goed woon- en verblijfsklimaat te kunnen garanderen, is rondom deze woningen een milieuzonering toegepast. Nieuwe burgerwoningen zijn niet toegestaan.
- f. Het kinderdagverblijf in deelgebied Hanekampen betreft met ingang van 1 juli 2012 op grond van de Wet geluidhinder een gevoelige functie. Aangezien dergelijke functies beperkend zijn voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, is het dagverblijf voorzien van een aanduiding. Behoudens dit dagverblijf zijn geen nieuwe kinderdagverblijven (en andere milieugevoelige functies) toegestaan.
- g. Op grond van de provinciale omgevingsverordening zijn nieuwe locaties voor detailhandel niet toegestaan op bedrijventerreinen, voor zover deze ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in winkelcentra en binnensteden. Derhalve is detailhandel in het plangebied niet toegestaan, behoudens de bestaande detailhandelsvestigingen. In bijlage 2 'Bedrijven en milieuzonering' is een overzicht van de bestaande detailhandelsvestigingen opgenomen.
- h. In afwijking van het gestelde onder f is perifere detailhandel wel toegestaan in het plangebied. Dit omdat in de vigerende bestemmingsplannen perifere detailhandel ook reeds is toegestaan en daardoor geen sprake is van nieuwe locaties.

4.2.4 Conclusie

Uit de milieuzonering blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat enerzijds en een goed ontwikkelingsklimaat voor bedrijven anderzijds. De zonering leidt er immers toe dat voldoende afstand in acht wordt genomen tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. Daar waar de afstand tussen genoemde activiteiten en functies onvoldoende is, is gebleken dat sprake is van gegroeide en vergunde situaties. Aangezien in deze situaties ten tijde van de vergunningverlening van de bedrijven de milieugevoelige functies zijn beschouwd, kan worden aangenomen dat de bestaande situatie aanvaardbaar is.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder geeft de normen voor industrielawaai (op een geluidgezoneerd industrieterrein), wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. Binnen de zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen of bij het ontwikkelen van industrieterreinen, wegen en spoorwegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Aveco de Bondt een inventarisatie verricht naar geluid, te weten weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage (bijlage 3 Verkeerslawaaï en bijlage 4 Industrielawaai).

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bepaalde typen wegen in stedelijk en buitenstedelijk gebied een zone kennen. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk of buiten-stedelijk. Onder buitenstedelijk gebied wordt tevens het gebied binnen de bebouwde kom verstaan voor zover dit binnen de zone van een autoweg of autosnelweg ligt. Indien een bestemmingsplan wordt opgesteld en er is in het plangebied een weg aanwezig met een zone, dan kan het noodzakelijk zijn om een akoestisch onderzoek te verrichten. Het onderzoek naar de geluidsbelasting is noodzakelijk wanneer sprake is van het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de zone.

Het actualiserende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Beilen" is conserverend van aard en heeft niet tot doelstelling nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken binnen geluidzones. Wel maakt het bestemmingsplan het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om op enkele locaties nieuwe bedrijfswoningen te realiseren. Derhalve is bepaald welke wegen zoneringsplichtig zijn en waar de geluidscontouren zijn gelegen. Navolgende afbeeldingen geven de contouren weer.





Afbeelding 4.1: Geluidscontouren (bron: bijlage 3 Verkeerslawaaï')

In het groene gebied voldoet de geluidsbelasting aan de voorkeursgrenswaarde en kunnen geluidgevoelige functies gerealiseerd worden zonder aanvullende geluidvoorwaarden.

In het oranje gebied is de geluidsbelasting gelegen tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare waarde. In deze gebieden is het onder voorwaarden mogelijk een geluidgevoelige functie te realiseren. Daarvoor zal een hogere waarde verleend moeten worden door het bevoegd gezag. Het verlenen van de hogere waarde wordt gedaan tijdens de te doorlopen procedure ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid.

In de rode gebieden is de geluidsbelasting hoger dan de maximaal toegestane waarde. In deze gebieden is het derhalve niet mogelijk om geluidgevoelige functies, zoals bedrijfswoningen, te realiseren. In het bestemmingsplan is daarom voor deze locatie de betreffende wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing.

4.3.2 Railverkeerslawaaï

In het Besluit geluidhinder is bepaald dat spoorwegen een zone kennen. Indien er een bestemmingsplan wordt opgesteld en er is in het plangebied een spoorweg aanwezig, dan kan het noodzakelijk zijn om een akoestisch onderzoek te verrichten. Het onderzoek is noodzakelijk wanneer sprake is van woningen binnen de zone, andere geluidsgevoelige gebouwen, of geluidsgevoelige terreinen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op het bepalen van de geluidsbelasting, zonder de invloed van maatregelen die de geluidsbelasting beperken.

Het plangebied grenst in het oosten aan de spoorlijn Hoogeveen - Assen. Deze spoorlijn heeft een zone van 500 meter aan weerszijden van het spoor.

Daarmee valt het deelgebied Hanekampen ongeveer tot aan de Eursing binnen het invloedsgebied van het spoor. Ter hoogte van het deelgebied is langs het spoor een geluidwal aanwezig (van ca. 4,5 meter boven maaiveld). Het bestemmingsplan maakt het in dit deelgebied middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om op enkele locaties nieuwe bedrijfswoningen te realiseren. Vanwege de geluidswal is de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn reeds gereduceerd en zal de maximaal toegestane waarde in het deelgebied niet bereikt worden. Daarmee legt de spoorlijn geen ruimtelijke beperking meer op. Bij het voeren van de procedure voor de wijzigingsbevoegdheid zal voor de betreffende locatie onderzocht moeten worden wat de daadwerkelijke geluidsbelasting ten gevolge van het spoor zal zijn. Eventueel kan een hogere waarde worden verleend.

4.3.3 Conclusie

Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. Wel maakt het bestemmingsplan het mogelijk om voor enkele locaties middels een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfswoning te realiseren. In verband met de geluidsbelasting ten gevolge van de A28 en de N381 zijn de geluidscontouren bepaald. De ruimtelijke beperkingen die de optredende geluidsbelasting met zich meebrengt zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing op gebieden waar ofwel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde of waarvoor het mogelijk is een hogere waarde te verlenen.

De overige wegen en de spoorweg in en om het plangebied zijn niet nader onderzocht omdat deze geen ruimtelijke beperkingen opleggen. Bij het volgen van de procedure ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid zal de exacte geluidsbelasting ten gevolge van de verkeerswegen/spoorweg bepaald worden en kan een eventueel benodigde hogere waarde worden verleend.

4.4 Geur

In de wet Geurhinder en Veehouderijen is het begrip geur gevoelig object globaal gedefinieerd als: alle gebouwen die een permanent verblijf door mensen mogelijk. Hieronder vallen ook bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

In onderhavig bestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat het aspect geur is meegenomen in de vergunningverlening. Hierdoor is het, mits de bedrijven conform vergunning in werking zijn, uitgesloten dat er geurhinder optreedt van bedrijven binnen het bedrijventerrein op de aanwezige bedrijfswoningen.

Geurhinder uit de omgeving is niet aan de orde. Er liggen in de directe omgeving geen (intensieve) veehouderijen. Daarnaast liggen de overige agrarische (akkerbouw) bedrijven op een dusdanige afstand van het plangebied dat de daartoe behorende geurcontouren het plangebied niet overlappen. Hiermee vormt het aspect geur geen belemmering voor onderhavig plangebied.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid omvat het beheersen van de risico's voor de omgeving door de productie, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen (binnen bedrijven) en door het transport van gevaarlijke stoffen (via wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen). De externe veiligheidsrisico's worden enerzijds bepaald door de mogelijke effecten die een calamiteit met gevaarlijke stoffen kan hebben en anderzijds door de kans dat een calamiteit optreedt.

Door Aveco de Bondt is op 14 mei 2012 een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (zie bijlage 5 'Externe veiligheid'). In deze quickscan zijn de risicobronnen geïnventariseerd, zoals relevante transportroutes (weg, spoor en buisleidingen) en locaties met opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen (Bevi- bedrijven). De invloed van het plangebied op de risicobronnen of het groepsrisico, danwel het effect van de geïnventariseerde risicobronnen op het plangebied is besproken. Daarnaast zijn de geldende en toekomstige wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid beschreven.

4.5.1 Risicobronnen

De bestaande relevante risicobronnen in het plangebied zijn:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: A28 en N381;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen: hogedruk aardgasleidingen;
- LPG – tankstation ter plaatse van Kanaalweg 1 (Gulf);
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

In de quickscan is beschouwd welke ruimtelijke voorwaarden de risicobronnen stellen en of daarmee de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt belemmerd.

4.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Plaatsgebonden risico (PR) A28 en N381

In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RVGS) is weergegeven dat langs de A28 ter hoogte van Beilen de 10^{-6} PR contour nu en in de toekomst is gelegen op 0 meter vanaf het midden van de weg. Daarmee wordt voldaan aan de normen van het PR. Voor wat betreft de N381 is in de risicoatlas aangegeven dat de 10^{-6} PR contour op 0 meter van de weg is gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de normen voor het PR. Ook in de toekomst wordt aan de normen van het PR, zo blijkt uit toepassing van de vuistregels.

Veiligheidszone –vervoer gevaarlijke stoffen 1 (ten gevolge van plasbrand)

De A28 zal bij van kracht worden van het Besluit transport externe veiligheid een plasbrandaandachtsgebied (PAG) hebben. Binnen dit gebied zijn conform het beleid van de gemeente geen kwetsbare objecten toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn enkel in uitzonderingssituaties mogelijk middels een afwijking. De PAG van de A28 is op de verbeelding weergegeven als veiligheidszone en hoofdzakelijk gelegen binnen een groenbestemming.

Groepsrisico (GR) A28 en N381

Op het GR ten gevolge van de A28 te bepalen, is een berekening middels het rekenprogramma RBM uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg een $Pr 10^{-6}$ contour van 0 meter veroorzaakt. Om het effect van de planologisch herziening op het GR te bepalen is voor zowel de huidige als de nieuwe situatie het GR berekend. In de huidige situatie is de normwaarde 0,001. In de toekomstige situatie loopt dit op tot 0,003. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling van het GR.

Uit toepassing van de vuistregels is gebleken dat de toename van het GR ten gevolge van de N381 zeer gering is en de toename het gevolg is van de autonome vervoersontwikkeling van de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen, dus onafhankelijk van het te nemen besluit over het bestemmingsplan. Op basis hiervan is het GR langs de N381 te verantwoorden.

4.5.3 Buisleidingen

Nabij het deelgebieden Hanekampen is een buisleiding gelegen. Om het PR en het GR langs de buisleidingen te kunnen beoordelen zijn berekeningen uitgevoerd

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat de $PR 10^{-6}$ contouren op de buisleidingen zijn gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de normen van het PR.

Groepsrisico

Het GR is berekend op een overschrijdingswaarde van 0. De overschrijdingswaarde van 0 houdt in dat er geen GR aanwezig is. Op basis hiervan kan het GR als te verantwoorden worden beschouwd.

4.5.4 LPG-tankstation

In deelgebied Dambroeken is aan de Kanaalweg 1 een LPG tankstation gevestigd. Volgens de risicokaart heeft dit station een vergunde jaar-doorzet van maximaal $499 m^3$. Het tankstation valt onder de werking van het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Vanwege de bestaande ruimtelijke, maatschappelijke en economische rechten en belangen en de relatief geringe externe veiligheidsrisico's in en om de objecten, is het goed te verantwoorden dat het bestaande danwel vergunde of daarmee gelijk te stellen gebruik van de bestaande objecten in de omgeving is toegestaan. Oprichting van beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} PR contour is niet om dwingende redenen gerechtvaardigd.

Groepsrisico

In de vergunning van het Tankstation is geen berekening van het GR opgenomen. De gemeente heeft derhalve de berekening ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan laten opstellen door het Steunpunt externe veiligheid Drenthe. De berekening is opgenomen in bijlage 6. De berekening wijst uit dat het GR 0.094 bedraagt. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Hiermee worden geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan en zal het GR gelijk blijven aan de huidige situatie. Het GR overschrijd niet de normwaarde waarmee deze waarde acceptabel is.

4.5.5 Spoor

De circulaire RVGS is van toepassing op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Plaatsgebonden risico

In het basisnet Spoor is weergegeven dat de 10^{-6} PR contour op maximaal 6 meter langs de spoorlijn ten oosten van Beilen is gelegen, gemeten vanuit het hart van de doorgaande spoorbundel. Binnen deze afstand zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen en worden ook niet mogelijk gemaakt. Daarmee wordt voldaan aan de normen van het PR.

Veiligheidszone –vervoer gevaarlijke stoffen 1 (ten gevolge van plasbrand)

Dit spoortraject zal bij van kracht worden van het Besluit transport externe veiligheid een plasbrandaandachtsgebied (PAG) hebben. Binnen dit gebied zijn conform het beleid van de gemeente geen kwetsbare objecten toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn enkel in uitzonderingssituaties mogelijk middels een afwijking. De PAG van het spoor (30 meter aan weerszijden) is op de verbeelding weergegeven als veiligheidszone. Binnen deelgebied Hanekampen is deze veiligheidszone gelegen binnen een groenbestemming.

Groepsrisico

In het basisnet Spoor is aangegeven dat het GR op de spoorlijn minder dan 0,3 x de oriënterende waarde bedraagt. Hierbij is echter de niet ingevulde bestemmingscapaciteit buiten beschouwing gelaten.

De niet ingevulde bestemmingsplancapaciteit op Hanekampen is niet groot. Gegeven het lage groepsrisico mag worden aangenomen dat invulling ervan niet leidt tot overschrijding van de oriënterende waarde.

Om de invloed op het GR te kunnen beoordelen is een berekening van het GR gemaakt. De normwaarde van het tracé is 0,068.

4.5.6 Verantwoording Groepsrisico

Op basis van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het BEVI (artikel 13 lid 1) dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarbinnen risicobronnen zijn gelegen het GR dient te worden verantwoord. Onderstaand zijn de onderdelen uit artikel 13 lid 1 van het BEVI puntsgewijs uitgewerkt.

A: Personen dichtheid

De personendichtheid binnen de invloedsgebieden is laag. Gezien de conserverende aard van onderhavig plan voorziet het bestemmingsplan niet in een toename van het aantal mensen binnen de diverse invloedsgebieden. Het eventueel terugdringen van bevolkingsdichtheden is geen optie gezien de bestaande situatie. De personendichtheid zal daarom gehandhaafd blijven.

B: Het groepsrisico GR

Het groepsrisico is in bovenstaande paragrafen uiteengezet. In geen van de risicobronnen is het berekende GR groter dan de normwaarde. Daarnaast vindt er door de actualisatie van het bestemmingsplan geen intensivering van de personen dichtheden plaats waardoor het GR niet toeneemt.

C: Mogelijkheden tot het verkleinen van het risico

Voor risicobronnen die worden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen is het verkleinen van het risico door het aanpassen van de bron en ontvanger vaak niet mogelijk. Dit omdat de transportroutes gebonden zijn aan de route. Denk aan transport door buisleidingen of over de weg/spoor. Het transport moet over die route. In onderhavig geval is het terugdringen van het risico doordat deze erg laag is ook niet relevant. Het LPG tankstation is hierop een uitzondering. Door het opnemen van raamtijden voor de levering van LPG kan het risico worden verlaagd. De raamtijden worden opgenomen in de milieuvergunning van het tankstation en zijn vastgesteld op 17:00 en 08:00 uur. Op deze tijden zijn er minder mensen aanwezig in de naastgelegen bestemming 'bouwmarkt' waardoor het risico afneemt.

D: Overige ruimtelijke inrichtingseisen die een lager risico opleveren

Als het risico hoog is, kan een bevoegd gezag besluiten om ruimtelijke aanpassingen door te voeren om zodoende minder personen binnen een invloedsgebied toe te staan. Dergelijke ruimtelijke ingrepen zijn uit veiligheidsoogpunt gewenst maar leveren ontwikkelingsbeperkingen op in de gemeente. In onderhavig plangebied zijn de risico dusdanig laag dat ruimtelijke beperkingen niet gewenst zijn.

E: voorschriften aan een inrichting om het GR te verlagen

Deze maatregel kan enkel worden toegepast op het LPG tankstation door de maximale doorzet per jaar te verlagen. In onderhavige situatie is de doorzet reeds geminimaliseerd tot 499 m³ per jaar. Dit is de laagst vergunbare doorzet waardoor verdere inperking niet meer mogelijk is zonder de verkoop van LPG in zijn geheel te verbieden.

F: Ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR

Het GR is in alle gevallen al zeer laag waardoor het toestaan van andere ruimtelijke ontwikkelingen niet doelmatig is.

G: Maatregelen om het GR te verlagen in de nabij toekomst

Dit onderdeel is niet van toepassing.

H: Maatregelen ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Ter voorkoming van een ramp zijn langs de transportroutes vrijwaringszones opgenomen waarbinnen de nodige bouwbeperkingen zijn opgenomen in de regels van onderhavig plan. Rondom het LPG tankstation zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. Hiermee worden zware ongevallen voorkomen.

De bereikbaarheid van de tankstation is, door de centrale ligging op de hoek van de staat, goed. Er dienen voldoende blusvoorzieningen aanwezig te zijn rondom deze locatie. Aangezien we hier spreken over een bestaande situatie wordt ervan uitgegaan dat bij vergunning verlenen reeds goed is gekeken naar vluchtwegen en blusvoorzieningen.

I: Zelfredzaamheid

Bij het thema zelfredzaamheid is het van belang onderscheid te maken in de diverse vormen van bebouwd gebied. Niet alleen de vluchtmogelijkheden kunnen verschillen per gebouw maar ook het aantal aanwezigen kunnen in meer of mindere mate (verminderd) of niet zelfredzaam zijn. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid per gebouwtype spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

- Fysieke gesteldheid gebruikers c.q. gebruikers:
- Kunnen de gebruikers zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen?
- Alarmeringsmogelijkheden gebruikers en c.q. gebruikers:
- Kunnen de aanwezigen tijdig worden gealarmeerd?
- Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving:
- Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario.

In de omgeving van de risicobronnen bevinden zich hoofdzakelijk bedrijfsgebouwen. De mensen die hier werken kunnen over het algemeen worden gezien als afdoende mobiel, zelfstandig en in de gelegenheid zichzelf in veiligheid te brengen. Als waarschuwingssysteem geldt het landelijk waarschuwingssysteem alsmede de binnen bedrijven gehanteerde alarmeringssystemen.

4.5.7 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet belemmerd, mits rekening wordt gehouden met de onderstaande punten:

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een veiligheidszone ten gevolge van een plasbrand (bij de spoorlijn en de A28), aandacht schenken aan de effecten van een plasbrand. Dat betekent dat binnen deze zone geen nieuwbouw van kwetsbare objecten mag plaatsvinden. Beperkt kwetsbare objecten worden alleen in uitzonderingssituaties toegestaan middels een afwijking.
- De vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven wordt in principe niet toegestaan omdat het plangebied bedoeld is voor schone, zakelijke en lokale bedrijvigheid. Daarnaast grenzen de deelgebieden veelal aan woonwijken.
- Nieuwe dienstwoningen worden in de daarvoor bestemde deelgebieden Hanekampen en Ossebroeken toegestaan mits het minimale beschermingsniveau wordt behouden.
- Bestaande en vergunde gebruiken binnen de aan te houden vaste afstanden vanaf het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir zijn toegestaan.

4.6 Luchtkwaliteit

Aangetoond dient te worden dat met de uitvoering van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de Wet Luchtkwaliteit (titel 5.2 Wet milieubeheer). Tevens dient aangetoond te worden dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in het plangebied. Derhalve is door Aveco de Bondt een onderzoek in het kader van luchtkwaliteit uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7 Luchtkwaliteit'.

4.6.1 Wet luchtkwaliteit

In de Wet is weergegeven hoe en onder welke voorwaarden een bestemmingsplan mag worden vastgesteld in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid (waar relevant is een toelichting op de voorwaarde gegeven):

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Uit het onderzoek is gebleken dat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten sprake is van relatief zeer lage concentraties fijn stof en stikstofdioxide, dat de bijdrage van bedrijfsactiviteiten aan die concentraties relatief klein is, dat qua aard en omvang geringe milieubelastende bedrijven in dit bestemmingsplan zijn toegestaan en dat sprake is van afdwingbare maatregelen om via de milieuwetgeving uitstoot van fijn stof en stikstofdioxide te voorkomen en te beperken. Hierdoor is het aannemelijk dat de grenswaarden niet (dreigen te) worden overschreden op basis waarvan geconcludeerd mag worden dat wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

Ten aanzien van de toename van het verkeer is uit een berekening gebleken dat de bestaande en de toekomstige concentraties van luchtverontreinigende stoffen ruim onder de daarvoor geldende grenswaarden blijven en dat dus wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.6.2 Goed woon- en leefklimaat

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat als aannemelijk kan worden gemaakt dat er geen (dreigende) overschrijding is van de grenswaarden. Het bevoegd gezag, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, beschikt over een grote vrijheid over de wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven of op welke wijze worden onderzocht.

Op basis van het bovenstaande is het aannemelijk dat er geen sprake is van (dreigende) overschrijding van de grenswaarden in het plangebied vanwege de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat. Daar er geen (dreigende) overschrijding is van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide heeft het Besluit gevoelige bestemmingen geen gevolgen voor de vestiging of uitbreiding van gevoelige bestemmingen langs rijkswegen of provinciale wegen.

4.6.3 Conclusie

Het is aannemelijk dat dit bestemmingsplan niet tot gevolg heeft dat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden. Tevens is het aannemelijk dat in het plangebied geen (dreigende) overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt en dus dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en in stand gehouden.

4.7 Ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd.

De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied is het Natura 2000- gebied Dwingelderveld ca. 3km afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingswetgebied, kunnen (significant) negatieve effecten op natuurlijke habitats en/of soorten waarvoor natuurbeschermingswetgebieden zijn aangewezen op voorhand worden uitgesloten. Effecten als gevolg van externe werking door bijvoorbeeld geluid, licht en stikstofdepositie zijn op een afstand van 3km niet meer waarneembaar. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt op ca. 1 km afstand van het plangebied. Aangezien het plangebied buiten de EHS en op relatief grote afstand van de EHS ligt, kunnen significante effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

4.7.2 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd. Voorliggend bestemmingsplan heeft voor wat betreft de deelgebieden Hanekampen, Ossebroeken en Dambroeken een overwegend beheersmatig karakter, waardoor een natuuronderzoek niet noodzakelijk is.

4.7.3 Conclusie

De ingreep leidt niet tot (significant) negatieve effecten op gebieden die zijn beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet. Nader onderzoek in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling is derhalve niet noodzakelijk en het aanvragen van een Natuurbeschermingswetvergunning is niet aan de orde. De Natuurbeschermingswet staat niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

De ingreep leidt niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het doorlopen van een "Nee, tenzij-toets" is derhalve niet noodzakelijk. Het beleid ten aanzien van de EHS staat niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

Voorts leidt de ingreep niet tot het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet wanneer wordt gewerkt buiten het broedseizoen van vogels en wanneer effecten op huismus en vleermuizen voorkomen kunnen worden. Indien er voldoende uitwijkmogelijkheden voor huismussen en vleermuizen in de omgeving aanwezig zijn en wanneer vervangende nestruimte (nestkasten, vogelvides, etc.) kunnen worden opgehangen, dan is een positieve afwijzing naar verwachting verleenbaar.

Verder zijn alleen enkele algemeen beschermde soorten als huisspitsmuis en egel te verwachten in het deelgebied. Dit zijn algemeen beschermde soorten (tabel 1 AMvB Ffwet) waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet geldt. Aanvullend veldonderzoek naar beschermde soorten is derhalve niet noodzakelijk en het aanvragen van een Flora- en faunawetonthefing niet aan de orde. De Flora- en faunawet staat niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.8 Water

Sinds de wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening in november 2003 is het opnemen van een waterparagraaf in het bestemmingsplan dwingend voorgeschreven. In deze waterparagraaf is het resultaat van de watertoets beschreven. De watertoets fungeert als procesinstrument met als doel het vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en daarmee het betrekken van het waterschap in de planvorming. In de waterparagraaf zijn de beschrijving van het waterhuishoudkundig systeem, het proces van de watertoets en het advies van het waterschap verwerkt.

Aveco de Bondt heeft voor de vier deelgebieden watertoetsprocedures uitgevoerd. Deze toetsen zijn opgenomen in bijlage 8 Watertoets'. Het waterschap heeft aangegeven in principe akkoord te zijn met de inhoud. Een officieel akkoord wordt pas afgegeven bij het volledige bestemmingsplan, aangezien alleen de waterparagraaf het waterschap onvoldoende informatie geeft.

4.8.1 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de waterhuishouding per deelgebied.

Hanekampen (inclusief Noordveld)

Vanuit het waterschap wordt niet aangegeven dat er aandachtspunten bestaan met betrekking tot de waterkwaliteit. De aandachtspunten die bij een inbreiding of herinrichting van de kavels van belang zijn, hebben betrekking op de aanwezige keurwatergangen (oost en westzijde).

Dambroeken (inclusief Beilervaart)

Vanuit het waterschap wordt niet aangegeven dat er een concrete aandachtspunten zijn met betrekking tot de waterkwaliteit. Wel zijn er bij verdere ontwikkelingen aandachtspunten die van belang kunnen zijn. Dit zijn: het beekdal, oppervlaktewaterlichaam, keuzonering wateren, keurzonering keringen (langs de Beilervaart), milieuzonering RWZI (noord-westelijke helft van het plangebied) en de persleiding aan de oostzijde van het plangebied.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan worden (wanneer deze dat nog niet zijn) de watergangen van het waterschap op de plankaart bestemd voor zover deze een breedte hebben van minimaal 6 meter.

Ossebroeken

Vanuit het waterschap wordt niet aangegeven dat er aandachtspunten bestaan met betrekking tot de waterkwaliteit.

4.8.2 Conclusie

Hanekampen

Bij voorliggend bestemmingsplan is er binnen het deelgebied Hanekamp geen sprake van een aandachtspunt. Aan de oost- en westzijde sluit het deelgebied aan op een keurwatergang. Hiervoor geldt dat (wanneer deze dat nog niet zijn) de watergangen van het waterschap op de verbeelding worden bestemd voor zover deze een breedte hebben van minimaal 6 meter.

Bij voorliggend bestemmingsplan worden geen waterhuishoudkundige gevolgen verwacht. De herinrichting van kavels of een verandering van het areaal verharding mogen geen negatieve consequenties hebben op de waterhuishouding.

Dambroeken

In het watertoetsdocument van het waterschap Reest en Wieden is aangegeven dat bij eventuele inbreidingen/ herinrichtingen van kavels extra aandacht besteed dient te worden aan de aspecten die horen bij het beekdal, de keur- beschermingszones en de zones die horen bij de milieucontour van de rwzi en persleiding.

Bij voorliggend bestemmingsplan worden geen waterhuishoudkundige gevolgen verwacht. De herinrichting van kavels of een verandering van het areaal verharding mogen geen negatieve consequenties hebben op de waterhuishouding.

Ossebroeken

Bij voorliggend bestemmingsplan is er binnen het deelgebied Ossebroeken geen sprake van een aandachtspunt. De ligging in het beekdal heeft geen invloed op het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan.

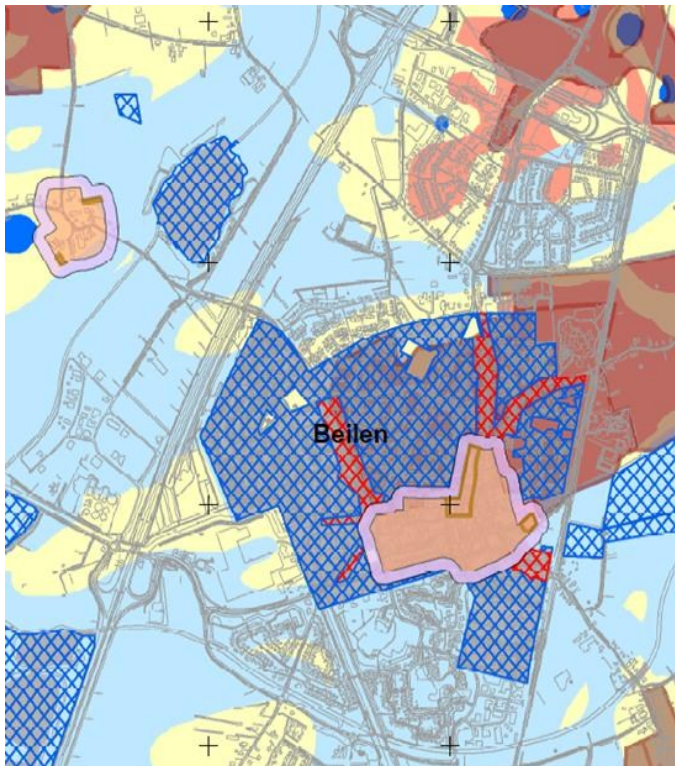
Bij voorliggend bestemmingsplan worden geen waterhuishoudkundige gevolgen verwacht. De herinrichting van kavels of een verandering van het areaal verharding mogen geen negatieve consequenties hebben op de waterhuishouding.

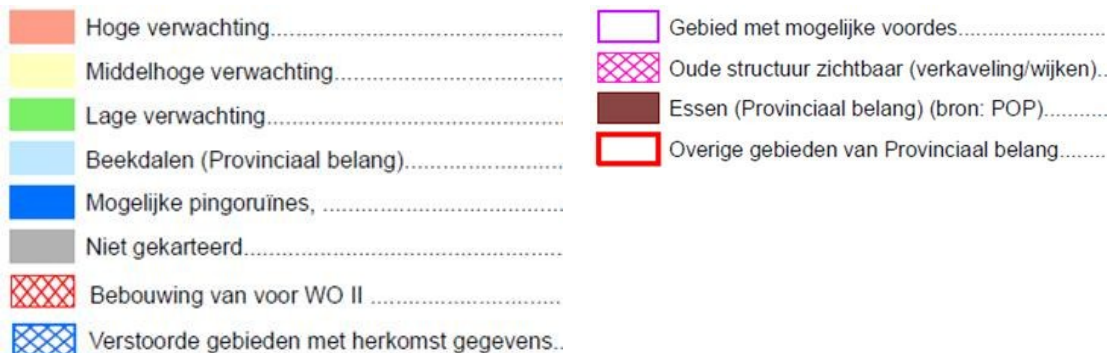
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

De gemeente Midden-Drenthe is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan bezig met het formuleren van archeologisch beleid. Sinds 2010 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtings- en beleidskaart. Hierop staat voor de hele gemeente aangegeven wat de te verwachten archeologische waarde is. Vooruit lopend op het beleid wordt in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden met de archeologische waarde zoals deze is aangegeven op de kaart.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe. Op de kaart is het plangebied voorzien van een bruine, roze, gele, blauwe en blauw geruite markering. Dit komt overeen met een hoge verwachting, een middelhoge verwachting, beekdalen en verstoorde gebieden. Tevens is in het deelgebied Hanekampen mogelijk een pingoruin gelegen.





Afbeelding 4.3: Archeologische verwachtingskaart gemeente Midden-Drenthe (bron: Gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart)

In het gemeentelijke beleid is aangegeven op welke wijze omgegaan dient te worden met de verwachtingen.

- Voor essen geldt dat terreinen die kleiner zijn dan 1.000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek, tenzij binnen een afstand van 50 meter een AMK-terrein aanwezig is. Ook grondbewerkingen tot 30 cm zijn vrijgesteld.
- Werkzaamheden in gebieden met een hoge en middelhoge verwachting met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm worden gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen.
- Werkzaamheden in beekdalen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm worden gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen.
- Werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² in mogelijke pingoruïnes worden gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deelsluitwerkingen.
- Voor verstoorde gebieden geldt een algemene vrijstelling van onderzoek.
- Behoud in situ of ex situ staat voorop. Werkzaamheden in historische kernen met een oppervlakte van meer dan 100m² worden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de bufferzone van 50 meter die om de historische kern ligt.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is en niet voorziet in nieuwe bodem verstorende activiteiten, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk. Wel is het ter bescherming van de eventuele archeologische waarden noodzakelijk op de verbeelding en in de regels een zogenaamde "dubbelbestemming Archeologie" op te nemen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Naast de in het plangebied voorkomende archeologische waarden, zijn er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig welke planologisch beschermd moeten worden.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de archeologische verwachtingswaardekaart van de gemeente geldt voor het plangebied een zodanige verwachting dat het noodzakelijk is ten tijde van het uitvoeren van werkzaamheden van een bepaalde omvang archeologische onderzoek uit te voeren. Door het opnemen van dubbelbestemmingen worden de eventuele archeologische waarden beschermd. Aan de gronden met een middelhoge tot hoge verwachting is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Aan het gebied waar mogelijk een pingoruïne is gelegen is de bestemming Waarde - Archeologie 2 toegekend.

4.10 Duurzaamheid

In het plangebied speelt het aspect duurzaamheid zich af binnen het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan. Ondanks dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, is oog voor het aspect duurzaam ruimte gebruik.

Aanduiding van duurzaamheid in het bestemmingsplan betekent dat thans een oordeel wordt gegeven over hoe bepaalde situaties binnen de planperiode kunnen ontwikkelen. In de regels en op de verbeelding is aangegeven binnen welke marges ontwikkelingen, in de vorm van bijvoorbeeld uitbreiding van de huidige bedrijfsbebouwing, mogelijk zijn. Hiertoe zijn in de regels en op de verbeelding onder meer maten, afmetingen en percentages opgenomen. De geboden ontwikkelingsmogelijkheden voorzien in een toekomstig - binnen de planperiode - duurzaam ruimtegebruik door in te spelen op de wensen van de gebruikers van het plangebied. Hierdoor ontstaan in beginsel minder ruimteclaims voor nieuwe bedrijventerreinen.

Voorts biedt het onderscheid in milieucategorieën en hantering van een lijst met bedrijfsactiviteiten sturingsmogelijkheden in het kader van duurzaamheid. Ook het herbestemmen van onder andere (bedrijfs)woningen ziet op duurzaam gebruik. Bestemmen overeenkomstig het gebruik is immers toekomstgericht.

Aangezien duurzaamheid middels het bestemmingsplan niet afdwingbaar is, is het juridisch niet mogelijk in de regels dwingende bepalingen ten aanzien van genoemd aspect op te nemen. In de regels - en zo mogelijk op de verbeelding - worden wel bepaalde ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Verwezenlijking van de ontwikkelingen is echter niet afdwingbaar. De regels geven de gemeente enkel de mogelijkheid te sturen op duurzaamheid.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten en doelstellingen van het plan alsmede de ruimtelijke en functionele hoofdopzet.

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toekomstige gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Er is gekozen voor conservering. Dit betekent dat de bestaande, feitelijke situatie wordt vastgelegd, mits deze niet strijdig is met het geldende bestemmingsplanregime en/of het actuele beleid. Daarnaast wordt (beperkte) ontwikkelingsruimte geboden, voor zover dat past binnen de huidige regelgeving en beleid.

5.2 Ruimtelijke en functionele hoofdopzet

Hierna komt de visie voor de aspecten bedrijven, detailhandel, horeca, sport, wonen, groen en water, verkeer en duurzaamheid aan de orde. Deze visie is gebaseerd op de functionele en ruimtelijke analyse van de bestaande situatie en de analyse van ruimtelijk relevante beleidsstukken op de diverse overheidsniveaus.

5.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit heeft een belangrijke plaats gekregen binnen het provinciaal omgevingsbeleid. In de omgevingsvisie is opgenomen dat bij herstructurering of nieuwe aanleg van werklocaties een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld waarin een aantal aspecten nader moeten worden uitgewerkt. Aangezien Ossebroeken en Dambroeken een belangrijke beeldbepalende functie hebben, gelden hiervoor de navolgende eisen.

Ossebroeken

Bij de realisering van bedrijfsgebouwen die worden gesitueerd in de 'zichtzone' langs de A28 dient rekening te worden gehouden met de onderstaande beeldkwaliteitscriteria.

- Alle bedrijfsfuncties (inclusief opslag en stalling) dienen in één samenhangende bouwmasa te worden ondergebracht, waarbij wel onderscheid kan worden gemaakt in de verschillende onderdelen van het bedrijf door middel van een geleding van de bouwmasa.
- Het gebouw dient te worden gesitueerd in een ruime en groene omgeving waarbij het privé-groen op een logische wijze overgaat in het groen langs de waterpartij.
- Het is mogelijk en wenselijk dat één of enkele gebouwen deels in het water worden geplaatst daar waar de waterpartij langs de A28 een extra breedte bezit (water op eigen terrein).
- De gevel of hoek van het gebouw gericht naar de A28 dient een representatief uiterlijk te hebben. De hoogte mag plaatselijk (over maximaal een derde van het grondoppervlak van het gebouw) tot maximaal 18 meter hoogte worden gebouwd (hoogte accenten).
- De representatieve zijde dient met name functies te bevatten, zoals kantoor- en vergaderruimtes, directievertrekken en kantine, die gebaat zijn bij een vrij uitzicht.
- Het materiaal- en kleurgebruik van de gebouwen dient op elkaar te worden afgestemd, waarbij één neutrale basiskleur wordt gekozen en waarbij één bijzonder deel van het gebouw (bijvoorbeeld het hoogteaccent) een eigen kleur en materiaalgebruik kan krijgen om het individuele karakter van het bedrijf (de bedrijfskleur) te laten zien.

Bij realisering van de bedrijfswoningen en –gebouwen in de zone langs de Brunstingerleek dient aandacht te worden geschonken aan de onderstaande beeldkwaliteitscriteria.

- De bedrijfswoningen dienen te worden georiënteerd op het fietspad langs de Brunstingerleek, waarbij de nokrichting van de woning min of meer recht op de waterloop staat en evenwijdig

aan de hoofdverkevelingsrichting.

- De bouwmassa en bouwvorm bestaat uit één bouwlaag met een kapverdieping. De goothoogte gaat op een logische wijze over in het openbaar groen langs de Brunsingerleek.
- Direct achter (ten oosten van) de kavel van de bedrijfswoning is het bijbehorende bedrijfsgebouw gelegen. Het bedrijfsgebouw kan tegen de bedrijfswoning aan gebouwd worden of daarvan los staan en heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- Het materiaal- en kleurgebruik van de dienstwoningen en bijbehorende bedrijfsgebouwen is genuanceerd en streekeigen. Met het landschap en het groen contrasterende kleuren worden niet toegestaan.

Bij de realisering van bedrijfsgebouwen die worden gesitueerd langs de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de onderstaande beeldkwaliteitscriteria.

- De gevel of de hoek van het gebouw gericht naar de hoofdontsluiting dient een representatief uiterlijk te hebben.
- De hoofdingang van het bedrijf alsmede eventuele showrooms met een open karakter, bevinden zich aan de zijde van de hoofdontsluiting.
- Het voorerf van de bedrijven is open en groen ingericht en kan deels worden gebruikt voor parkeren.
- Voor de voorgevel bevinden zich geen hekken die het bedrijfsperceel omsluiten en afsluiten.

Dambroeken

- Om het deelgebied de gewenste representatieve uitstraling te geven, dienen de bedrijfsgebouwen als een eenheid te worden ontworpen; losstaande bijgebouwen en buitenopslag van materialen zijn onwenselijk.
- Een eentonig beeld van grote, vlakke wanden dient te worden voorkomen. Variatie in de gevelopbouw en het zichtbaar maken van entree en/of kantoorgedeelten zijn daarom belangrijk. Dat kan door deze functies in vorm te laten afwijken van de (eventuele) bedrijfshal, bijvoorbeeld door een herkenbaar volume en afwijkend kleur- en materiaalgebruik.
- De regels bepalen dat de gebouwen maximaal 12 meter hoog mogen zijn (drie bouwlagen). Bij gebouwen hoger dan 4 meter is het wenselijk inzicht te geven in het aantal bouwlagen door dit in de gevel te laten terugkomen.
- In het algemeen wordt uitgegaan van platte afdekkingen. Met name voor delen van de gebouwen is het echter goed voorstelbaar voor andere dakvormen te kiezen.

Navolgende afbeelding geeft clusters binnen het deelgebied Dambroeken weer. Per cluster gelden bepaalde beeldkwaliteitseisen.



Afbeelding : Beeldkwaliteitseisen per cluster (bron: Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Dambroeken")

Cluster A vormt de bebouwingsrand langs de Domoweg. De gebouwen presenteren zich hier langs een waterpartij en staan met de gevel in/aan het water. Het gevelfront is transparant, anders gezegd, er blijven tussen de gebouwen openingen over die zicht bieden op het gebied erachter. Ook de gebouwen zelf geven een transparante indruk door het gebruik van glas, metaal en andere lichte materialen in de gevel- en dakdetailering. Moderne kleuren en materialen overheersen. In afwijking van de andere zones mag de bebouwing niet geheel uit drie, maar moet gedeeltelijk uit twee lagen bestaan.

Doordat de voorgevels ten opzichte van elkaar verspringen, verdienen de hoeken met de zijgevels extra aandacht.

De bebouwing van cluster B presenteert zich aan de op- en afrit van de A28. Indien sprake is van een kantoor- en een bedrijfsgedeelte is veel aandacht nodig voor de compositie van het gebouw. De gebouwen zijn van moderne snit, maar hebben elk een eigen identiteit. De samenhang wordt vooral gezocht in het kleurgebruik; uitgaan wordt van lichte kleuren.

Belangrijk bij cluster C is een goede overgang naar het open buitengebied. Een afwisseling van groen en bebouwing is het uitgangspunt, met langs de Beilerstroom een bomenrij. Zorgvuldig is omgegaan met de overgang van het bedrijventerrein naar de Beilerstroom.

Voor cluster D geldt dat een aansprekende, duidelijke vormgeving van een bebouwingselement staat voorop.

5.2.2 Bedrijven

Het gemeentebestuur streeft naar het handhaven van de bestaande (dienstverlenende) bedrijvigheid. Dit is van essentieel belang voor het behoud van de werkgelegenheid en leefbaarheid van de kern. In dat licht bezien, is het zaak de gevestigde bedrijven te dienen met een actueel planologisch regiem, waarbinnen door de bedrijven zo optimaal mogelijk kan worden geproduceerd. Ook de opzet en inrichting van het terrein dienen hieraan bij te dragen.

5.2.3 Detailhandel

De gemeente streeft voor wat betreft de vestiging van detailhandel naar concentratie in de centra van de kernen met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen. Handel in dergelijke goederen dient in beginsel plaats te vinden buiten de winkelcentra, zoals bijvoorbeeld op bedrijventerreinen.

Binnen het plangebied zijn enkele detailhandelsvestigingen, waaronder handel in landbouwvoertuigen en stenen, bouwmarkt en een fietsenwinkel. Aangezien dergelijke detailhandel niet thuishoort in de centra van de dorpskernen van de gemeente Midden-Drenthe zijn de detailhandelsvestigingen positief bestemd middels het opnemen van deze bedrijven in de bedrijvenlijsten. Genoemde detailhandel valt binnen de milieucategorieën 1 en 2 en levert in het algemeen geen belemmeringen op voor andere bestemmingen.

5.2.4 Horeca

De huidige reguliere horecafuncties betreffen gegroeide situaties en dienen derhalve behouden te blijven. Daarnaast is het gewenst het huidige feitelijke aanbod uit te breiden met een hotel, een casino, bar-dancing/café en een fast- en slowfood restaurant langs de A28 (Dambroeken). Ook is het gewenst de viskraam een permanente plaats te geven op het parkeerterrein. Het gebruik van Dambroeken ten behoeve van leisure is planologisch reeds toegestaan. De middenstand in Beilen zal profiteren van het leisurepark en de werkgelegenheid onder jongeren krijgt een stimulans.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van het beoogde leisurepark weer.



Afbeelding 5.1: Impressie leisurepark (bron: Fundament Real Estate BV, d.d. 24 november 2011)

5.2.5 Wonen

Hoewel het gemeentebestuur in beginsel het primaat bij de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen heeft gelegd, verdient ook de huidige woningbouw aandacht. De woningen in de deelgebieden stammen uit verschillende perioden en leiden tot een afwisselend bebouwingsbeeld. Het is gewenst deze gegroeide situatie te behouden, mits sprake is van harmonie tussen de functies.

De woningen in het plangebied zijn gelegen in alle deelgebieden en zijn overwegend in gebruik als bedrijfswoning. Een enkele woning staat qua gebruik niet ten dienste van het bedrijf maar is destijds wel als zodanig vergund.

De woningen zijn alle bestemd conform de destijds verleende vergunning en derhalve als bedrijfswoning. Bedrijfswoningen behoren bij het ter plaatse gevestigde bedrijf en mogen worden uitgebreid dan wel veranderd. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving. Nieuwe woningbouw is in beginsel niet toegestaan tenzij sprake is van vervanging van planologisch bestaande woningen. Hierdoor wordt voorkomen dat de bestaande milieuruimte wordt beperkt. Middels een wijzigingsbevoegdheid zijn nieuwe bedrijfswoningen toegestaan in de deelgebieden Hanekampen en Ossebroeken.

5.2.6 Groen en water

Binnen het plangebied kan een onderscheid worden gemaakt in waardevol (met name afschermend) groen en minder waardevol groen. Het waardevolle groen draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein en de omgeving. Het heeft een functie voor de belevingswaarde, de gebruikswaarde en /of ecologische waarde. Het minder waardevolle groen is minder beeldbepalend en draagt derhalve in mindere mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op behoud van het bestaande waardevolle groen. Dit groen is dan ook als zodanig bestemd. Het overige groen wordt opgenomen binnen andere bestemmingen, zoals 'verkeer', waardoor hier meer flexibiliteit is.

Het water in het plangebied speelt landschappelijk een belangrijke rol. De oude bekenstructuur rondom de kern Beilen biedt grote mogelijkheden voor waterbeheer, landschapontwikkeling en water in de kern. Voor zover de beken zijn gelegen in het plangebied, zijn deze als zodanig bestemd ("water").

5.2.7 Verkeer

De deelgebieden kennen een goede ontsluiting voor het auto- en vrachtverkeer. Om deze ontsluiting te waarborgen, is de verkeersstructuur in het plangebied als zodanig bestemd. Waar mogelijk wordt gekozen voor ruime bestemmingen, zodat toekomstige infrastructurele aanpassingen mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan. Aanpassing van de infrastructuur kan aan de orde zijn om te komen tot een logische, veilige en overzichtelijke infrastructuur, hetgeen uit oogpunt van sociale kwaliteit wenselijk is.

Op wegen op bedrijventerreinen blijft een snelheid van 50 km/u gelden.

Hoofdstuk 6 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de feitelijke en juridische bestemmingsplanopzet alsmede de bestemmingsplanmethodiek.

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze per 1 juli 2008 geldt, verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn regels met een verbeelding en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan: afwijkmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen, etc. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar; de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

6.2 Feitelijke planopzet

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat het plan duidelijkheid biedt. Het moet voor de gemeente en de burgers direct duidelijk zijn of een bepaalde functie wel of niet is toegelaten. Ook moet eenvoudig bepaald kunnen worden wat en hoe er gebouwd kan worden. Afwegingen worden zoveel mogelijk bij het opstellen van het plan gemaakt en niet bij de afgifte van bouwvergunningen. Ook moet het bestemmingsplan handhaafbaar zijn ten aanzien van de gebruiksbepalingen. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden duidelijk zijn benoemd (en gedefinieerd).

Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing is gekozen voor een redelijk gedetailleerde juridische regeling. Gedetailleerd bestemmen sluit echter flexibiliteit niet uit. De juridische regeling is zo veel mogelijk ook inzichtelijk gemaakt op de verbeelding. De bestemmingssystematiek is gebaseerd op het gemeentelijke "Handboek Bestemmingsplannen" (versie 4).

6.3 Juridische planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het .GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

In de navolgende paragraaf worden de regels per hoofdstuk toegelicht. Aangezien in de voorgaande hoofdstukken de keuzen om te komen tot bepaalde bestemmingen en regels uitvoerig zijn beschreven, wordt onderstaand volstaan met (enkel) de juridische toelichting op de regels.

6.3.1 Inleidende regels

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

6.3.2 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

6.3.3 Wijze van meten

De "Wijze van meten" geeft onder meer regels waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.3.4 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. In de regels is onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven overeenkomstig de bij de aanduiding behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, mits deze bedrijven respectievelijk qua categorie overeenkomen met de categorieën die op de verbeelding zijn weergegeven. Voorts zijn bestaande bedrijven ter plaatse van bestaande bouwpercelen toegestaan indien deze niet voorkomen op de ter plaatse geldende Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel de op de verbeelding toegestane categorie. De bestaande (detailhandels)bedrijven welke thans afwijken van de bestemming, zijn weergegeven in bijlage 2. Voor de bevi-inrichtingen geldt eveneens dat uitsluitend de bestaande inrichtingen zijn toegestaan en dat de bestaande inrichtingen zijn weergegeven in bijlage 2 Bedrijven en milieuzonering'.

Het verkooppunt motorbrandstoffen is evenals een bedrijfswoning en een zend- en ontvangstinstallatie slechts toegestaan ter plaatse van de daarvoor bestemde aanduiding. Ondergeschikte ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende functies, tuinen, erven en terreinen en parkeer-, water-, nuts-, geluid en groenvoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

Voor zover bestaande bedrijven (op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan) behoren tot een andere milieucategorie dan wel een andere richtafstand hebben dan op grond van de zonering is toegestaan, geldt dat ter plaatse dit bedrijfstype ook wordt toegestaan. Op de locatie kan dus alleen dit bedrijfstype, mits qua aard en omvang vergelijkbaar met het bestaande bedrijf, of een bedrijf dat behoort tot de verbeelding aangegeven milieucategorie(en) of richtafstanden, worden gevestigd. Uitbreiding van bestaande bedrijven is toegestaan, mits de afwijking van de ter plaatse geldende bedrijvenlijst gelijk blijft dan wel afneemt.

De bestemming 'Bedrijventerrein' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak. De toegestane bouwwerken dienen binnen dit vlak te worden opgericht. In de regels en op de verbeelding zijn maatvoeringen ten aanzien van de toegestane bebouwing opgenomen. Deze maatvoeringen hebben onder meer betrekking op de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen, de toegestane hoogte, het aantal bedrijfswoningen en het bebouwingspercentage. Genoemde maatvoeringen gelden zowel voor de bedrijven voorkomend op de ter plaatse geldende Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel voor de bestaande en dus niet op de lijst voorkomende bedrijven.

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken en van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving, ter waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, de verkeers-, sociale en brandveiligheid en in het kader van rampenbestrijding. Het stellen van nadere eisen kan uitsluitend gemotiveerd plaatsvinden.

Voorts is het bevoegd gezag bevoegd - onder voorwaarden - af te wijken van de planregels en toe te staan dat de bouwhoogte van gebouwen en/of het bebouwingspercentage wordt vergroot. Een belangrijke voorwaarde om af te wijken is dat het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het is uiteraard aan het bevoegd gezag om dit te bepalen. Hiertoe kan het bevoegd gezag gebruik maken van de ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van de CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

In de specifieke gebruiksregels is expliciet aangegeven dat het verboden is gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan te gebruiken ten behoeve van een bedrijfswoning, anders dan op grond van de regels is toegestaan, alsmede voor detailhandel, met uitzondering van bepaalde vormen van detailhandel.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bij recht toegestane bedrijven en toestaan dat bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in de ter plaatse geldende bedrijvenlijst en/of overeenkomen met de op de verbeelding weergegeven categorie of richtafstand, mits wordt voldaan aan de hieromtrent gestelde voorwaarden. Hierbij is het van belang onderzoek te verrichten naar geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens gekeken dient te worden naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen waardoor het mogelijk is een bedrijf toe te staan welke niet is opgenomen op de ter plaatse geldende bedrijvenlijst en/of niet overeenkomt met de op de verbeelding toegestane categorie of richtafstand, mits wordt voldaan aan de daartoe gestelde voorwaarden. Voorts kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen en - onder voorwaarden - een Bevi-inrichting en/of bij een inrichting een LPG-vulpunt toestaan dan wel realisatie van een bedrijfswoning mogelijk maken. Door deze flexibiliteit kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar.

Artikel 4 Groen

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water en ter plaatse van een daartoe specifieke aanduiding voor 'zend- en ontvangstinstallaties. Ondergeschikte functies als voet en rijwielpaden, recreatief medegebruik en speelvoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

De bestemming 'Groen' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak. Binnen dit vlak zijn bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan. In de regels en op de verbeelding zijn maatvoeringen ten aanzien van de toegestane bebouwing opgenomen. Deze maatvoeringen hebben betrekking op de maximaal toegestane hoogte.

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing om zodoende de verkeers-, sociale en brandveiligheid te waarborgen, een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken te voorkomen, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving te waarborgen alsmede ten behoeve van rampenbestrijding. Het stellen van nadere eisen dient gemotiveerd plaats te vinden.

Artikel 5 Horeca

Gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca alsmede voor de daaraan ondergeschikte tuinen, erven, terrassen en dergelijke. Onder de toegestane horeca wordt onder andere begrepen: ijssalon, lunchroom, café, restaurant en discotheek.

De bestemming 'Horeca' is op de verbeelding aangegeven met een bouwvlak. Binnen - maar deels ook buiten - dit vlak zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, toegestaan. In de regels en op de verbeelding zijn maatvoeringen ten aanzien van de toegestane bebouwing opgenomen.

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken en van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving, ter waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, de verkeers-, sociale en brandveiligheid en in het kader van rampenbestrijding. Het stellen van nadere eisen kan uitsluitend gemotiveerd plaatsvinden.

Artikel 6 Verkeer

Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen en straten met hoofdzakelijk een stroomfunctie, voet- en rijwielpaden, railverkeer ter hoogte van de kruisingen en parkeervoorzieningen en stallingsruimten voor fietsen. Ondergeschikte functies als groen-, nuts- en watervoorzieningen alsmede kunstwerken zijn eveneens toegestaan.

De bestemming 'Verkeer' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak. Binnen dit vlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming toegestaan. In de regels en op de verbeelding zijn maatvoeringen ten aanzien van de toegestane bebouwing opgenomen. Deze maatvoeringen hebben betrekking op de maximaal toegestane hoogte.

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing om zodoende de verkeers-, sociale en brandveiligheid te waarborgen, een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken te voorkomen, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving te waarborgen alsmede ten behoeve van rampenbestrijding. Het stellen van nadere eisen dient gemotiveerd plaats te vinden.

Artikel 7 Water

Gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor het ontvangen, bergen en/ of afvoeren van water en de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterloop, alsmede voor dagrecreatief medegebruik, bruggen, dammen en/of duikers en andere waterstaatswerken en taluds. Ook kunstwerken en speelvoorzieningen zijn toegestaan.

De bestemming 'Water' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak. Binnen dit vlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan. In de regels en op de verbeelding zijn maatvoeringen ten aanzien van de toegestane bouwhoogte opgenomen.

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing om zodoende de verkeers-, sociale en brandveiligheid te waarborgen, een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken te voorkomen, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving te waarborgen alsmede ten behoeve van rampenbestrijding. Het stellen van nadere eisen dient gemotiveerd plaats te vinden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2 en artikel 9 Waarde - Archeologie 3

Gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' (dubbelbestemming) zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis) bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie'.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is toegekend aan de gronden waar mogelijk een pingoruïne is gelegen. De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt voor de gronden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde.

Binnen deze bestemmingen mag uitsluitend gebouwd worden indien de oppervlakte te roeren grond ten behoeve van de realisatie van een bouwwerk niet meer bedraagt dan respectievelijk 100 m² en 1.000 m² en de grond niet dieper wordt geroerd dan 30 centimeter dan wel indien een rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Aan een omgevingsvergunning kunnen regels worden verbonden.

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de verplichting tot het overleggen van een rapport indien de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

In het kader van de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden is het verboden zonder dan wel in afwijking van een vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning, reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan, behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden en ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel de aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld. Door deze flexibiliteit kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar.

Artikel 10 Waterstaat - Keur

Gronden met de bestemming 'Waterstaat-Keur' (dubbelbestemming) zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis) bestemmingen, mede bestemd het onderhoud van de naastgelegen watergang. Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waterstaat-Keur'.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, mits deze noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisbestemming, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterloop en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de watergang.

6.3.5 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 11 Antidubbelregel

De antidubbelregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

Artikel 12 Algemene bouwregels

Dit artikel regelt enkele algemene aspecten met betrekking tot het bebouwen van gronden.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt enkele algemene aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt de algemene aspecten met betrekking tot aanduidingen als geluidzone, milieuzone en veiligheidszone.

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening voor zover betrekking hebbend op de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening buiten werking gesteld. Zou dit niet het geval zijn dan zouden deze stedenbouwkundige bepalingen automatisch de in de, in het bovenstaande beschreven, bestemmingen geboden ruimte inperken. Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen: deze blijven wel gelden. Deze bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de toegankelijkheid van bouwwerken en de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Door middel van de algemene afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de bestemmingsplanregels voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan ingeval gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsmogelijkheden.

Artikel 19 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die gevolgd moet worden bij het wijzigen van de bestemming, het stellen van nadere eisen, het afwijken van de planregels of omgevingsvergunning.

Artikel 18 Overige regels

In dit artikel is aangegeven op welke wijze de verwijzing naar wettelijke regelingen gelezen dient te worden en is een strafregel opgenomen.



6.3.6 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Artikel 20 Overgangsrecht

Dit artikel regelt ten aanzien van bouwen en gebruik dat bestaande bouwwerken of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

Artikel 21 Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemengd stelsel met een publiekrechtelijk en een privaatrechtelijk spoor, dat voorziet in kostenverhaal, binnenplanse verevening en de mogelijkheid tot het stellen van locatie-eisen. Dit stelsel is opgenomen als afdeling 6.4 in de Wro en ook wel bekend als de zogenaamde Grondexploitatiewet. Volgens de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval geen sprake (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). De kosten voor de actualisering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. De economische uitvoerbaarheid hoeft daarom niet verder aangetoond te worden.

7.2 Handhaving

Uitgangspunt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen is, dat de opgenomen regels duidelijk, begrijpelijk en handhaafbaar moeten zijn. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht op naleving van regels en opsporing van overtredingen) en, waar nodig, toepassen van bestuursrechtelijke sancties (of dreigen daarmee) bereiken dat de regelgeving wordt nageleefd.

Met het vastleggen van regels in het bestemmingsplan heeft de gemeente zichzelf de plicht opgelegd de naleving van de bestemmingsplanregels te controleren en, waar nodig, te handhaven. Naleving van de regels moet zowel door burgers, bedrijven en instellingen als door de gemeente gebeuren. De gemeente is belast met het toezicht op de naleving.

Sinds 13 september 2004 is overtreding van een bestemmingsplan een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten. Dit betekent dat bij overtreding van een bestemmingsplan gebruik kan worden gemaakt van de opsporingsbevoegdheden van de politie. Bij het opleggen van een strafmaatregel op grond van de Wet op de economische delicten kan rekening worden gehouden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald en met herstel mogelijkheden van de schadelijke gevolgen van de overtreding. De boete op grond van de Wet op de economische delicten kan maximaal € 45.000 bedragen en ook kan de verplichting worden opgelegd om op eigen kosten de gevolgen van de overtreding ongedaan te maken.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college twee instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk of gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is ook mogelijk om, als er zonder bouwvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan, waarbij de door de gemeente gemaakte kosten op de overtreder worden verhaald.

Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat illegaal gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men die termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan met (en zal dus altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegale activiteit.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe zal het bestemmingsplan handhaven en, afhankelijk van de ernst van de overtreding, gebruik maken van één van de hier beschreven instrumenten.

7.3 Retrospectieve toets

7.3.1 Algemeen

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

In een aantal gevallen wordt in het kader van uniformering van bestemmingsplannen en overeenkomstig het gemeentelijke handboek "Handboek Bestemmingsplannen" afgeweken van de mogelijkheden zoals die bestaan op basis van de vigerende situatie. Daarnaast wordt in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan gestreefd naar een eenduidig regime ten aanzien van hoogtematen, bebouwingspercentages en gebruiksmogelijkheden per deelgebied. Voor alle deelgebieden geldt voorts dat bedrijfswoningen niet meer bij recht zijn toegestaan, behoudens bestaande woningen. Nieuwe bedrijfswoningen op een bedrijventerrein kunnen immers de exploitatie van bedrijven beperken. Bovendien kan niet zondermeer een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

7.3.2 Deelgebieden

Hanekampen

Het bestemmingsplan voor het deelgebied Hanekampen is conserverend van aard en heeft in beginsel niet tot doelstelling nieuwe ontwikkelingen toe te staan. De doelstelling is de heersende situatie in het plangebied juridisch vast te leggen. Het toekomstig gebruik voorziet daarom niet in nieuwe ontwikkelingen.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn zoveel mogelijk overgenomen conform de vigerende bestemmingsplannen waarbij uiteraard rekening is gehouden met de aan te houden richtafstanden tussen de bedrijven en gevoelige functies in de omgeving. Daar waar planologische verantwoord, zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden uitgebreid. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat de vigerende plannen dermate op leeftijd zijn, dat er bijvoorbeeld ten aanzien van de bedrijvenlijst een inhaalslag heeft moeten plaatsvinden.

Dambroeken

Ook voor het deelgebied Dambroeken geldt dat het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is. In het deelgebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien waardoor het mogelijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk over te nemen van het vigerende bestemmingsplan.

Ossebroeken

Voor dit deelgebied geldt dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan omdat ter plaatse geen ontwikkelingen zijn voorzien. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk overgenomen.

7.3.3 Functies

Bouwhoogten

Binnen het plangebied geldt momenteel een diversiteit aan bouwhoogten (zie bijlage 9 'Bouwhoogten en bebouwingspercentages' een situatie waar de gefaseerde planologische ontwikkeling van de deelgebieden in sterke mate aan heeft bijgedragen. Vanuit de wens om te komen tot uniformering van de verschillende regelingen is gezocht naar harmonisatie van de verschillende bouwhoogten. In de nieuwe situatie zijn de bouwhoogten afgestemd op de deelgebieden alsmede de omgeving. Voor alle deelgebieden betekent het nieuwe regime een gelijkblijvende dan wel verruiming van de bouwhoogte. De verruiming van de bouwhoogte leidt ertoe dat bedrijven blijvend kunnen ontwikkelen. Daar waar sprake is van gelijkblijvende bouwhoogte worden de bedrijven en functies in de huidige situatie reeds afdoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

Bebouwingspercentages

Ten aanzien van de bebouwingspercentages doet zich een situatie voor die vergelijkbaar is met de situatie ten aanzien van de bouwhoogten (zie bijlage 9 'Bouwhoogten en bebouwingspercentages'). In de nieuwe situatie zijn de bebouwingspercentages gelijk aan de vigerende percentages dan wel ruimer. De verruiming van de bouw mogelijkheden leidt ertoe dat bedrijven blijvend kunnen ontwikkelen. Van een vergroting van de huidige bedrijventerreinen is echter geen sprake. Ook zal de verruiming niet leiden tot een toename van het verhard oppervlak. De bedrijventerreinen kunnen immers verhard worden.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.4.1 Totstandkoming bestemmingsplan

De procedure om te komen tot een in werking getreden bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure biedt in de verschillende planstadia voor belangstellenden, belanghebbenden en betrokken instanties de mogelijkheid om kennis te nemen van het bestemmingsplan en hierover hun mening te geven.

7.4.2 Inspraakprocedure

In de Inspraakverordening 2006 van de gemeente Midden-Drenthe is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening zal, via het plaatsen van een advertentie in het plaatselijke dag- en/of weekblad bekend worden gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In deze advertentie zal worden vermeld op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Beilen" heeft van 14 juni 2012 tot en met 25 juli 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Op 3 juli 2012 is een inloopbijeenkomst over het bestemmingsplan gehouden. Tijdens de inspraakperiode is van meerdere personen / instanties een schriftelijke reactie ontvangen. Hiervan is verslag gedaan, zie bijlage 10.

7.4.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. In bijlage 10 is verslag gedaan van de reacties die zijn ingekomen naar aanleiding van het vooroverleg. Tevens is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

7.4.4 Zienswijzenprocedure

Met ingang van PM heeft het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken terinzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door PM personen / instanties gebruik gemaakt. Hiervan is verslag gedaan, zie bijlage 11 PM.



Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Bedrijven en milieuzonering



Bijlage 3 Verkeerslawaaï



Bijlage 4 Industrielawaai

Bijlage 5 Externe veiligheid

Bijlage 6 Berekening groepsrisico

Bijlage 7 Luchtkwaliteit



Bijlage 8 Watertoets



Bijlage 9 Bouwhoogten en bebouwingspercentages



Bijlage 10 Nota van inspraak en vooroverleg



Bijlage 11 Nota van zienswijze



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.BedrterreinBeilen-ONT1 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 Aan huis verbonden beroep:

Het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, gastouder, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de (bedrijfs)woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken en dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.4 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

Het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de (bedrijfs- of dienst)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

1.5 Aan- of uitbouw:

Een gebouw dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

1.6 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 Achtererf:

Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.9 Archeologische waarde:

Voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

1.10 Bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 Bebouwingspercentage:

Een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 Bedrijf:

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 Bedrijfsgebouw:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 Bedrijfsinstallatie:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een ter plaatse gevestigd bedrijf;

1.15 Bedrijfsplan:

Ondernemingsplan;

1.16 Bedrijfs- of dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.17 Bedrijfsvloeroppervlak:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.18 Beperkt kwetsbaar object:

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.19 Bestaand bij gebruiksvoorschriften / bestemmingsbepalingen:

Het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

1.20 Bestaand bouwwerk:

Een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

1.21 Bestaand bedrijf:

Een (detailhandels)bedrijf, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig is en wordt genoemd in de bedrijvenlijst in bijlage 2 Bedrijven en milieuzonering' van de toelichting, met uitzondering van een bedrijf dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

1.22 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.23 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 Bevi-inrichting:

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.25 Bijgebouwen:

Een gebouw dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;

1.26 Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.27 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.28 Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.29 Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.30 Bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.31 Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.32 Café:

Een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.33 Cafetaria/snackbar:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.34 Dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.35 Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.36 Detailhandel in (volumineuze) grootschalige goederen:

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, wooninrichtingen, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

1.37 Dienstverlenend bedrijf:

Een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.38 Erker:

Uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;

1.39 Erotisch getinte vermaaksfunctie:

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop en een seksautomatenhal;

1.40 Evenement:

Elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan tweemaal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.41 Gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.42 Geluidbelasting vanwege het wegverkeer/railverkeer:

De geluidbelasting L_{den} in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;

1.43 Geluidsgevoelige terreinen:

Terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.44 Geluidsgevoelige functies:

In een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig terrein of bouwwerk wordt aangemerkt;

1.45 Geluidsgevoelige gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke dienen ter bewoning, niet zijnde bedrijfswoningen, of andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.46 Geluidzoneringsplichtige inrichting:

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder en/of bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.47 Hogere waarde:

Een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.48 Hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.49 Horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

Categorie 1: een horecabedrijf, waarin hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzakelijk alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

Categorie 2: een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

Categorie 3: een horecabedrijf dat voornamelijk gericht is op het 's avonds en 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bardancing, zalencentrum, discotheek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.50 Kantoor:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.51 Kunstwerk:

Creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst zoals beeldhouwwerken, schilderijen en andere kunstzinnige objecten;

1.52 Kwetsbaar object:

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.53 Leisure park:

Openbaar toegankelijke vrijetijdsvoorzieningen en –activiteiten;

1.54 Maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.55 Milieusituatie:

De waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip “milieusituatie” zal ook de bodembescherming zijn;

1.56 Normaal onderhoud:

Het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.57 Overkapping:

Een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.58 Openbare weg:

Alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden of zijkanten;

1.59 Peil:

- a. Bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. Bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. Bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- d. Bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning de bestaande peilmaat van de woning;

1.60 Pension:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

1.61 Perifere detailhandel:

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.62 Productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.63 Restaurant:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.64 Risicovolle inrichting:

Een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.65 Seksinrichting:

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.66 Stapelhoogte:

De hoogte van goederen en materialen die in de buitenlucht opgeslagen worden, vanaf het peil tot aan het hoogste punt;

1.67 Stationsgebouw:

Gebouw behorende bij een station;

1.68 Verkoopvloeroppervlakte (netto-vloeroppervlakte):

Een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.69 Voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.70 Voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.71 Voorgevelrooilijn:

De voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
 1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 1. bij een wegbreedte van ten minste 15 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;
 3. bij een wegbreedte tussen de 10 en 15 meter, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

1.72 Vrijstaand gebouw:

Een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.73 Voorkeursgrenswaarde:

De bij een bestemmingsplan in acht te nemen waarde voor de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.74 Vuurwerkbedrijf:

Een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.75 Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.76 Woongebouw:

Een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 De diepte van een (ondergronds) bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 De oppervlakte van een overkapping:

Tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 De afstand tot de grens van een bouwperceel:

De kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

2.9 Het bebouwde oppervlak van een bouwperceel:

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.10 Het bebouwingspercentage:

Een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

2.11 Uitzondering bij wijze van meten:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 - b. Erkers die voldoen aan de bouwvoorschriften;
 - c. Overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 meter;
 - d. Balkons die minder dan 1,00 meter buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. het uitoefenen van bedrijven categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1';
- b. het uitoefenen van bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- c. het uitoefenen van bedrijven categorie 1 t/m 3.1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- d. het uitoefenen van bedrijven categorie 1 t/m 3.2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- e. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d zijn bevi-inrichtingen niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bevi-inrichtingen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d zijn bestaande (detailhandels)bedrijven ter plaatse van bestaande bouwpercelen toegestaan indien deze niet voorkomen op de ter plaatse geldende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tevens voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kinderdagverblijf' tevens voor een kinderdagverblijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoren en showrooms' uitsluitend voor kantoren en showrooms;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeente werkplaats' uitsluitend voor een gemeente werkplaats;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' tevens voor een zend- en ontvangstinstallatie;

met daaraan ondergeschikt:

- m. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende functies en aangrenzende bestemmingen;
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. wegen en paden;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;
- t. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- u. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- v. in de bestemming risicovolle inrichtingen, behalve de inrichtingen als bedoeld onder f, i, j en k, categorieën van inrichtingen als bedoeld in de definitie van industrieterrein, zoals deze is opgenomen in artikel 1 van de Wet geluidhinder (inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken) en seksinrichtingen niet zijn begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, niet zijnde geluidsgevoelige bouwwerken en / of terreinen voor zover niet reeds bestaand met uitzondering van het terugbouwen van bestaande bebouwing.

3.2.2 Gebouwen ten behoeve van bedrijven

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte;
- c. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' toegestane bebouwingspercentage;

3.2.3 Gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. een bedrijfswoning dient aaneen te worden gebouwd met het hoofdgebouw dan wel dient inpandig onderdeel uit te maken van het hoofdgebouw;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk 6 meter en 10 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte' 3,5 meter;
- e. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m²;
- f. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding 'bedrijfswoning' bedragen dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- g. bij een bedrijfswoning zijn aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mag maximaal 100% van het oppervlak van de woning bedragen met een maximum van 85 m²;
 2. aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen uitsluitend 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
 3. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 3 en 7 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 5 meter;
- c. het aantal antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken bedraagt per type bouwwerk 1;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van
 1. bedrijfsinstallaties maximaal 50 meter bedragen;
 2. bedrijfsinstallaties op een gebouw maximaal 30 meter bedragen;

3. antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 meter bedragen;
4. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' maximaal 45 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de afstand van gebouwen tot de as van de weg, indien niet wordt gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. de afstand tussen gebouwen, indien deze minder dan 20 meter bedraagt;
- c. de plaatsing van de gebouwen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse perceelsgrens tot 0 meter, indien deze zijde van het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;
- b. artikel 3.2.2 onder b voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte' met ten hoogste 5 meter;
- c. artikel 3.2.2 onder c voor het vergroten van het maximum bebouwingspercentage tot 80%;
- d. de afwijking als bedoeld in 3.4 onder a, b en c kan slechts worden verleend, mits:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 3. aangetoond wordt dat het bedrijf voorziet in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer- of vliegtuigen;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, alsmede voor het storten van puin;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- e. het gebruik van een hoofdgebouw dan wel een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning, anders dan overeenkomstig de bestaande situatie;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.
- g. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;

4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
6. het gebruik levert geen hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het karakter van de wijk of buurt;
7. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, sub a t/m d: en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', alsmede die volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van een naast hogere categorie zijn, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de desbetreffende categorieën, met dien verstande dat niet zijn toegestaan:
 1. vuurwerkbedrijven;
 2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 3. risicovolle inrichtingen;
- b. lid 3.5, sub a: en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van detailhandel in:
 1. brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 2. ter plaatse ambachtelijk vervaardigde, geassembleerde, gedemonteerde en/of gerepareerde goederen;
 3. grootschalige detailhandelsactiviteiten, zoals meubeltoonzalen, tuincentra en bouwmarkten, alsmede voor detailhandel in auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen met een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m²;
- c. lid 3.1 en worden toegestaan dat de bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;

9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ander bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening teneinde de aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1', 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2', te verplaatsen voor het toestaan van een of meerdere bedrijven of activiteiten die zijn opgenomen in een andere categorie dan de ter plaatse geldende en overeenkomt met de ter plaatse geldende Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel een of meerdere bedrijven of activiteiten die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die ze veroorzaken gelijk gesteld kan worden met een ander bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

3.7.2 Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening teneinde bevi-inrichtingen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. er rekening wordt gehouden met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
- c. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

3.7.3 LPG-vulpunt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening teneinde bij een inrichting een LPG-vulpunt toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. er rekening wordt gehouden met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
- c. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting;
- d. het LPG-vulpunt wordt als zodanig aangeduid.

3.7.4 *Bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' te wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening teneinde bij een bedrijf een bedrijfswoning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie;
- b. uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering een bedrijfswoning noodzakelijk is, nader onderbouwd middels een bedrijfsplan;
- c. wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. de bedrijfswoning wordt gebouwd op een afstand van 10 meter tot het hoofdgebouw;
- e. de bedrijfswoning wordt gebouwd aan de zijde van de openbare weg.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. waterlopen en waterpartijen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. voet en rijwielpaden;
 - d. dagrecreatief medegebruik;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. infrastructurele voorzieningen;
 - h. kunstwerken;
 - i. openbare nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- en de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 meter bedragen
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6 meter bedragen
- c. de bouwhoogte van sport- en spelvoorzieningen zal ten hoogste 5 meter bedragen
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 meter bedragen

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 cm;
 - 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 500 m²;
 - 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm en over een groter oppervlak dan 500 m²;
 - 4. het verlagen van het waterpeil.
- b. De onder sub a. bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud van bestaande verhardingen betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder sub a. bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van horeca, categorie 1, 2 en 3;
- b. leisure park;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. terrassen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Gebouwen ten behoeve van bedrijven*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 meter bedragen voor zover gelegen in het bouwvlak.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met hoofdzakelijk een stroomfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. railverkeer ter hoogte van de kruisingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen en stallingsruimten voor fietsen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken;
- l. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 12 meter bedragen;

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/ of afvoeren van water en de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterloop;
- b. dagrecreatief medegebruik;
- c. bruggen, dammen en/of duikers en andere waterstaatswerken;
- d. taluds;
- e. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een kunstwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen
- b. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 meter bedragen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van mogelijke archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle pingoruïnes (inclusief offerveentjes);
- b. het behoud en de bescherming van historische kernen.

8.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte;

met dien verstande dat de omgevingsvergunning ook verplicht is voor: gebieden met een kleinere oppervlaktemaat dan 100 m² en ondieper dan 30 cm die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m uit de bestemming Waarde - Archeologie -1 of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument'.

- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 - 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 3. die het normale onderhoud betreffen;
 - 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd.

- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 - 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 3. die het normale onderhoud betreffen;
 - 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende (archeologisch) is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming "Waarde - Archeologie 3" wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 10 Waterstaat - Keur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Keur" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het onderhoud van de naastgelegen watergang;
met de daartoe behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in overige artikelen prevaleert de bestemming "Waterstaat - Keur".

10.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepaling:

- a. op of in deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterloop, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisbestemming, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemene regels

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

12.2 Milieu

12.2.1 Verkeerslawaaï en Industrielawaai

Geluidsgevoelige functies mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder en de Wet Milieubeheer.

12.2.2 Externe Veiligheid

(Bepert) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, niet worden opgericht binnen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand van een risicovolle inrichting.

12.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

12.4 Beeldkwaliteit

Ter waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit op de bedrijventerreinen Dambroeken en Ossebroeken dient bij het oprichten en/of wijzigen van gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde (welke op grond van de bestemmingsregels zijn toegestaan), voldaan te worden aan de vastgestelde stedenbouwkundige en beeldkwaliteitscriteria. Met dien verstande dat voor:

- a. bedrijventerrein Dambroeken de criteria gelden als opgenomen in bijlage 2 bij de regels;
- b. bedrijventerrein Ossebroeken de criteria gelden als opgenomen in bijlage 3 bij de regels.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Gebruiksverbod

- a. Het is verboden de gronden en de bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aangegeven bestemming(en), zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- b. Het is verboden bouwwerken, voor het bouwen waarvan op grond van de bestemmingsbepaling bij een omgevingsvergunning is afgeweken, te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het doel, waarvoor bij die omgevingsvergunning is afgeweken.

13.2 Geoorloofd gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het bij een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

15.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' tevens ten behoeve van:

- a. de drinkwaterwinning;
- b. de drinkwaterproductie;
- c. de drinkwaterdistributie;
- d. de bescherming van de grondwaterkwaliteit;

mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen.

15.1.2 Afstemming

Voor deze gebieden is de provinciale Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid van toepassing. De verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

15.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

15.2.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1" geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

15.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.2.1 en toegestaan dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, indien er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen en mits is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

15.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1" wordt verwijderd, mits het betreffende vervoer van gevaarlijke stoffen over een bepaalde route ter plaatse is beëindigd.

15.3 Veiligheidszone - lpg

15.3.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

15.3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.3.1 en toegestaan dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, indien er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen en mits is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

15.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' wordt verwijderd, mits de betreffende verkoop/aanwezigheid van lpg ter plaatse is beëindigd.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wijziging algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Algemene regels

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

18.2 Strafregeel

Overtreding van het bepaalde in artikel 12.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

18.3 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting/erotisch getinte vermaaksfunctie.

Artikel 19 Algemene procedureregels

19.1 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis ex artikel 3.6, lid 1 sub d, van de Wet ruimtelijke ordening, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van een besluit tot het stellen van een nadere eis ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende ten minste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en / of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent de voorgenomen nadere eis.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld als onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld als onder a., na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

20.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 20.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Beilen, gemeente Midden-Drenthe.



Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beeldkwaliteitregels bedrijventerrein Dambroeken

Bijlage 3 Beeldkwaliteitregels bedrijventerrein Ossebroeken