



Rapport

Beheersverordening Bedrijventerrein De Zuidmaten
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 Beheersverordening Bedrijventerrein De Zuidmaten

projectnummer 13.0892

referentie Zuidmaten / 13.0892

opdrachtgever Gemeente Midden-Drenthe

postadres Postbus 24

9410 AA Beilen

contactpersoon De heer R. Engbers

status Definitief

versie Vast te stellen

datum 23 mei 2013

auteur J.W. (Jeroen) Hendriks

gecontroleerd B.J.M. (Erna) Beernink

Beheersverordening Bedrijventerrein De Zuidmaten



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Doelstelling	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.2 Verkeerstructuur	10
2.3 Groen- en waterstructuur	10
2.4 Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3 Inventarisatie van relevant beleid	11
3.1 Provinciaal beleid	11
3.2 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en uitgangspunten	22
4.1 Bodem	22
4.2 Milieuzoneringen	22
4.3 Geluid	24
4.4 Externe veiligheid	25
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Ecologie	26
4.7 Water	28
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	29
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	32
5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	32
5.2 Ruimtelijke en functionele hoofdopzet	32
5.3 Bebouwingspercentage	36
Hoofdstuk 6 Planopzet	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Feitelijke planopzet	38
6.3 Juridische planopzet	38
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7.2 Handhaving	44
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Bijlagen	46
Bijlage 1 Bedrijven en milieuzonering	47
Bijlage 2 Natuuronderzoek	48
Bijlage 3 Waterparagraaf	49



Regels		50
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	59
Hoofdstuk 2	Verordeningsregels	61
Artikel 3	Bedrijventerrein	61
Artikel 4	Groen	64
Artikel 5	Verkeer	65
Artikel 6	Verkeer - Railverkeer	66
Artikel 7	Water	67
Artikel 8	Waarde - Archeologie	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	70
Artikel 9	Antidubbeltelregel	70
Artikel 10	Algemene bouwregels	70
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	71
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	72
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 14	Overige regels	72
Artikel 15	Algemene procedureregels	73
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 16	Overgangsrecht	74
Artikel 17	Slotregel	75
Bijlagen		76
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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 juridisch planologische basis actueel te houden. Dat wil zeggen dat er om de 10 jaar een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening moet zijn vastgesteld dan wel een verlengingsbesluit van het bestemmingsplan moet zijn genomen. Wanneer deze termijn wordt overschreden en bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen ouder zijn dan 10 jaar, kan de gemeente geen leges heffen in verband met aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. 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.

Voor de bedrijventerreinen in Beilen worden de geldende bestemmingsplannen geactualiseerd in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Beilen". 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 juridisch toetsingskader op te stellen en het niet langer deel uit te laten maken van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Beilen".

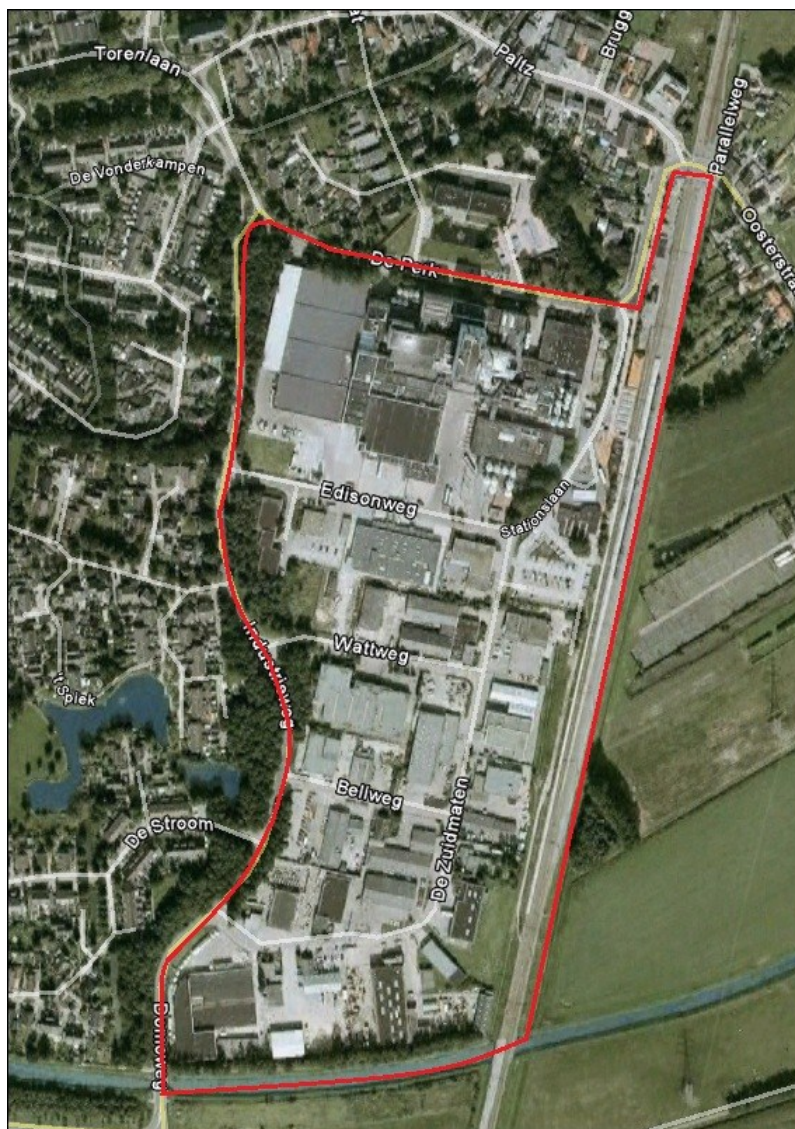
Voor het bedrijventerrein De Zuidmaten (hierna: plangebied) is ervoor gekozen om een beheersverordening op te stellen.

Beheersverordening

Een beheersverordening kan door de gemeenteraad worden vastgesteld indien op het moment van vaststelling redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zich in het gebied waarvoor de verordening geldt, gedurende de geldingsduur van de vast te stellen beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkeling voordoet. Dit wil niet zeggen dat er binnen het plangebied waarvoor een beheersverordening vastgesteld wordt geen bouwplannen kunnen worden ontwikkeld. Het geldende bestemmingsplan biedt gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden welke in onderhavige beheersverordening vertaald zijn naar de huidige ruimtelijke ordeningspraktijk. In hoofdstuk 5 zal nader hierop worden ingegaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het bestaande bedrijventerrein De Zuidmaten te Beilen. Het plangebied wordt begrensd door aan de noordzijde de weg De Perk, aan de oostzijde door de spoorverbinding Meppel - Groningen, aan de zuidzijde door de in aanbouw zijnde woonwijk Nagtegaal en aan de westzijde door de Domoweg en de Industrierweg.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto inclusief begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Beilen, uitbreidingsplan in onderdelen" vastgesteld in 1959 en tevens in 1959 door Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe goedgekeurd.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk, naast de bestemmingen "Verharde weg", "Spoorwegdoeleinden" en "Groenstrook", de bestemming "Industrie".

De gronden met de bestemming "Industrie" mogen voor maximaal 80% bebouwd worden en gebruikt worden ten behoeve van handel en nijverheid.



Afbeelding 1.2: Plankaart bestemmingsplan "Beilen, uitbreidingsplan in onderdelen" uit 1959

1.4 Doelstelling

Het doel van de beheersverordening is het vaststellen van een actueel juridisch-planologisch kader als basis voor het toetsen van aanvragen voor omgevingsvergunningen in het plangebied. Het voorgaande conform het wettelijke voorschrift om eens per tien jaar de juridisch planologische basis te actualiseren (artikel 3.1, vierde lid Wro en 3.38, tweede lid Wro). De beheersverordening is conform de vereisten van de Wro, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de 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 het doel en de insteek van de beheersverordening en een beschrijving van de ruimtelijke en functionele opzet van plangebied welke in de beheersverordening juridisch wordt vastgelegd. In hoofdstuk 6 wordt zowel de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de beheersverordening.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur en op welke wijze deze is ontstaan.

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 Verkeerstructuur

Het industrieterrein De Zuidmaten wordt ontsloten middels een rondweg (Domoweg-Industrieweg-De Perk-Stationslaan). De Domoweg leidt het vracht- en autoverkeer naar de A28 en de Stationslaan leidt via de N856 naar Westerbork. Aan de oostzijde van het plangebied is het station van Beilen gelegen. Dit station is gelegen langs de spoorlijn Groningen-Zwolle. De bedrijven op het industrieterrein worden overwegend rechtstreeks ontsloten op wegen leidend naar de rondweg.

2.3 Groen- en waterstructuur

Langs een deel van de rondweg (de Industrieweg en de Domoweg) is hoogopgaande beplanting aanwezig. Het hoogopgaande groen langs De Perk is beperkt. Het overige groen op het bedrijventerrein is incidenteel groen en daardoor van een ondergeschikte waarde.

De Zuidmaten wordt aan de zuidzijde begrensd door de beek Beilerstroom. Deze beek stroomt eerst naar het noordwesten richting Beilen en loopt via de noord- en westkant van het Dwingelderveld naar Meppel.

2.4 Functionele structuur

De Zuidmaten betreft een relatief oud industrieterrein, gelegen aan de rondweg van de kern Beilen en langs de spoorlijn. Het terrein kenmerkt zich door een deels grootschalige uitstraling van het noordelijke deel van het bedrijventerrein. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van grootschalige volumineuze bebouwing behorende bij FrieslandCampina Beilen (beter bekend als Domo Beilen). Het overige deel van De Zuidmaten kent een relatief kleinschalige uitstraling met een ruime opzet, brede wegen en voorterreinen. De bebouwing staat los op de terreinen en 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.

De in het plangebied voorkomende woningbouw betreffen bedrijfswoningen ten dienste van de bedrijven. Het gebruik van deze bedrijfswoningen is van oudsher noodzakelijk voor de exploitatie van de bedrijven.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van relevant beleid

Aangezien onderhavige beheersverordening betrekking heeft op een bestaande bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied van de kern Beilen, zijn de rijksbeleidsdoelstelling niet relevant voor het plangebied en derhalve buiten beschouwing gelaten.

3.1 Provinciaal beleid

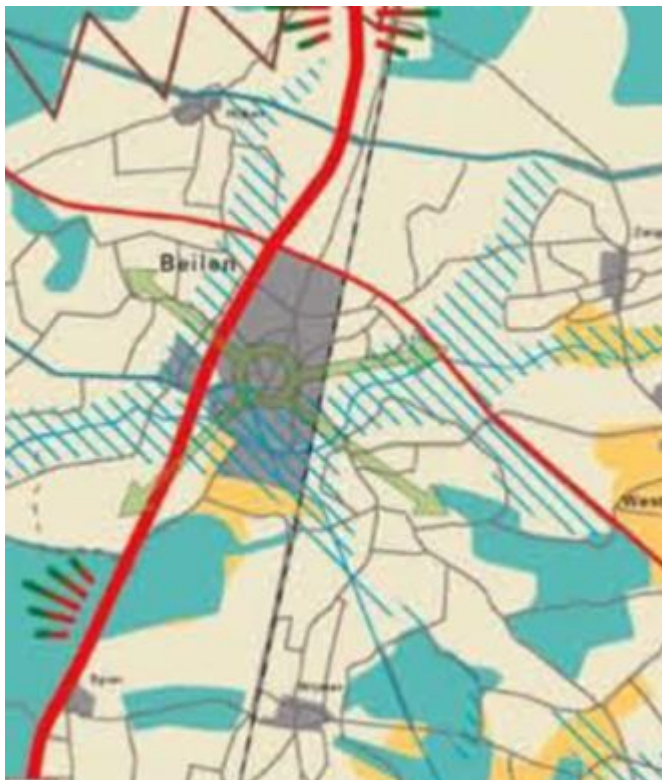
3.1.1 Omgevingsvisie Drenthe

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 (POPII) 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 3.1: 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.

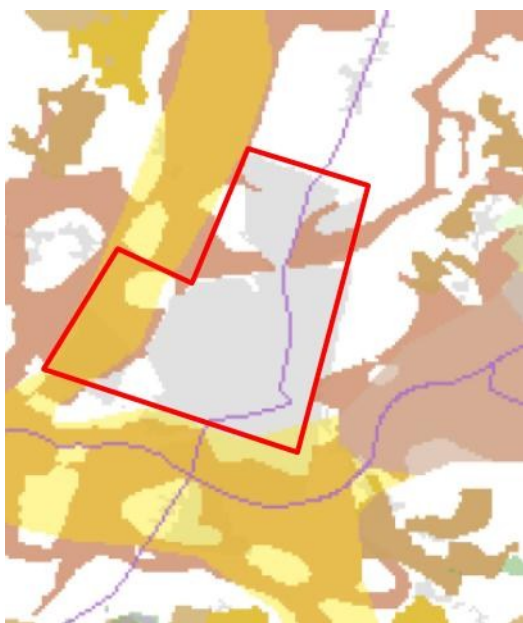
Bij nieuw vestiging en herstructurering wordt de SER ladder gehanteerd. Het model stelt voor dat er zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwingen bundeling van functies binnen en rondom stedelijke gebieden en of infrastructuur. De provincie streeft naar een zoveel mogelijk concentratie 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 3.2: 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.

3.1.2 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 vesting 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.

3.1.3 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.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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 onderhavig 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.

Bedrijventerrein De Zuidmaten

Het bedrijventerrein behoudt de huidige omvang en krijgt waar nodig een kwaliteitsimpuls door middel van herstructurering van het terrein. Mocht leegstand van bestaande panden tegengegaan kunnen worden door de vestiging van lichte bedrijvigheid in deze bebouwing, dan wordt per geval bezien 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.

3.2.2 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. Voor bedrijventerrein De Zuidmaten wordt het volgende opgemerkt:

- De Perk is de verbindingsweg tussen de het station en de stad. De beplanting langs De Perk is beperkt en dient mede door de functie als doorgaande route nadere aandacht te krijgen.

3.2.3 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.

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 bedrijfswoningen zijn in principe op bedrijventerrein De Zuidmaten niet gewenst.

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 Verantwoording 200 meter N381)		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 (4.4) zal onderhavig plan worden getoetst aan het beleid.

3.2.4 Milieubeleidsplan Midden-Drenthe 2007-2010

In het milieubeleidsplan worden de doelen die de gemeente ten aanzien van het milieu wil bereiken uiteengezet. Met het opstellen van het meerjarenpplan komt de gemeente tegemoet aan de interne en externe behoefte aan een eenduidig beleid.

De gemeente zet in op vijf speerpunten:

- Stimuleren energiebesparing en duurzaam bouwen en toepassen duurzame energie;
- Behouden en waar mogelijk versterken van het groen;
- Optimale scheiding van afvalstromen;
- Geur- en luchtkwaliteit op maat;
- Milieubewust gedrag.

Daarnaast wordt in het milieubeleidsplan aangegeven hoe binnen de gemeente omgegaan wordt met verschillende aspecten als duurzame bodemkwaliteit, water, externe veiligheid en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt in afzonderlijke milieuparagrafen nadere ingegaan op deze aspecten.

3.2.5 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.

De stationslocatie behoort tot onderhavig plangebied. De doelstelling is om voor het gebied rondom het station de regionale overstapfunctie te vergroten. Het uitbreiden van parkeermogelijkheden voor fiets en auto alsmede het optimaliseren van de aansluiting tussen bus en trein zijn de speerpunten voor dit gebied. In onderhavige beheersverordening wordt uitsluitend de bestaande situatie vastgelegd.

3.2.6 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.

3.2.7 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 (4.7).

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.

3.2.8 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.

3.2.9 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.

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

3.2.10 Bodem

Bodemfunctieklassenkaart

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit volledig van kracht geworden. In dit besluit zijn regels opgenomen voor het toepassen van grond en bagger. Om de nieuwe regelgeving te implementeren is dit binnen de provincie Drenthe gezamenlijk opgepakt. Om hergebruik van grond en bagger mogelijk te maken is inzicht in de kwaliteit en functie van de bodem wenselijk. Dit is mogelijk door het opstellen van een Bodemkwaliteitskaart en Bodemfunctieklassenkaart. In eerste instantie is gekozen voor het vaststellen van een Bodemfunctieklassenkaart. De bodemfunctieklassenkaart geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

Generiek bodembeleid

De Drentse gemeenten hebben eerst gekozen voor het verkennen van het generieke kader van het nieuwe bodembeleid. Uitgangspunt hierbij is het onderscheid in twee bodemfunctieklassen: "Wonen" en "Industrie". Voor bijvoorbeeld de functie landbouw en natuur is een verzamelnaam gekozen "Overig". Binnen het grondgebied van de gemeente is dit samengevoegd tot de functies "Wonen", "Industrie" en "Overig". Binnen de provincie Drenthe heeft afstemming plaats gevonden over de indeling van deze functies. Dit heeft geleid tot een eenduidige benaming van een aantal voorkomende(toekomstige) bestemmingen. Afspraken zijn gemaakt over o.a. toekomstige woonwijken, defensierterreinen, sportparken en grote bungalowparken. Gebieden met een afwijkende bodemkwaliteit zijn als aandachtsgebied aangeduid. Voor wegen is een specifiek beleid van toepassing, waarop de bodemkwaliteitskaart van toepassing is. Voor hergebruik van grond gelden dan ook de daarop betrekking hebbende regels.

Bestemmingsplan Beilen industrieterreinen

Bij de opstelling van een bodemfunctieklassenkaart wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande contouren en beschikbare data. Dit betekent in de praktijk dat zoveel mogelijk aansluiting is gezocht met de buitengrenzen van de bestemmingsplankaarten of natuurlijke of bestaande grenzen als bebouwd/onbebouwd gebied, wegen en kanalen. Er is gekozen voor een praktisch werkbaar bodemfunctieklassenkaart. Dit betekent dat er niet een te gedetailleerde indeling is gemaakt om verschillende grondverzetregels te vermijden bij te kleine deelgebieden. Voor Beilen industrieterreinen is dan ook voor namelijk de functie "Industrie" van toepassing.

Nut bodemfunctieklassenkaart

De bodemfunctieklassenkaart geeft aan welke mogelijkheden voor hergebruik van grond er zijn voor het grondgebied. Hierbij zijn van belang dat de toepassing niet tot verslechtering van de bodem mag leiden ("stand-still"). En toepassing mag niet leiden tot ongewenste risico's voor de functie van een gebied. De kwaliteit van de toe te passen grond zal moeten worden bepaald door een partijkeuring of op basis van een bodemkwaliteitskaart. Deze wordt vervolgens op basis van de kwaliteit ingedeeld in de klasse Overig (AW2000), Wonen of Industrie. De toepassing van de grond kan alleen plaats vinden op basis van de strengste eis: bodemkwaliteitsklasse of bodemfunctieklassen. Voor onderhavige beheersverordening betekent dit dat bv. grond in De Zuidmaten mag worden toegepast (functie "industrie") waarbij de kwaliteitsklasse alleen industrie mag zijn.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

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

4.1 Bodem

Aangetoond dient te worden dat voorliggende beheersverordening 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 risico's optreden. In tweede instantie kan een geval van ernstige bodemverontreiniging leiden tot een dusdanige kostenpost dat het vestigen van de in de beheersverordening toegestane bestemming economisch niet haalbaar is.

Onderhavige beheersverordening heeft voornamelijk betrekking op het conserveren van de bestaande situatie. Voor de bestaande situatie is in principe geen bodemonderzoek noodzakelijk. Wanneer binnen het conserverend plan (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.

Aangezien er vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt middels de actualisatie is nader onderzoek 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 beheersverordening, waarbij in beginsel de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden overgenomen, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. 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 in het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Beilen' een onderzoek verricht naar milieuzoneringen van de vier bedrijventerreinen in Beilen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage Bedrijven en milieuzonering'. Voor onderhavige beheersverordening voor het bedrijventerrein De Zuidmaten zijn de uitgangspunten uit dit onderzoek overgenomen.

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 onderscheid 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 deze beheersverordening 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 1 Bedrijven en milieuzonering' is aangegeven op welke wijze de omgeving van het plangebied wordt getypeerd.

4.2.3 Zonering plangebied

Voor de milieuzonering 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 één situatie is de milieucategorie van een bestaand bedrijf (FrieslandCampina) hoger dan de toegestane milieucategorie op basis van de zonering. In onderhavige beheersverordening is dit bestaande bedrijf toegestaan middels een specifieke aanduiding. In bijlage 1 Bedrijven en milieuzonering' is een overzicht opgenomen.
- d. Een groot deel van het bedrijventerrein De Zuidmaten is geluidgezoneerd (industrieterrein). Het geluidsaspect van bedrijven die op het gezoneerde industrieterrein liggen, wordt geregeld in de geluidszone (zie ook paragraaf 4.3.3). Ingeval van een wettelijke geluidzone dient voor het aspect geluid de Wet geluidhinder als toetsingskader en niet de systematiek van VNG milieuzonering. Voor andere aspecten, zoals geur en stof, kan de systematiek van VNG milieuzonering wel als toetsingskader dienen.

- e. Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd, nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Vanwege de milieudruk, verkeersdruk en uitstraling van de bestaande en gewenste bedrijven in deze deelgebieden kan geen afdoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd.
- f. 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 1 'Bedrijven en milieuzonering' is een overzicht van de bestaande detailhandelsvestigingen opgenomen.
- g. 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.

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/beheersverordening 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.

Op grond van onderhavige beheersverordening worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijke gemaakt. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.2 Railverkeerslawaaï

In het Besluit geluidhinder is bepaald dat spoorwegen een zone kennen. Indien er een bestemmingsplan/beheersverordening 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.

Het bedrijventerrein De Zuidmaten valt in zijn totaliteit binnen het invloedsgebied van het spoor. In De Zuidmaten worden geen nieuwe bedrijfswoningen (of andere geluidgevoelige functies) mogelijk gemaakt. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

4.3.3 Industrielawaai

De Wet geluidhinder geeft in hoofdstuk V normen voor Industrielawaai op een geluidgezoneerd industrieterrein. Afdeling 2 binnen hoofdstuk V gaat over bestaande geluidszones, met andere woorden industrieterreinen die voor 1 januari 2007 reeds gezoneerd waren en dus een geluidzone rondom het terrein hebben. De Zuidmaten is zo'n bestaand gezoneerd industrieterrein. Binnen de zones van industrieterreinen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen of bij het wijzigen van de geluidszones van een industrieterrein een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De Wet geluidhinder toetst plannen op geluidsbelastingen aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen of aan de rand van de locatie waarbinnen het realiseren van dergelijke bestemmingen mogelijk is.

Het grootste deel van het deelgebied De Zuidmaten is het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd. Dit deel is in 1988 bij Koninklijk Besluit gezoneerd, en daarmee dus een bestaande situatie conform de Wet geluidhinder. Rondom het industrieterrein is een geluidzone gelegen. Op de geluidzone mogen de bedrijven tezamen niet meer dan 50 dB(A) (etmaalwaarde) aan geluid produceren.

In onderhavige beheersverordening wordt de geluidzone van het industrieterrein niet aangepast en/of opgenomen. De planologische regeling voor de geluidzone zal in een parapluerziening volgend op de beheersverordening worden vastgelegd.

4.3.4 Conclusie

Aangezien op grond van onderhavige beheersverordening geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, is verder geen onderzoek verricht naar weg- en railverkeerslawaai. Industrielawaai inclusief een planologische regeling voor de geluidzone van het industrieterrein zal in een parapluerziening aan de orde komen.

4.4 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.

Aangezien op grond van deze beheersverordening geen nieuwe kwetsbare functies worden toegestaan, is nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet benodigd.

4.4.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening niet belemmert.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij een ruimtelijke procedure dient voor het aspect 'luchtkwaliteit' aangetoond te worden dat voldaan zal worden aan de Wet luchtkwaliteit. Hierbij wordt gekeken naar de eventuele bijdrage van het project aan de luchtkwaliteit, alsmede of in de bestaande situatie een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

4.5.1 Wet luchtkwaliteit

In de Wet is weergegeven hoe en onder welke voorwaarden een ruimtelijk plan 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.

Aangezien op grond van de beheersverordening primair de bestaande (planologische) situatie opnieuw juridisch wordt vastgelegd, kan gesteld worden dat onderhavige beheersverordening niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5.2 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. Op de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (zie www.rivm.nl) is weergegeven dat de daarin berekende jaargemiddelde concentratie in 2010 vanwege bestaande bronnen van fijn stof in de gemeente Midden - Drenthe maximaal ongeveer $22,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedroeg. Voor stikstofdioxide bedroeg die jaargemiddelde concentratie $16,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee wordt ruim voldaan aan de grenswaarde voor beide stoffen van $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

4.5.3 Conclusie

Het is aannemelijk dat onderhavige beheersverordening 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.

4.6 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.

4.6.1 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. 1km 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.

4.6.2 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 ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) ruimtelijke plannen, 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) ruimtelijke plannen 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.

Voor de bedrijventerreinen De Zuidmaten en Ossebroeken is in november 2011 een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd door Tuitert Natuuronderzoek (kenmerk: DT/2011/011.05). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage Natuuronderzoek'.

Op 15 november 2011 heeft een verkennend veldbezoek in het plangebied plaatsgevonden. Tijdens dit bezoek zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen in het deelgebied. Deze zijn ook niet te verwachten vanwege het ontbreken van geschikte habitat voor beschermde plantensoorten.

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek de vogelsoorten kauw, ekster, koolmees, houtduif, merel, groenling en huismus waargenomen. In de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein zouden soorten als huismus en zwarte roodstaart kunnen broeden. Wanneer bedrijfsgebouwen worden gesloopt waarin huismussen broeden, dan is daarvoor mogelijk een ontheffing (positieve afwijzing) noodzakelijk. Indien er voldoende uitwijkmogelijkheden voor huismussen in de omgeving aanwezig zijn en/of wanneer vervangende nestruimte (nestkasten, vogelvides, etc.) kunnen worden opgehangen, dan is een positieve afwijzing naar verwachting verleenbaar. Verder dienen werkzaamheden in de buurt van ruigtes of struweel buiten het broedseizoen voor vogels uitgevoerd te worden om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord.

Tijdens het verkennend veldbezoek zijn geen zoogdieren in het plangebied aangetroffen. Het plangebied bevat ook geen specifiek biotoop voor strikt beschermde zoogdiersoorten als das, boommarter of eekhoorn.

Het plangebied bevat mogelijkheden voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. In het deelgebied staan verschillende gebouwen die geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Indien bedrijfsgebouwen in het deelgebied die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen gesloopt worden, dan dient eerst aan de hand van aanvullend vleermuisonderzoek vastgesteld te worden of deze een functie hebben voor vleermuizen. Indien dit niet het geval is, is nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk en het aanvragen van een ontheffing op grond van artikel 75 Flora- en faunawet niet aan de orde.

In de omgeving van Beilen komen verschillende strikt beschermde reptielen- en amfibieënsoorten voor. Het deelgebied zelf bevat echter geen geschikt biotoop voor beschermde soorten reptielen, amfibieën of vissen.

Tijdens het verkennend veldbezoek zijn geen beschermde soorten ongewervelden in het deelgebied aangetroffen. Het deelgebied bevat ook geen geschikte biotoop voor beschermde soorten libellen, dagvlinders of andere soorten ongewervelden.

4.6.3 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 verslechteringsstoets 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 de beheersverordening 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 de beheersverordening 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 plangebied. 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 de beheersverordening in de weg.

4.7 Water

Sinds de wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening in november 2003 is het opnemen van een waterparagraaf in een ruimtelijke plan 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 in het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Beilen' voor de vier deelgebieden (waaronder De Zuidmaten) watertoetsprocedures uitgevoerd. Deze toetsen zijn opgenomen in bijlage Waterparagraaf. Het waterschap heeft aangegeven in principe akkoord te zijn met de inhoud.

4.7.1 Waterhuishouding

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, zijn: het beekdal en de zone die hoort bij keurwatergangen (Beilerstroom).

4.7.2 Conclusie

In het watertoetsdocument van het waterschap Reest en Wieden is aangegeven dat bij een inbreiding of herinrichting van de kavels extra aandacht besteed dient te worden aan de aspecten: 'Beekdal' en de zones horende bij de keurwatergangen.

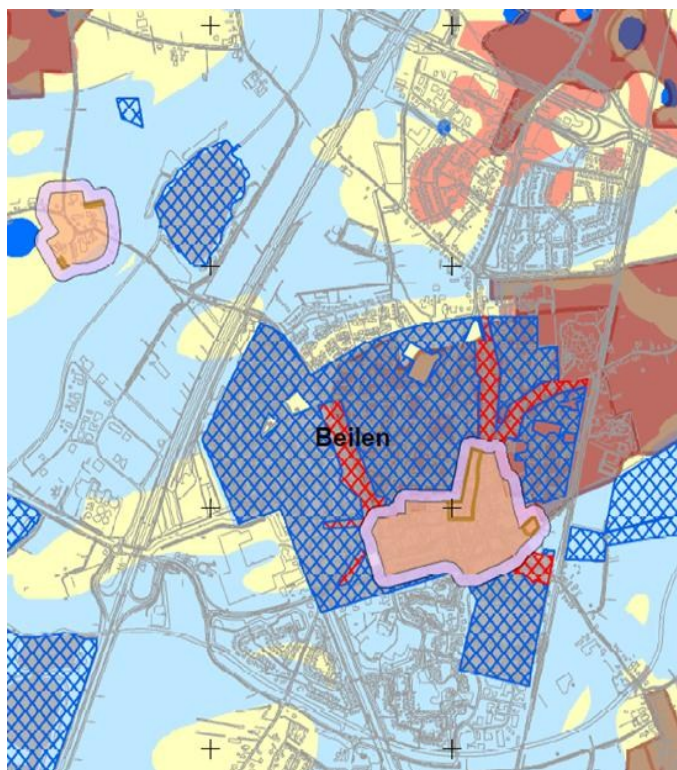
Bij voorliggende beheersverordening worden geen waterhuishoudkundige gevolgen verwacht. De herinrichting van kavels of een verandering van het areaal verharding mogen geen negatieve consequenties hebben op de waterhuishouding.

In het kader van het voorliggende beheersverordening worden de watergangen van het waterschap op de verbeelding bestemd voor zover deze een breedte hebben van minimaal 6 meter.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Midden-Drenthe is ten tijde van het opstellen van deze beheersverordening 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 beheersverordening rekening gehouden met de archeologische waarde zoals deze is aangegeven op de kaart.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de verwachtingswaardekaart 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.



	Hoge verwachting.....		Gebied met mogelijke voordes.....
	Middelhoge verwachting.....		Oude structuur zichtbaar (verkaveling/wijken).....
	Lage verwachting.....		Essen (Provinciaal belang) (bron: POP).....
	Beekdalen (Provinciaal belang).....		Overige gebieden van Provinciaal belang.....
	Mogelijke pingoruïnes,		
	Niet gekarteerd.....		
	Bebouwing van voor WO II		
	Verstoorde gebieden met herkomst gegevens..		

Afbeelding 4.3: Archeologische verwachtingswaardekaart 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 groundbewerkingen tot 30 cm zijn vrijgesteld.
- Werkzaamheden in gebieden met een hoge en middelhoge verwachting met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² 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 deeluitwerkingen.
- 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 deeltuitwerkingen.

- Voor verstoorde gebieden geldt een algemene vrijstelling van onderzoek.

Aangezien onderhavig beheersverordening overwegend conserverend van aard is en niet voorziet in nieuwe bodemverstorende activiteiten, is nader archeologisch onderzoek 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.

4.8.1 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.

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. Bij een beheersverordening moet het bestaande gebruik worden geregeld. De vraag rijst dan wat bestaand gebruik is. In de Handreiking Beheersverordening van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in 'enge zin' is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt zowel voor het gebruik zowel van gronden als van de aanwezige bouwwerken. Gebruik in 'ruime zin' gaat uit van het vigerende bestemmingsplan en van verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken.

De VNG adviseert bij een keuze voor een beheersverordening uit te gaan van de 'ruime' definitie 'gebruik in ruime zin'. Daarbij wordt als basis het vigerende bestemmingsplan gekozen. De gemeente Midden-Drenthe gaat hierin mee. Het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) betreft echter een erg oud plan (1959), en de destijds gehanteerde bestemmingsystematiek voldoet niet meer aan de huidige ruimtelijke ordeningspraktijk (geen zonering en maximale bouwhoogten). Gelet hierop wordt in onderhavige beheersverordening een vertaalslag gemaakt van de vigerende planologische gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden naar een systematiek die recht doet aan de bestaande situatie, maar ook voldoet aan de thans geldende eisen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Ruimtelijke en functionele hoofdopzet

Hierna komt de visie voor de aspecten bedrijven, detailhandel, wonen, groen en water, en verkeer 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 Bedrijven

In het vigerende bestemmingsplan is aan het gehele plangebied de bestemming "Industrie" toegekend. Op grond hiervan mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van 'handel en nijverheid'. In de huidige ruimtelijke ordeningspraktijk zijn bedrijven ingedeeld in categorieën, waarbij onderscheidt gemaakt wordt in de hinderuitstraling (richtafstand) van een bedrijf.

Op basis van de VNG-systematiek van 'bedrijven en milieuzonering' kan een zonering op het bedrijventerrein aangebracht worden waarbij bedrijven met een grote hinderuitstraling op een grotere afstand tot gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) komen te liggen dan bedrijven met een kleine hinderuitstraling. Naast deze systematiek bepaalt het huidige provinciale beleid dat op lokale bedrijventerreinen nieuwe bedrijven in de categorie 4.1 (en zwaarder) niet worden toegestaan.

Aangezien bedrijventerrein De Zuidmaten een geluidgezoneerd bedrijventerrein betreft, wordt één van de vier toetsingscriteria voor de indeling van bedrijfscategorieën, te weten 'geluid', reeds beoordeeld en getoetst in het gemeentelijk zonemodel. Hierdoor is voor het zoneren van de bedrijven op grond van de VNG-systematiek van "bedrijven en milieuzonering" op bedrijventerrein De Zuidmaten het aspect 'geluid' niet meer van belang aangezien dit anderszins getoetst wordt. Bij de indeling van toegestane bedrijven wordt dan ook alleen gekeken naar de richtafstanden voor de aspecten 'geur', 'gevaar' en 'stof'.

Op basis van het bovenstaande wordt in de beheersverordening onderstaande zonering opgenomen:



Afbeelding 5.1: Zonering bedrijventerrein De Zuidmaten

Het bestaande bedrijf FrieslandCampina Domo betreft een inrichting welke is ingedeeld in de categorie 5.1 (maximale richtafstand van 200 meter voor het aspect 'geur'). Ondanks dat het bedrijf gedeeltelijk op een kortere afstand tot woningen is gelegen, voldoet de inrichting wel aan alle geldende wet- en regelgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het bedrijf niet belemmerd. De waarborgen hiervoor zijn in de vigerende milieuvergunning voor de inrichting vastgelegd. Gelet hierop wordt voor de gronden welke in gebruik zijn door FrieslandCampina Domo afgeweken van de aangebrachte zonering middels een specifieke functieaanduiding.

5.2.2 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 een tuinhouthandel en detailhandel in de verkoop van verf, gesitueerd. 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.

5.2.3 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.

5.2.4 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.

Voorliggende beheersverordening 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, landschapsontwikkeling en water in de kern. Voor zover de beken zijn gelegen in het plangebied, zijn deze als zodanig bestemd ("water").

5.2.5 Verkeer

Het plangebied kent een goede ontsluiting voor het auto- en vrachtverkeer. Om deze ontsluiting te waarborgen, is de verkeersstructuur in het plangebied als zodanig bestemd.

5.2.6 Bouwmassa

In het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Zuidmaten zijn geen maximale bouwhoogtes vastgelegd. Hierdoor zijn de regels uit de gemeentelijke bouwverordening bepalend voor de maximale bouwhoogtes. Hierin is vastgelegd dat gebouwen een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 15 tot aan maximaal 50 meter met een ontheffing. Deze ontheffing is in het verleden meerdere keren toegepast. In lijn met de bouwmogelijkheden die de bouwverordening biedt, de bestaande bouwmassa's in het plangebied en de stedenbouwkundige randvoorwaarden welke de ligging van het bedrijventerrein ten opzichten van omliggende woonwijken stelt, worden in de beheersverordening onderstaande bouwmassa's toegestaan:



Afbeelding 5.2: Toegestane bouwhoogtes bedrijventerrein De Zuidmaten

5.3 Bebouwingspercentage

Conform het vigerende bestemmingsplan mag op het bedrijventerrein een bouwperceel voor maximaal 80% bebouwd worden.



Hoofdstuk 6 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de feitelijke en juridische opzet en methodiek van de beheersverordening.

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. Dit is anders indien de gemeenteraad een beheersverordening vaststelt.

6.2 Feitelijke planopzet

Uitgangspunt bij het opstellen van een beheersverordening is dat de verordening 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 de verordening gemaakt en niet bij de afgifte van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Ook moet de beheersverordening 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 enige 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

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening is opgebouwd, c.q. waaruit deze bestaat. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 geeft aan dat de beheersverordening wordt vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld overeenkomstig IMRO2012 en STRI2012. De voorliggende beheersverordening voldoet aan deze vereisten.

Deze beheersverordening bestaat uit:

- een verbeelding;
- regels;
- een toelichting.

In de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen. De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

In de navolgende paragrafen 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 Verordeningregels

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 qua maximale afstand overeenkomen met de richtafstanden die op de verbeelding zijn aangegeven. 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 of richtafstand. De bestaande (detailhandels)bedrijven welke thans afwijken van de bestemming, zijn weergegeven in bijlage 1 van de toelichting.

Een bedrijfswoning is 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.

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.

Gronden ten noorden van de Wattweg

Ten behoeve van de gronden welke in gebruik zijn door FrieslandCampina Domo is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zuivelproductiefabriek' tevens een zuivelproducten fabriek met de SBI-codes (2008) 1051-1 en 1051-2 toegestaan.

Gronden tussen de Wattweg en de Bellweg en de gronden ten oosten van De Zuidmaten (nr. 18 t/m 22)

Voor gronden tussen de Wattweg en de Bellweg en de gronden ten oosten van De Zuidmaten (nr. 18 t/m 22) geldt dat deze ook grotendeels in gebruik zijn door FrieslandCampina. Ter plaatse van deze gronden vinden enkel bedrijfsactiviteiten plaats ten behoeve van de zuivelproductenfabriek die qua hinderuitstraling vergelijkbaar zijn met maximaal een categorie 3.2 inrichting welke op basis

van de aangepaste zonering ter plaatse is toegestaan. Enkel de activiteit "drogen", welke in de huidige situatie niet ter plaatse niet plaatsvindt, heeft een hinderuitstraling (voor het aspect 'geur') vergelijkbaar met een categorie 4.1 inrichting en is derhalve op deze gronden uitgesloten.

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, stofuitworp 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.

Artikel 4 Groen

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en water. 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 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 6 Verkeer - Railverkeer

Gronden met de bestemming 'Verkeer - railverkeer' zijn bestemd voor railverkeer, wegen en paden en wegverkeer ter hoogte van kruisingen. Parkeer-, groen-, geluidwerende-, water en nutsvoorzieningen, worden aangemerkt als ondergeschikt aan de bestemming 'Verkeer - railverkeer' en zijn derhalve eveneens toegestaan.

De bestemming 'Verkeer - railverkeer' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak. Binnen dit vlak zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen 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 en de oppervlakte.

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

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'.

Binnen deze bestemming mag uitsluitend gebouwd worden indien de oppervlakte te roeren grond ten behoeve van de realisatie van een bouwwerk niet meer bedraagt dan 1.000m² 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.

6.3.5 Algemene regels

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

Artikel 9 Antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel 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 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 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 13 Algemene afwijkingsregels

Door middel van de algemene afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de verordeningsregels 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 15 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen.

Artikel 14 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 16 Overgangsrecht

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

Artikel 17 Slotregel

In dit artikel staat de naam van de beheersverordening.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied. De beheersverordening voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Midden-Drenthe zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding. Voorts is vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde. Dit omdat de Wro uitsluitend het bestemmingsplan, het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of de beheersverordening worden afgeweken benoemt als mogelijke ruimtelijke besluiten waarbij een exploitatieplan kan worden vastgesteld.

7.2 Handhaving

Uitgangspunt bij het opstellen van beheersverordeningen 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 een beheersverordening heeft de gemeente zichzelf de plicht opgelegd de naleving van de regels 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 beheersverordening een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten. Dit betekent dat bij overtreding van een beheersverordening 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 de beheersverordening handhaven en, afhankelijk van de ernst van de overtreding, gebruik maken van één van de hier beschreven instrumenten.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Totstandkoming beheersverordening

Voor de beheersverordening zijn in de Wet ruimtelijke ordening geen procedure-eisen opgenomen. De voorbereiding en totstandkoming van een beheersverordening moet worden gezien als voorbereiding en totstandkoming van gemeentelijk beleid op basis van artikel 150 van de Gemeentewet. De gemeentelijke inspraakverordening kan op de voorbereiding van de beheersverordening van toepassing worden verklaard.

De beheersverordening legt in feite alleen de bestaande situatie vast die al zijn vastgelegd binnen de bestaande bestemmingsplannen. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien is een inspraakronde niet noodzakelijk.

In de beheersverordening is immers geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, maar wordt het geen reeds is opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan vertaald naar een beheersverordening.

Wel wordt de verordening na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd op grond van artikel 139 Gemeentewet.

Bijlagen

Bijlage 1 Bedrijven en milieuzonering

Bijlage 2 Natuuronderzoek

Bijlage 3 Waterparagraaf

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

De beheersverordening Bedrijventerrein De Zuidmaten van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 Beheersverordening

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.Zuidmaten-BVV1 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 Aan huis verbonden beroep:

Het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, 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 Archeologische waarde:

Voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

1.9 Bebouwing:

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

1.10 Bebouwingspercentage:

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

1.11 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;

1.12 Bedrijfsgebouw:

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

1.13 Bedrijfsinstallatie:

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

1.14 Bedrijfsplan:

Ondernemingsplan;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 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 1 'Bedrijven en milieuzonering' van de toelichting, met uitzondering van een bedrijf dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

1.21 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.22 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 Bijgebouwen:

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

1.24 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;

1.25 Bouwgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.26 Bouwperceel:

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

1.27 Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

1.34 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;

1.35 Drogen:

De toepassing van warmte onder gecontroleerde omstandigheden om het aanwezige water in vloeibare voedingsmiddelen door middel van verdamping te verwijderen om vaste producten te verkrijgen;

1.36 Erker:

Uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 Gebouw:

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

1.40 Geluidbelasting vanwege het wegverkeer/railverkeer:

De geluidsbelasting Lden 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;

1.41 Geluidsgevoelige terreinen:

Terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 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;

1.45 Hogere waarde:

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

1.46 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;

1.47 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;

1.48 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;

1.49 Kunstwerk:

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

1.50 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;

1.51 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;

1.52 Mantelzorg:

Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 Overkapping:

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

1.56 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;

1.57 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;

1.58 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);

1.59 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;

1.60 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 een bestemmingsplan en/of beheersverordening toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.61 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;

1.62 Stapelhoogte:

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

1.63 Stationsgebouw:

Gebouw behorende bij een station;

1.64 Verkoopvloeroppervlakte (netto-vloeroppervlakte):

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

1.65 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);

1.66 Voorgevellijn:

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

1.67 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;

1.68 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;

1.69 Voorkeursgrenswaarde:

De bij een bestemmingsplan en/of beheersverordening 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;

1.70 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;

1.71 Woning:

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

1.72 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 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 Verordeningeregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijven:

- a. overeenkomstig de bij dit plan in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en voor zover deze bedrijven qua maximale afstand overeenkomen met de richtafstanden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met richtafstand 10', 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met richtafstand 30', 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met richtafstand 50' of 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met richtafstand 100';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zuivelproductiefabriek' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zuivelproductiefabriek - drogen' tevens een zuivelproducten fabriek met de SBI-codes (2008) 1051-1 en 1051-2 toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zuivelproductiefabriek - drogen' het drogen van voedingsmiddelen niet is toegestaan.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bevi-inrichtingen niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bestaande (detailhandels)bedrijven ter plaatse van bestaande bouwpercelen toegestaan indien deze niet voorkomen op de ter plaatse geldende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning; met daaraan ondergeschikt:
 - f. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende functies en aangrenzende bestemmingen;
 - g. tuinen, erven en terreinen;
 - h. wegen en paden;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;
 - m. geluidwerende voorzieningen;met de daarbij behorende:
- n. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 in pandig onderdeel uit te maken van het hoofdgebouw;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk 6 meter en 10 meter;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m²;
- e. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. 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 bedrijfswoning bedragen met een maximum van 85 m²;
 2. aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen uitsluitend 3 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning 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 3 meter;
- c. het aantal antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken bedraagt per type bouwwerk 1;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag achter de voorgevellijn de bouwhoogte van:
 1. bedrijfsinstallaties maximaal 50 meter bedragen;
 2. bedrijfsinstallaties op een gebouw maximaal 30 meter bedragen gemeten vanaf het gebouw waarop gebouwd wordt;
 3. antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 meter bedragen.

3.3 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.

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 met ten hoogste 5 meter;
- c. de afwijking als bedoeld in 3.4 onder a en b 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 in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:

- a. een bedrijfswoning, anders dan op grond van het bepaalde in 3.1 onder e is toegestaan;
- b. detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. ondergeschikte en productiegebonden detailhandel;
 - 2. perifere detailhandel
 - 3. bestaande detailhandelsbedrijven als bedoeld in artikel 3.1 onder d;
- c. opslag van goederen voor de voorgevellijn met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. artikel 3.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:
 - 1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastende componenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken 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.

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. geluidwerende voorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. infrastructurele voorzieningen;
 - i. ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende functies en aangrenzende bestemmingen;
 - j. kunstwerken;
 - k. nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;
 - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- en de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 10 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.

Artikel 5 Verkeer

5.1 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 en stallingsruimten voor fietsen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - station' tevens voor dienstverlening ten behoeve van reizigers;

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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - station' geldt dat de maximale bouwhoogte 3 meter mag bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - station';
- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. 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;

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 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Een overkapping mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het stallen van fietsen.

Artikel 6 Verkeer - Railverkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Railverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
 - b. wegen en paden;
 - c. wegverkeer ter hoogte van kruisingen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen;
 - e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. spoorwegvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;
 - i. kunstwerken;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m² per gebouw.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 6.2.2 onder a mag een antenne-installatie worden opgericht met een hoogte van 15 meter;
- c. 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.

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;

met daaraan ondergeschikt:

- e. kunstwerken;
- f. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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. hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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 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.

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 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 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.

10.2 Milieu

10.2.1 Verkeerslawaaï en Industrielawaaï

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.

10.2.2 Externe Veiligheid

(Beperkt) 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.

10.3 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

10.3.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze verordeningsregels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

10.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken ten dienste van de bestemming gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengrondse gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van ondergrondse afvalcontainers;
- b. de diepte van de bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter;
- c. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen voor zover niet gelegen onder bovengrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen.

10.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.2 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

10.4 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 de beheersverordening minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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.

11.2 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 12 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 13 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. het bepaalde in het plan en toestaan dat zend- en ontvangstinstallaties tot een hoogte van 45 meter worden gebouwd op gronden niet aangeduid met 'zend- en ontvangstinstallatie';
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 20 meter worden gebouwd;
- f. de verordeningsregels 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 14 Overige regels

14.1 Algemene regels

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

14.2 Strafregel

Overtreding van het bepaalde in artikel 10.1 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.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 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 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met de beheersverordening 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.

16.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 16.2 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 de beheersverordening 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 de beheersverordening strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening Bedrijventerrein De Zuidmaten, gemeente Midden-Drenthe.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten