

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN
BEDRIJVENTERREINEN LEEK EN OLDEBERT



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en
Oldebert**

CODE 113302 / 16-03-16

GEMEENTE LEEK 113302 / 16-03-16
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREINEN LEEK EN OLDEBERT

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regelingen	1
1. 3. Indeling toelichting	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Ruimtelijk-functionele structuur	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN	10
4. 1. Ruimtelijk-functionele structuur	10
4. 2. Milieuzonering	14
4. 3. Verkeersstructuur en parkeren	15
4. 4. Groenstructuur	15
4. 5. Beeldkwaliteit	16
5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	17
5. 1. Ecologie	17
5. 2. Cultuurhistorie en archeologie	18
5. 3. Bodem	18
5. 4. Bedrijvigheid	20
5. 5. Luchtkwaliteit	20
5. 6. Externe veiligheid	21
5. 7. Water	24
5. 8. Geluid	26
6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	30
6. 1. Uitgangspunten	30
6. 2. Regeling in het bestemmingsplan	30
7. UITVOERBAARHEID	34
7. 1. Inleiding	34
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Akoestische onderzoeken en keuzenotitie geluidzoning bedrijventerreinen Leek en Oldebert, Buro Vijn te Oenkerk en Witteveen-Bos te Deventer, april 2013 en Nader onderzoek Oldebert, DGMR te Drachten, april 2014.
- Bijlage 2** Luchtkwaliteitsonderzoeken Oldebert en Leek, Witteveen-Bos te Deventer, april 2014.
- Bijlage 3** Geluidonderzoeken (wegverkeer) bestemmingsplan bedrijventerreinen Oldebert en Leek, Witteveen-Bos te Deventer, april 2014.
- Bijlage 4** Advies Omgevingsdienst
- Bijlage 5** Advies Brandweer
- Bijlage 6** LPG groepsrisicoberekening
- Bijlage 7** Nota van Inspraak en Overleg
- Bijlage 8** Overlegreacties
- Bijlage 9** Nota van zienswijzen en commentaar Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert.
- Bijlage 10** Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert.

1. INLEIDING

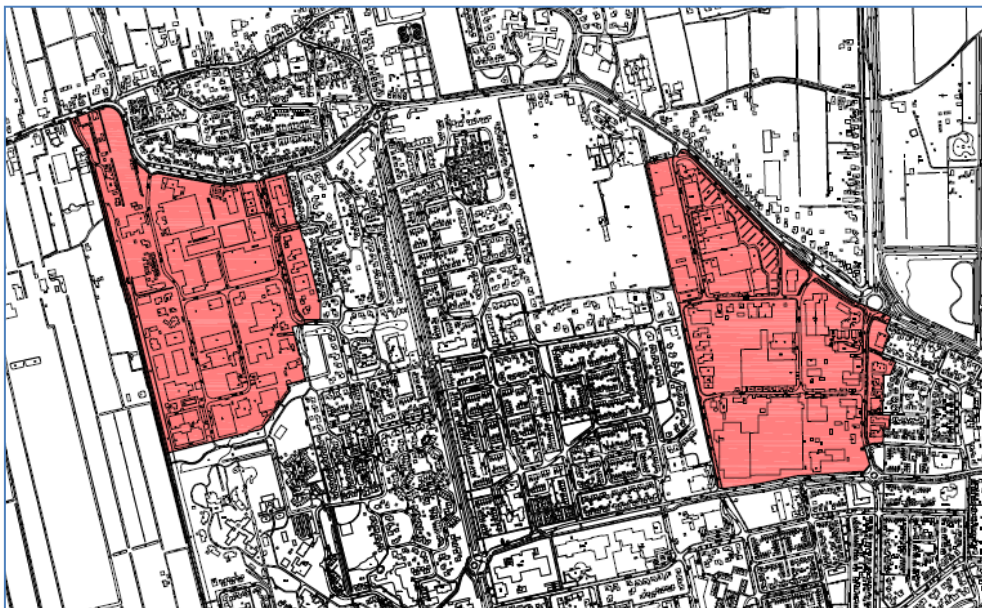
1. 1. Aanleiding

De gemeente Leek werkt aan een actualiseringsprogramma van verouderde bestemmingsplannen. Grotendeels zijn de plannen inmiddels herzien. Voor de bedrijventerreinen Leek en Oldebert wordt nu een nieuw bestemmingsplan gemaakt, dat primair een regeling geeft voor de aanwezige situatie. Daarnaast zijn er met name op de locatie van het bedrijventerrein Leek nog enkele nader in te vullen gebieden.

Voor beide terreinen is één plan met eenzelfde systematiek opgesteld. De plangebieden kennen naar hun aard eenzelfde ruimtelijke en milieuhygiënische situatie. Dat maakt het goed mogelijk om voor beide locaties één bestemmingsplan te maken.

Naast een regeling voor bestaande functies wordt op onderdelen rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen die in de plangebieden spelen. Dit zijn primair perceelsgebonden ontwikkelingen.

Het plangebied valt uiteen in twee locaties: het *bedrijventerrein Oldebert*, gelegen aan de westzijde van de bebouwde kom van Tolbert en het *bedrijventerrein Leek* aan de zuidwestzijde van de Oldebertweg in Leek. De ligging van het plangebied met beide bedrijventerreinen is weergegeven in figuur 1. De bedrijventerreinen zijn thans in hoofdzaak ingevuld.



Figuur 1. Ligging plangebieden bedrijventerreinen Oldebert en Leek

1. 2. Vigerende regelingen

Voor de woonwijken en bedrijventerreinen in Leek zijn recent beheersverordeningen opgesteld. De *beheersverordening Bedrijventerrein Oldebert* werd door de gemeenteraad van Leek bij besluit van 19 juni 2013 vastgesteld, het bedrijventerrein Leek maakt onderdeel uit van de *beheersverordening Leek-Woonwijken en Bedrijventerreinen Diepswal, Leek en Leeksterhout* en is op diezelfde datum vastgesteld.

Deze beheersverordeningen werden vastgesteld om (tijdelijk) te voorzien in de actualiseringsplicht volgens de Wet ruimtelijke ordening, waarbij gemeenten per 01-07-2013 over actuele bestemmingsplannen dienden te beschikken.

Voordien golden voor de bedrijventerreinen enkele verouderde bestemmingsplannen, die hieronder kort worden samengevat.

Oldebert

Het grootste deel van het bedrijventerrein Oldebert was eerder geregeld onder enkele verouderde bestemmingsplannen (ouder dan 10 jaar), namelijk het *Plan in onderdelen Industriepark Oldebert* en het *Industriepark Oldebert II*.

In de vigerende plannen voor het bedrijventerrein Oldebert is geen milieuzonering voor bedrijven opgenomen. De gronden zijn hier in hoofdzaak bestemd voor (industriële) bedrijven. Op 19 juni 2013 is, zoals hiervoor opgemerkt, voor het bedrijventerrein Oldebert een beheersverordening vastgesteld. Met deze beheersverordening is vooral aangesloten op de bestaande situatie van het bedrijventerrein. De bestaande geluidzone van het bedrijventerrein Oldebert is deels opgenomen in het *Bestemmingsplan Sintmaheerdt*. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 december 2009.

Leek

Het bedrijventerrein Leek was opgenomen in het *Bestemmingsplan Leek-2000*. Dit bestemmingsplan had overigens niet alleen betrekking op het bedrijventerrein, maar op de hele kernbebouwing van Leek. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen op 17 oktober 2000. Op 19 juni 2013 is voor het bedrijventerrein Leek een beheersverordening vastgesteld waarin de regeling van het bestemmingsplan integraal is overgenomen.

1. 3. **Indeling toelichting**

In deze plantoelichting wordt het nieuwe plan toegelicht. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) gebeurt dat aan de hand van de volgende onderwerpen:

- de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2);
- het beleidskader, zoals dat gevormd wordt door het rijks- en provinciale beleid, alsmede het eigen gemeentelijk beleid (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 4);
- een toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de opgenomen bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7).

De verantwoording van inspraak en overleg zijn in bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Voor zover nodig is het bestemmingsplan hierop aangepast.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied heeft betrekking op een tweetal bedrijventerreinen, in hoofdzaak ingericht met traditionele industriële bedrijvigheid en daarnaast met meer gemengde bedrijvigheid. De bedrijventerreinen hebben primair een lokale functie en aanvullend een regionale functie. In ruimtelijk-functionele zin zijn de volgende onderdelen te onderscheiden

2.1.1. Bedrijventerrein Leek

Het bedrijventerrein Leek is het oudste bedrijventerrein van Leek. Dit plandeel grenst aan de noordzijde aan de Oldebertweg, aan de oostzijde aan de Euroweg, aan de zuidzijde aan de Lindensteinlaan en aan de westzijde aan de straat met de naam Industripark.



Figuur 2. Bestaande situatie Bedrijventerrein Leek (bing maps)

Het bedrijventerrein Leek kan als een ‘traditioneel’ bedrijventerrein worden gerekend. Thans zijn er nog maar enkele bedrijven met pure industriële activiteiten; overigens zijn dit wel bedrijven die een groot ruimtebeslag hebben, hetgeen met name geldt voor het bedrijf Hunter Douglas, gevestigd aan het Industripark 19.

Met de invulling van het bedrijventerrein is eind jaren vijftig gestart. Thans zijn er vooral middelgrote en soms grote bedrijven gevestigd, met een lokale en in een aantal gevallen bovenregionale functie. Het merendeel van het bedrijventerrein bestaat uit gemengde bedrijvigheid. Daarnaast is er een aantal woon-/werkcombinaties.

Verder is aan de noordzijde van het bedrijventerrein een complex gerealiseerd voor groot-schalige detailhandel (“Groot winkelplein”), waarin zich onder meer Praxis, Beter Bed, Kwantum en Leenbakker hebben gevestigd. Ook is in dit deel van het terrein een tweetal supermarkten gevestigd.

In stedenbouwkundige zin is sprake van een ruime positionering van de bedrijfsgebouwen naar de openbare weg. Wel is sprake van een wisselende positie naar de openbare ruimte. De ontsluiting van het bedrijventerrein Leek ligt aan de noordzijde via de Oldebertweg, die aansluit op de N372 (de provinciale weg vanaf de A7 naar Leek en Roden). Via de wegen Industriepark, Oude Trambaan en Euroweg wordt op dit externe wegennet aangesloten.

In de periode 2004-2007 is het bedrijventerrein helemaal opgeknapt. Hierbij ging het om het verbeteren van de wegen, riolering, groenvoorziening, ontsluiting en de verkeersveiligheid.

Onderdeel van het terrein is de locatie "Entree van Leek". Deze locatie is in het *Masterplan Duurzame Revitalisering Industriepark Leek*, alsmede in het stedenbouwkundig plan *Herontwikkeling en toekomstvisie Industriepark Leek* aangewezen als een onderzoekslocatie voor een herinvulling en verbetering van de ruimtelijke structuur. In hoofdstuk 4 bij de beschrijving van de planuitgangspunten wordt aangegeven hoe met deze locatie wordt omgegaan.

2.1.2. Bedrijventerrein Oldebert

Het bedrijventerrein Oldebert hoort bij Tolbert en ligt ten zuiden van de oude dorpskern. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Oldebertweg, aan de oost- en zuidzijde aan het woongebied Sintmaheerd en aan de westzijde aan de Tolbertervaart.



Figuur 3. Bestaande situatie Bedrijventerrein Oldebert (bing maps)

Het ontstaan van dit bedrijventerrein ligt halverwege de jaren vijftig en is met name in de jaren zestig verder ontwikkeld. Eind van de jaren tachtig is een strook grond ten oosten van de Leuringslaan aan het bedrijventerrein toegevoegd. Vanwege de ligging nabij de woonwijk hebben hier voornamelijk kleinschalige en ambachtelijke bedrijven een plaats gekregen. Op het bedrijventerrein Oldebert zijn ruim veertig bedrijven gevestigd. Zowel de industrie, de handel en de dienstverlening zijn op Oldebert vertegenwoordigd, waarmee er een gevarieerd karakter is ontstaan.

Het bedrijventerrein kan gekarakteriseerd worden als een traditioneel bedrijventerrein. De netto beschikbare oppervlakte van 20 ha is volledig uitgegeven.

Het perspectief voor de toekomst ligt op aanpassing van bedrijven aan hedendaagse ontwikkelingen, perceelsgebonden uitbreidingen daar waar mogelijk en alleen nieuwvestiging indien bestaande bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Rondom het bedrijfsterrein ligt een tweetal, dat geen deel uitmaken van de hiervoor geldende bestemmingsplannen, maar die vanwege een logische aansluiting wel zijn meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Het zijn:

- het tussen de Leuringslaan en de Hofstede gelegen gebied waarin een aantal bedrijven met bedrijfswoning aanwezig is;
- het gebied tussen globaal de Oldebertweg, de Hoofdstraat en de Tolbertervaart, een gebied dat grenst aan het bedrijventerrein, maar zelf meer kleinschalige bedrijven herbergt.

Het betreffende gebied maakte deel uit van het oude bestemmingsplan Tolbert 1998. De bestemming was destijds 'Gemengde doeleinden' waarin bedrijven waren toegestaan. Het gebied maakt op dit moment deel uit van Beheersverordening Oldebert, die op 19 juni 2013 is vastgesteld. Er is overwegend sprake van bestaande bedrijvigheid, die nu deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is een korte beschrijving weergegeven van het relevante beleid op de verschillende niveaus. Achtereenvolgens komt het relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente aan bod.

3. 1. Rijksbeleid

In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR-2012)* staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk kiest voor een terughoudende rol in het ruimtelijk beleid en wil zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaan zitten. Binnen dit plangebied spelen geen rijksbelangen.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013 (POP 2009-2013) vastgesteld. Dit plan bevat ondermeer een structuurvisie in de zin van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro-2008). In de Wro is een cruciale rol weggelegd voor gemeenten om het ruimtelijk beleid van de provincie door middel van de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen te realiseren. Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend doorwerkt naar het gemeentelijk niveau, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening. Bedrijvigheid buiten economische kernzones wordt alleen toegestaan op lokale bedrijventerreinen bij grotere plaatsen. Ook in het POP 3 wordt lokale bedrijvigheid gebundeld.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de regels van de provinciale verordening. Voor zover noodzakelijk moeten deze regels bovendien binnen een bepaalde termijn in geldende bestemmingsplannen worden verwerkt. De genoemde richtlijnen en voorwaarden zijn dus zowel inhoudelijk als methodisch. In de Omgevingsverordening wordt een terughoudend beleid gevoerd aangaande de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en wordt evenmin voorzien in uitbreiding van bestaande terreinen.

Omgevingsverordening Groningen, partiële herziening 2011

Inmiddels heeft Provinciale Staten een herziening van een aantal onderdelen van de Omgevingsverordening vastgesteld (2 februari 2011). De herziening, zo geven Gedeputeerde Staten aan, is in hoofdzaak 'beleidsluw' van karakter.

Omgevingsverordening Groningen, herziening 2013 en 2014

Op onderdelen is voorts een herziening voor de verordening vastgesteld (maart 2013), terwijl in 2014 een herziening is vastgesteld die met name de Herijking van de Ecologische hoofdstructuur ten doel had en enkele overige zaken.

Meer nog dan in de vorige verordeningen legt de provincie de nadruk op optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen om daarmee nieuw ruimtebeslag zo beperkt mogelijk te houden. Uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen zijn niet volledig uitgesloten, maar wel gebonden aan strikte criteria.

Voor deze situaties in Leek en Oldebert gaat het om bestaande bedrijventerreinen waar de optie 'uitbreiding' niet aan de orde is. Er is derhalve geen strijdigheid met de Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie 2016-2020

Op dit moment is de Omgevingsvisie 2016-2020 in ontwerp gereed. De Omgevingsvisie bevat de lange termijnvisie over milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water. De Omgevingsvisie wordt de opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan.

Ook is een ontwerp voor een nieuwe Omgevingsverordening opgesteld.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS)

In 2009 is door de gemeenteraden van Leek en Roden de *Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden* vastgesteld. Deze visie is vanwege het grensoverschrijdende karakter mede opgesteld in samenwerking met de provincies Drenthe en Groningen, terwijl ook het (toenmalige) Ministerie van Landbouw en Visserij betrokken is geweest bij de opstelling van de IGS. De IGS bevat zowel voor de middellange als de langere termijn een ruimtelijke visie; de werkingsduur strekt zich uit van 2010-2030.

De IGS voorziet onder ander in een uitbreiding van het centrumgebied van Leek in noordwestelijk richting, die mede de op het bedrijventerrein Leek gelegen locatie "Entree van Leek" omvat. Deze "Entree van Leek" wordt gevormd door de locaties van het voormalige Hotel Leek, de voormalige busremise van Arriva en de voormalige locatie van H&H Interauto. Deze laatste locatie is in eigendom van het bedrijf Strukton. Op de locatie waarop het voormalige Hotel Leek is gevestigd, bestaat volgens de IGS de kans het dorp een beeldbepalende entree te geven. Doel van de uitbreiding van het centrumgebied is dat de positie van het centrum meer centraal in het dorp komt te liggen en de hoeveelheid centrumgebied sterk wordt vergroot (stap-voor-stap transformatie).

Als gevolg van de economische situatie en trends en ontwikkelingen in de detailhandel, lijkt de realisatie van deze ambitie ook op langer termijn niet reëel. Op de mogelijke ontwikkeling van de locatie "Entree van Leek" wordt in het verdere verloop van deze toelichting nog nader teruggekomen.

Voor het overige wordt in de IGS voor bestaande bedrijfslocaties waar mogelijk voorzien in revitalisering.

Beleid Internethandel

De laatste jaren is enerzijds sprake van een afnemende belangstelling voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen en anderzijds van een toename van handel via internet. In het ruimtelijk beleid is vooral het onderscheid van belang tussen internetwinkels met en zonder fysieke bezoekmogelijkheid. Het laatste wordt in ruimtelijk opzicht niet als detailhandel aangemerkt, mits de opslag van bestelde en te verzenden producten van ondergeschikte aard zijn en de ruimtelijke effecten vergelijkbaar zijn met de hoofdbestemming. Als opslag, logistiek en/of administratieve taken zich ontwikkelen tot een hoofdfunctie, kan uitoefening slechts plaatsvinden op een perceel met een daarop toegesneden bestemming.

Bij internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid ontstaat er een vorm van detailhandel, waarbij naast het afhalen en/of inleveren ook andere zaken kunnen worden geregeld, zoals kopen, bestellen, ruilen en presenteren.

Specifiek worden verder nog 'afhaalpunten' onderscheiden, die specifiek zijn bedoeld om goederen af te halen of terug te brengen. De ruimtelijke effecten, in het bijzonder de verkeersaantrekkende werking, kunnen aanzienlijk zijn. Daarom ligt vestiging op goed ontsloten en meer perifeer gelegen locaties voor de hand.

De beleidskeuze aangaande de toelaatbaarheid aangaande internetwinkels in dit plangebied komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Nota perifere detailhandel

De gemeenteraad van Leek stelde in juni 2011 de notitie *Perifere detailhandel* vast. Aanleidingen waren de revitalisering van het bedrijventerrein Leek en de ontwikkeling van het bedrijventerrein Leeksterveld. Het beleid voor perifere detailhandel kan als volgt worden samengevat:

1. streven naar behoud en versterking van bestaande winkelgebieden;
2. streven naar een goed bereikbaar, aantrekkelijk en gevarieerd winkelbestand;
3. detailhandel dient in beginsel plaats te vinden in of aansluitend aan bestaande en geplande winkelgebieden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor:
 - de verkoop van goederen die ter plaatse worden geproduceerd;
 - branches die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen, een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (volumineuze detailhandel) of branches die gevaar voor de omgeving opleveren;
 - het is wenselijk de vestiging van volumineuze detailhandel, met name met betrekking tot branches die elkaar versterken, te clusteren;
 - voor de vestiging van volumineuze detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden gaat de voorkeur uit naar bedrijventerrein Leek. Wanneer zowel in het centrum van Leek als op bedrijventerrein Leek geen geschikte locatie voorhanden is, kan de vestiging op één van de andere bedrijventerreinen worden overwogen;
 - voor de vestiging van detailhandelsbedrijven die gevaar opleveren voor de omgeving gaat de voorkeur uit naar vestiging op het bedrijventerrein Leeksterveld.

Beleid mantelzorg

De decentralisatie van taken van het Rijk naar gemeenten op het sociale domein kreeg eerder een start met de *Wet maatschappelijke ondersteuning* in 2007. Toen werd al een aantal verantwoordelijkheden door gemeenten overgenomen van het Rijk. Het ging hierbij om de Wet voorzieningen gehandicapten, de Welzijnswet en de huishoudelijke verzorging uit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Vanaf 2015 wordt het takenpakket van de gemeenten verder uitgebreid en krijgen zij een bredere verantwoordelijkheid voor het sociale domein. Op deze manier kan de gemeente samenhang creëren in haar beleid.

Op 15 september 2009 heeft het college van b. en w. van Leek beleidsregels met betrekking tot mantelzorg vastgesteld. In principe kunnen deze beleidsregels worden toegepast op elke bestemming waar wonen mogelijk is, met uitzondering van bedrijfswoningen (dienstwoningen) op bedrijventerreinen.

Binnen de voorliggende plangebieden komen reguliere woonbestemmingen in beperkte mate; niettemin geldt ook hiervoor het mantelzorgbeleid. Mantelzorgactiviteiten mogen volgens de beleidsregels plaatsvinden in zowel het hoofdgebouw (de woning zelf), als in een aangebouwd bijgebouw dan wel een vrijstaand bijgebouw op het erf.

De beleidsregels gelden zowel voor nieuwe als voor bestaande bebouwing (nieuwbouw en herbouw). Als het pand voor inwoners geschikt gemaakt wordt, zal dit over het algemeen geen probleem opleveren. Voor het bewoonbaar maken van een vrijstaand bijgebouw is het anders. In veel gevallen moet dan met een omgevingsvergunning van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Op het moment dat de mantelzorgbehoefte komt te vervallen, komt de omgevingsvergunning van rechtswege te vervallen. Daarna dient het bijgebouw/de bedrijfswoning conform de bestemming in gebruik te worden genomen. Dit houdt in dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige (be)woning in gebruik mag worden genomen.

Daarmee moet worden voorkomen dat een bijgebouw na beëindiging van de mantelzorg als recreatiewoning als extra woning gebruikt gaat worden.

4. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

4. 1. Ruimtelijk-functionele structuur

Dit bestemmingsplan heeft primair het karakter van een beheerplan met het geven van een actuele regeling van de bedrijventerreinen Leek en Oldebert.

Hoofduitgangspunt is dat de huidige ruimtelijk-functionele structuur in stand wordt gehouden en waar nodig wordt versterkt. Tevens wordt rekening gehouden met een aantal nieuwe ontwikkelingen in en rond het plangebied. Op onderdelen laat dit beleid zich als volgt uitwerken.

▪ **Uitbreiding / herstructurering/inbreiding**

Bij geen van beide bedrijventerreinen is uitbreiding aan de orde. Wel is er voor een aantal bedrijven perceelsgebonden ontwikkelingsruimte, dit voor zover er op de eigen kavels nog gebouwd kan worden. Daarnaast kan het voorkomen dat bedrijven na beëindiging door andere (eveneens passende) vormen van bedrijvigheid worden vervangen

Aangaande inbreiding of herstructurering kan gewezen worden op het gebied van de "Entree van Leek". Het betreft hier de locaties van het voormalige Hotel Leek, een locatie van de busvervoerder (voormalig FRAM, Arriva) en de voormalige locatie van H&H Interauto, Deze laatstgenoemde locatie is vanaf 2010 in eigendom bij projectontwikkelaar Strukton. Op grond van de IGS, de *Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden*, is dit gebied aangegeven als een hoogwaardige woonlocatie, onder meer voor de bouw van appartementen. Als vervolg daarop is een visie ontwikkeld met een mogelijk beeld voor de invulling. Gelet op realiseerbaarheid en uitvoerbaarheid is deze visie nog niet zodanig dat deze als basis voor de invulling kan worden gezien. Zo is de situatie op de woningmarkt anno 2015 nog zodanig kritisch, dat geen grote(re) projecten realiseerbaar zijn.

Gemeentelijk wordt daarom onderzocht wat in het licht van de veranderende omstandigheden moet worden gedaan met betrekking tot de locatie Entree van Leek.

In dit bestemmingsplan is daarom gekozen voor dit gebied een bestemming "Gemengd" op te nemen. Daarmee kan in de toekomst worden ingespeeld op zich voordoende ontwikkelingen. Deze bestemming biedt zowel naar functie als ruimtelijke hoofdvorm in globale zin de kaders voor verdere planontwikkeling.

▪ **Bedrijfswoningen / wonen op het bedrijventerrein**

In het plangebied komt bij diverse bedrijven een bedrijfswoning voor. Dit vloeide ook voort uit de mogelijkheid van de geldende plannen om per bedrijf één bijbehorende bedrijfswoning toe te staan. Deze toelaatbaarheid was gekoppeld aan het zogenaamde noodzaaks criterium: aangetoond diende te worden dat bij een bedrijf de woning noodzakelijk was. In dat licht zijn er de afgelopen jaren diverse bedrijfswoningen gerealiseerd.

Inmiddels is heeft de situatie zich thans zodanig ontwikkeld dat in geval van een verdere toename van bedrijfswoningen bedrijven in de directe omgeving in hun bedrijfsvoering beperkt kunnen worden. Met het oog daarop wordt thans ingezet op een beleid met striktere criteria:

- * bestaande bedrijfswoningen worden op maat bestemd en zijn ook op de verbeelding aangeduid; voor nieuwe situaties worden bedrijfswoningen niet bij recht mogelijk gemaakt, maar getoetst aan een afzonderlijke beoordeling.
- * bij bedrijfsverzamelgebouwen worden geen bedrijfswoningen toegestaan.

Bij de beoordeling over de toelaatbaarheid van eventueel nieuwe bedrijfswoningen wordt gekeken naar:

- * geluidhinderaspecten: daar waar sprake is van zoneplichtige wegen, zoals de doorgaande provinciale weg, dient rekening te worden gehouden met de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï;
- * bovendien zijn bij het vanwege het industrielawaai gezoneerde terrein van Leek geen nieuwe woningen mogelijk;
- * daarnaast geldt een zelfstandige toetsing (buiten het bestemmingsplan om) van het aspect geluidhinder in het kader van het *Activiteitenbesluit*.

Naast bedrijfswoningen komt er in het bijzonder op het bedrijventerrein Oldebert een aantal burgerwoningen voor, woningen die geen functie hebben voor de bedrijven. Het zijn de geclusterde woningen Feithsweg 5 t/m 19, terwijl er elders meer incidenteel woningen voorkomen die niet meer als bedrijfswoning in functie zijn.

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de woonfunctie hier gecontinueerd. Een verdere toename is evenwel niet aan de orde.

▪ **Zelfstandige kantoren**

Het bedrijventerrein is primair bedoeld voor lichtere vormen van bedrijvigheid. Dienstverlening past prima bij deze functie.

Waar op het Bedrijventerrein Leeksterveld zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, kan op het bedrijventerrein Leek daar zeker ruimte voor worden geboden. Het gaat hier om kantoren met een dienstverlening die niet ten dienste staan van of verbonden is met de bedrijfsfunctie, maar een pure dienstverlenende functie heeft.

Gelet op het ruimtelijk karakter wordt ingezet op een gezoneerd beleid:

- In het gebied van de Entree van Leek – een gebied waar nog een verdere invulling moet plaatsvinden – worden, gelet op de ligging binnen de gemengde bestemming, zelfstandige kantoren bij recht mogelijk gemaakt; op het resterende deel van het bedrijventerrein worden zelfstandige kantoren mogelijk gemaakt via een binnenplanse afwijkingsregeling. Deze wordt met name getoetst aan een lokale binding/oriëntatie, een efficiënt ruimtegebruik, een goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor zover nu al bestaande kantoren in zelfstandige vorm voorkomen, worden deze specifiek met het bestemmingsplan geregeld.

▪ **Detailhandel**

Algemeen gesproken zijn in het centrumplan beleidsuitgangspunten opgesteld voor detailhandel in Leek. Een belangrijk accent ligt op de centrumontwikkeling, waarbij centra met een onderscheidend aanbod en een groot verzorgingsbereik het meest kansrijk zijn. Grotere dorpscentra moeten compact en compleet zijn.

De belangstelling voor perifere detailhandelsvestigingen en grootschalige detailhandelsvestigingen neemt af, mede door verkoop via internet.

Niettemin dient in bestemmingsplannen duidelijk te worden gemaakt waar deze vormen van detailhandel zijn toegestaan.

Voor de detailhandel in Leek is een kansenkaart ontwikkeld (in opdracht van de Handelsvereniging Leek door het Hoofdbedrijfschap Detailhandel) en ruimtelijk vertaald.

In het licht van het voorgaande zal duidelijk zijn dat op een bedrijventerrein, zoals met dit bestemmingsplan aan de orde, geen detailhandel dient te worden toegestaan.

Een uitzondering geldt het gebied van het 'Grootwinkelplein' in het noordelijk deel van het bedrijventerrein in Leek, alwaar een locatie in gebruik is voor een tweetal supermarkten en voor een aantal andere bedrijven in volumineuze detailhandel. Deze detailhandelszaken zijn weliswaar buiten het eigenlijke kernwinkelgebied van Leek gelegen, maar gelet op hun ruimtebeslag, parkeerbehoefte en bereikbaarheid is hun situering op het noordelijk deel van het bedrijventerrein zeker aanvaardbaar. Gelet op het afgeronde karakter van de bebouwing rond dit winkelplein wordt evenwel geen uitbreiding van deze vormen van bedrijvigheid voorzien.

Nieuwe detailhandel dient in het kernwinkelgebied te worden gesitueerd. Het beleid daarvoor is opgenomen in het bestemmingsplan Leek-centrum (2014).

De basisbestemming "Bedrijventerrein" wordt ook voor dit terrein gehandhaafd. Ruimte voor de toekomst naar bedrijfsmatige activiteiten blijft daarmee gewaarborgd.

Op het algemene principe van bedrijfsvestiging geldt verder een uitzondering voor productiegebonden detailhandel (dus detailhandel die rechtsreeks voortvloeit uit de productieactiviteit van het betreffende bedrijf) en bepaalde vormen van detailhandel in volumineuze producten. Deze vormen komen bijvoorbeeld voor in de vorm van enkele zaken in woninginrichting, verkoop van bedden, verkoop van tuin- en dierbenodigdheden en autoverkoop. Dergelijke vormen van detailhandel passen niet in dorpskernen en hebben door hun ruimtebeslag en de aard van het te verkopen product baat bij een ruime locatie met een goede ontsluiting en ruime parkeergelegenheid.

Feitelijk zijn er al op de bedrijventerreinen (met name in Leek) een aantal van dergelijke bedrijven aanwezig.

Ook de *Omgevingsverordening Groningen* biedt ruimte voor dergelijke vormen van detailhandel, maar zegt wel dat het toestaan buiten winkel- wijkcentra alleen is toegestaan als:

1. de bedrijfsvestiging niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur gaat;
2. er sprake is van brand- en explosiegevaarlijke stoffen (die sowieso niet in dorpsbebouwing thuishoren);
3. er sprake is van detailhandel in zeer volumineuze producten, zoals auto's, boten, caravans, motoren, keukens, sanitair, vloerbedekking, zonwering, (andere) kampeerartikelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen alsmede woning- en kantoorinrichting;
4. er sprake is van detailhandel als een niet-zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van een bedrijf;
5. het winkeloppervlak maximaal 2.500 m² zal bedragen.

Op deze criteria is met dit bestemmingsplan aangesloten: nieuwe vormen van dergelijke detailhandel zijn toegestaan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid van de planregels, waarbij productiegebonden detailhandel, gelet op de nauwe relatie met bedrijvigheid, bij recht is toegestaan.

▪ **Detailhandel in de vorm van webwinkels**

Een meer recente ontwikkeling op bedrijventerreinen is de ontwikkeling van webwinkels. Deze ontwikkeling vraagt ook beleidsmatig een benadering en is daarmee ook van belang voor het bestemmingsplan.

Gelet op de ruimtelijke relevantie worden de volgende internetwinkelcategorieën onderscheiden:

- internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid en zonder opslag (online diensten);
- internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid maar met opslag en distributie van goederen;

- internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid waar naast het afhalen en/of inleveren van via het internet bestelde artikelen, ook andere activiteiten (kopen, bestellen, omruilen en uitstellen) plaatsvinden;
- afhaalpunten (Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid waar uitsluitend goederen kunnen worden afgehaald en/of getourneerd).

Op hiervan gelden per hoofdfunctie de volgende uitgangspunten.

Internetwinkels detailhandelsbestemming

Detailhandel moet plaatsvinden in de centrumgebieden. Een uitzondering is mogelijk voor handel in volumineuze goederen. Op detailhandelsbestemming passende internetwinkels: internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid worden toegestaan in de bestemming detailhandel. Voor de afhaalpunten geldt dat deze kunnen worden toegestaan daar waar het verkeer geen problemen oplevert.

Internetwinkels bedrijfsbestemming

Detailhandel is in beginsel niet toegestaan bij bedrijfsbestemmingen. Zoals is gebleken zijn er uitzonderingen denkbaar zoals de volumineuze detailhandel en de verkoop van ter plaatse gefabriceerde producten. Op bedrijfsbestemming passende internetwinkels: Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid worden toegestaan. Daarnaast wordt een afhaalpunt toegestaan.

Internetwinkels woonbestemming.

In de huidige bestemmingsplannen of beheersverordeningen worden bij woonbestemmingen met wonen verenigbare functies toegestaan. Detailhandelsactiviteiten zijn uitgesloten. Op woonbestemming passende internetwinkels: Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid.

Bij de toetsing van de planologische toelaatbaarheid van internetwinkels wordt samengevat het volgend schema gehanteerd. Daarbij zijn duidelijke, controleerbare en handhaafbare uitgangspunten voor ondernemers en gemeente opgenomen:

bestemming categorie	Detailhandel	Bedrijven	Wonen
Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid	Ja	Nee	Nee
Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid met opslag en distributie	Nee	Ja	Ja
Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid zonder opslag en distributie	Nee	Ja	Ja
Internetwinkels afhaalpunt	Ja, mits het geen verkeersproblemen oplevert	Ja	Nee

Ten slotte wordt voor in relatie tot dit bestemmingsplan opgemerkt, dat afhaalpunten niet bij woningen (c.q. woonbestemmingen) worden toegestaan en wel bij de bedrijven. In artikel 5 dat bij de bestemming voor het bedrijventerrein geregeld, terwijl in artikel 11 (de bestemming Wonen-1) afhaalpunten als strijdig gebruik zijn aangemerkt (en daarmee niet zijn toegestaan).

4. 2. Milieuzonering

Het bestemmingsplan bevat een milieuzonering, gebaseerd op de brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Daarnaast is een analyse gemaakt voor de mogelijke invloed van bedrijven op gevoelige functies (wonen) in de omgeving. Deze is verwerkt in het bestemmingsplandoor het vastleggen van verschillende bedrijfstypen.

De milieuzonering van de VNG wordt gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen met als doel voldoende afstand tussen gevoelige functies (zoals wonen) en hinderlijke functies (zoals bedrijven) planologisch te garanderen. Algemeen geldt voorts dat risicovolle inrichtingen op voorhand worden uitgesloten binnen de reguliere bedrijfsbestemmingen.

Bedrijfsactiviteiten zijn in de door de VNG gehanteerde lijst gerangschikt aan de hand van hun SBI-code (Standaard Bedrijfs Indeling). Per bedrijfscategorie zijn de mogelijke hinderaspecten gerangschikt en per aspect van een grootste in acht te nemen afstand voorzien. Denk daarbij aan hinder door geluid, stof, geur of gevaar of hinder in verband met verkeer of visuele hinder.

Aan de hand van hun invloed op de omgeving en de daarmee corresponderende afstanden, zijn de bedrijven in zes categorieën verdeeld, te weten:

categorie 1:	grootste afstand 10 m
categorie 2:	grootste afstand 30 m
categorie 3.1:	grootste afstand 50 m
categorie 3.2:	grootste afstand 100 m
categorie 4.1:	grootste afstand 200 m
categorie 4.2:	grootste afstand 300 m
categorie 5:	grootste afstand 500, 700 of 1000 m
categorie 6:	grootste afstand 1500 m

Deze categorie-indeling wordt bij de toelaatbaarheid van bedrijvigheid gehanteerd. Niettemin kan het voorkomen dat bedrijfsactiviteiten van een bepaald type minder milieubelastend zijn dan op grond van de lijst mag worden aangenomen. Het kan gaan om betrekkelijk kleinschalige activiteiten, doordat bepaalde milieubelastende onderdelen niet worden uitgeoefend óf doordat maatregelen ter beperking of voorkoming van specifieke hinderaspecten zijn getroffen. In dat geval bestaat de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten als een minder milieubelastende activiteit aan te merken.

De bedrijventerreinen in Leek en Oldebert zijn primair ingericht voor middelschalige bedrijvigheid, gezien de aard van de aanwezige bedrijven.

Het betreft hier bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, respectievelijk 3.1. van de Bedrijvenlijst.

Daarnaast komt een aantal bedrijven uit hogere milieucategorieën voor en zijn een aantal meer specifieke bedrijven aanwezig. Dit laatste enerzijds in de vorm van detailhandel (volumineus, overig) en anderzijds vanwege hun specifieke productiewijze.

Bedrijven uit een hogere milieucategorie worden via specifieke aanduidingen geregeld. Dat geldt in het bijzonder voor enkele bedrijven uit de categorie 3.2. Ook andere specifieke bedrijfstypen zijn afzonderlijk op de kaart aangeduid. Deze zijn in de betreffende bestemmingsvlakken met lettercodes (verklaard in de legenda) aangegeven.

4. 3. Verkeersstructuur en parkeren

Voor de verkeersstructuur voor het bedrijventerrein Oldebert vormt de Oldebertweg, die zelf buiten het plangebied is gelegen, de hoofdontsluiting. Daarop takken op enkele punten de wegen vanaf het bedrijventerrein aan. Het behoud van de hoofdontsluitingsfunctie van de genoemde wegen is daarbij het uitgangspunt. De verkeersfunctie van deze wegen staat daarbij voorop. De wegen hebben daarom een specifieke verkeersbestemming. Daarbij horen bouwwerken, zoals de verkeerslichten, bewegwijzering etc. Deze worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming.

Voor het bedrijventerrein Leek vormen de Euroweg en de Oldebertweg de hoofdontsluitingen. Ook hierop wordt met een patroon van meer intern gerichte ontsluitingswegen aangesloten. De bestaande ontsluitingsstructuur vormt daarom uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

De potentiële ontwikkelingsruimte binnen het plan kan evenwel enige verkeersgeneratie veroorzaken. Deze verkeersgeneratie is zeer klein en de bestaande ontsluitingsstructuur kan een dergelijke beperkte toename aan.

Wat betreft het aspect “parkeren” is uitgangspunt dat het verkeer voor de bedrijven in beginsel op eigen terrein dient te parkeren. De (interne) wegen op het bedrijventerrein zijn niet aangelegd om bij parkeren op de weg een voldoende doorstroming te waarborgen. De gemeente wil voorkomen dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt afgewenteld. Indien er toch overloop op de openbare wegen nodig is kan dit worden toegestaan. Ook zal bij toepassing van afwijkingsregels ten behoeve van het parkeren op eigen erf voorwaarden worden gesteld. Zo nodig kan dit door inrichtingsmaatregelen worden ondersteund

4. 4. Groenstructuur

Ten aanzien van het element ‘groen’ kan opgemerkt worden dat de bedrijventerreinen puur functioneel zijn ingericht. Ter plaatse van het bedrijventerrein Oldebert ligt er aan de zuidzijde een brede groenstructuur als overgang met het woongebied Sintmaheerd. Deze groenstructuur maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Aan de oost- en noordzijde liggen de woongebieden nabij het bedrijventerrein en is sprake van een stedelijke oriëntatie. Aan de westzijde vormt de Tolbertervaart de afscheiding.

Ter plaatse van het bedrijventerrein Leek is binnen de plangrens evenmin sprake van een afschermdende groenstructuur. Voor zover aanwezig, zoals aan de west- en zuidzijde, wordt deze in andere bestemmingsplannen geregeld. Aan de overige zijden is sprake van een stedelijke oriëntatie.

4. 5. **Beeldkwaliteit**

De *ruimtelijke relevante zaken* voor nieuwbouwactiviteiten worden met dit bestemmingsplan geregeld. Het gaat hierbij om bouwactiviteiten op het bedrijventerrein en om de ruimtelijke hoofdvorm van de te bouwen woningen (rooilijnen, hoogtes, dakhelling).

De overige, meer *welstandshalve aspecten* (als materiaal, kleurgebruik, erfafscheiding, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) worden op grond van het welstandsbeleid geregeld. In de Welstandsnota Leek zijn hiervoor welstandscriteria opgenomen in de deelgebieden "Industrieterrein Oldebert" en "Industrieterrein Leek".

5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

5. 1. Ecologie

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortbescherming.

5.1.1. Gebiedsbescherming

Toetsingskader en beleid

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin beschermde natuurmonumenten aanwezig.

Er is gelet op de ligging van het plangebied evenmin sprake van een zogenaamde externe werking. Ontwikkelingen die plaatsvinden in aangrenzende of nabijgelegen gebieden moeten namelijk worden getoetst op hun mogelijke gevolgen voor een beschermd gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand (Leekstermeer).

Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt ter plaatse van het landgoed Nienoord met omliggende gebieden aan de oostzijde van de kern Leek. Hoewel de afstand tot met name het bedrijventerrein Leek relatief kort is, is er door het op zichzelf staande karakter en de tussenliggende infrastructuur geen sprake van directe beïnvloeding. Het bedrijventerrein Oldebert ligt nog verder weg, maar ligt weer wel op enige afstand van het natuurgebied rond het landgoed "Het Steenhuis" in de gemeente Marum. Dit bedrijventerrein Oldebert wordt van het buitengebied afgescheiden door de Tolbertervaart. Ook hiervoor geldt dat van een directe invloed geen sprake is. Een significant negatieve beoordeling wordt om die reden niet verwacht.

5.1.2. Soortenbescherming

Toetsingskader en beleid

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Vanuit het huidige gebruik zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Het betreft een nagenoeg volledig ingericht bedrijventerrein. Aangaande de locatie van de "Entree van Leek" zal bij een verdere invulling worden nagegaan of en in hoeverre er sprake is van te beschermen soorten. Zo nodig zullen maatregelen worden genomen.

5. 2. Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader en beleid

Met de wijziging van de Besluit ruimtelijke ordening (2012) dienen gemeenten verder nadrukkelijk aandacht te besteden aan het aspect cultuurhistorie.

Het bestemmingsplan dient een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat betreft het aspect 'archeologie' is ter implementatie van het Verdrag van Malta, de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten aanzien van het aspect 'cultuurhistorie' zijn er binnen het bedrijventerrein geen bijzondere elementen waarden aanwezig.

De archeologische waarden zijn in eerste instantie in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Daaruit blijkt dat binnen het plangebied geen archeologische monumenten voorkomen, noch terreinen van hoge archeologische waarde.

Daarnaast hebben de gemeenten in het Westerkwartier een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia*, Amersfoort, 10-03-2014, def).

Meer specifieke is archeologisch bureauonderzoek verricht naar de situatie op het bedrijventerrein in Leek en dan met name het te herstructureren gebied van de locatie "De Entree van Leek"¹. In het bureauonderzoek is geconstateerd dat dit gebied niet voorkomt op de AMK en er evenmin archeologische waarnemingen bekend zijn. Het onderzoek sluit niet uit dat buiten de bebouwde delen nog plaatselijk een (grotendeels) intacte bodem aanwezig kan zijn. In de bebouwde delen is de kans daarop zeer gering. Omdat het plan gebied vrijwel geheel bebouwd is en ook het bouwrijp maken verstoringen met zich mee heeft gebracht, wordt de kans op aantreffen van archeologische resten in het hele plangebied klein geacht. Met het oog daarop wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

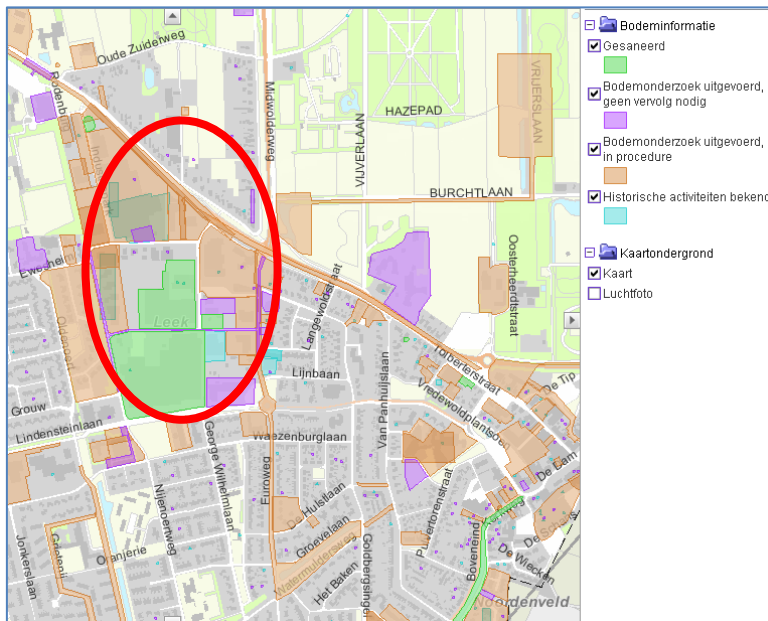
Volgens het nieuwe archeologiebeleid dat in gemeenschappelijk verband van de Westerkwartiergemeenten is opgesteld, geldt voor delen van het plangebied nog een zekere archeologische verwachtingswaarde. Daarmee wordt door middel van dubbelbestemmingen rekening gehouden.

5. 3. Bodem

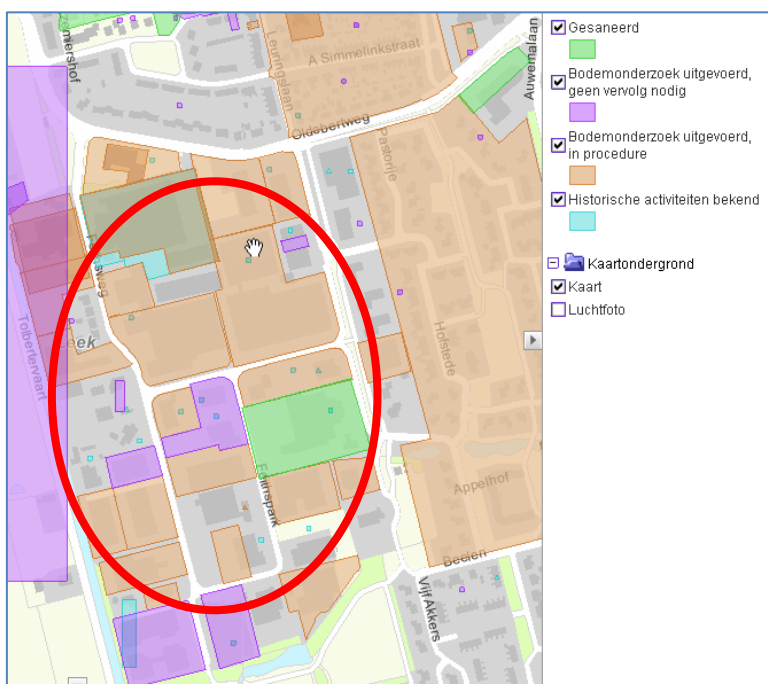
Toetsingskader en beleid

Daar waar sprake van functies waar mensen meer dan 2 uur per dag verblijven (wonen, voorzieningen, kantoren) dient op grond van bodemonderzoek komen vast te staan, dat er een sprake is van risico's voor de volksgezondheid.

¹) Bedrijventerrein Leek, gemeente Leek, Een Archeologisch Bureauonderzoek, Li bau, Groningen 05-12-2011



Figuur 4. Fragment provinciale bodemkaart, bedrijventerrein Leek



Figuur 5. Fragment provinciale bodemkaart, bedrijventerrein Oldebert

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uit de hiervoor opgenomen kaarten (figuren 4 en 5) blijkt dat voor meerdere locaties in het recente verleden bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Zo nodig worden deze betrokken bij toekomstige ontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan is primair conserverend van aard. Wel is op een aantal locaties functieverandering of uitbreiding mogelijk. In het bijzonder geldt dit voor de locatie De Entree van Leek, waar onder meer de herinvulling met een woonfunctie tot de mogelijkheden behoort. Bij het actuele moment van bouwen zal (zullen) één of meer bodemonderzoek plaatsvinden. Datzelfde geldt als binnen de bestaande delen herontwikkeling plaatsvindt met functies waarin mensen langdurig verblijven. Een bodemonderzoek komt in dat geval aan de orde bij de concrete omgevingsvergunning voor het bouwen.

5. 4. **Bedrijvigheid**

Toetsingskader en beleid

Vanuit mogelijke beïnvloeding op de woonsituatie dient te worden nagegaan in hoeverre er sprake is van bedrijvigheid die van invloed kan zijn op de woonfunctie. In milieuplanologische zin kunnen bedrijven, op grond van de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (Vereniging Nederlandse Gemeenten, Den Haag 2009) worden ingedeeld.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voorafgaand aan dit plan is de milieuzonering van de afzonderlijke bedrijven in kaart gebracht. Daar waar niet aan de richtafstanden kan worden voldaan is het bedrijf specifiek bestemd. Een verdere afwijking van richtafstanden wordt zo voorkomen. Overigens borgt de milieuwetgeving in de concrete situatie de effecten op omliggende woonbuurten.

5. 5. **Luchtkwaliteit**

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen, NIBM)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet voor het bedrijventerrein in een actuele regeling voor een overwegend bestaande situatie. Het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan valt dan ook ruimschoots binnen de criteria "Niet in betekenende mate". Om deze verwachting te onderbouwen is een tweetal notities gemaakt waarin het aspect van de luchtkwaliteit nader wordt belicht² (Bijlage 2). Uit deze notities komt het volgende naar voren.

²) Luchtkwaliteitsonderzoek BP Bedrijventerrein Leek en Oldebert, Witteveen-Bos, Deventer, april 2014.

Ten aanzien van het bedrijventerrein Leek:

In het onderzoek is naast het conserverende karakter van de bestaande delen van het bedrijventerrein rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van de "Entree van Leek". Geconstateerd wordt dat er met het bestemmingsplan beperkte mogelijkheden zijn tot ontwikkeling / uitbreiding van bedrijven en mogelijk ook woningbouw.

Op basis van de NIBM-rekentool is berekend dat bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijven een toename aan verkeersbewegingen ontstaan van maximaal 350 motorvoertuigbewegingen per etmaal, waarvan 15% vrachtverkeer. Uit de NIBM-rekentool komt naar voren dat een dergelijke toename 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Deze (mogelijke) nieuwe ontwikkelingen zullen "Niet in Betekenende mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het geactualiseerde bestemmingsplan kan worden vastgesteld, waarbij wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in de *Wet Milieubeheer*. Daarnaast geldt dat de achtergrondconcentraties ter plaatse dusdanig laag zijn dat er zeer grootschalige ontwikkelingen nodig zijn, met veel verkeer en/of zware industrie, om de luchtkwaliteitseisen te overschrijven. Dergelijke grootschalige ontwikkelingen worden niet geboden. Er kan derhalve blijvend worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het bedrijventerrein Oldebert:

Ook voor Oldebert wordt eveneens als conclusie getrokken dat gelet op karakter van het bestemmingsplan er aan de luchtkwaliteitseisen van de *Wet Milieubeheer* wordt voldaan. De mogelijke extra woningen blijven beperkt, evenals de potentiële uitbreidingsmogelijkheden binnen het plan zijn dusdanig klein dat het 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit.

Daarnaast geldt dat de achtergrondconcentraties ter plaatse dusdanig laag zijn dat er zeer grootschalige ontwikkelingen nodig zijn, met veel verkeer en/of zware industrie, om de luchtkwaliteitseisen te overschrijven. Dergelijke grootschalige ontwikkelingen worden niet geboden. Er kan derhalve blijvend worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan is op het punt van de luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5. 6. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg. Vervoer kan via water en spoor en door buisleidingen gaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen centraal. Daarbij wordt het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) onderscheiden.

Voor risicovolle bedrijven bevat het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) veiligheidsnormen. Het heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van kwetsbare objecten, zoals woonhuizen in de omgeving van een risicovolle inrichting, moet op basis van het Bevi rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*. Per 1 april 2015 is de regelgeving veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet

voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval. De provincie Groningen heeft het basisnet vastgesteld bij besluit van 20 april 2010. Voor de gemeente Leek zijn onder andere de N372, de N978, en de N979 in het provinciale basisnet opgenomen.

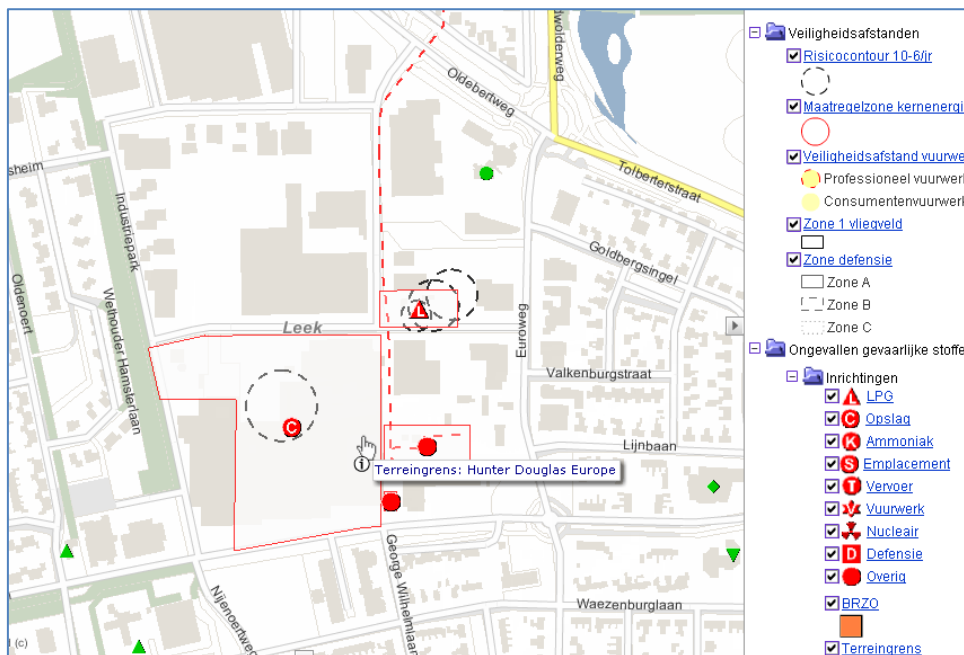
Ingeval van aanwezigheid van hogedrukaardgastransportleidingen is als toetsingskader van belang het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid buisleidingen* (Revb).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Inrichtingen

Binnen het plangebied Oldebert komen geen bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook buiten het plangebied van dit bedrijventerrein zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied over het plangebied is gelegen.

Op het plangebied Leek zijn een tweetal Bevi-inrichtingen gevestigd, namelijk het bedrijf Hunter Douglas (vervaardiging aluminium producten) aan het Industriepark 19 en het tankstation aan het Industriepark 4. Zie figuur 6.



Figuur 6. Fragment Risicokaart Groningen

Het bestemmingsplan voorziet in een locatiegebonden regeling: de aanduiding “opslag in risicovolle producten” is toegepast voor het aluminiumbedrijf en voor het tankstation zijn voor opslag, vulpunt en afleverzuil aanduidingen opgenomen.

Meer specifiek heeft de Omgevingsdienst Groningen voor het LPG-station een groepsrisicoberekening gemaakt (zie Bijlage 6). De in de bijlage opgenomen rekenresultaten zijn te gebruiken bij de verantwoordingsplicht zoals bedoeld in het Bevi.

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst Groningen (Bijlage 4) komt naar voren dat het groepsrisicoberekening onder de oriëntatiewaarde blijft en door het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan ook niet zal toenemen.

Leidingen

Per 1 januari 2011 is een nieuwe AmvB Buisleidingen van kracht, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Bevb gaat niet meer uit van veiligheids-, bebouwings- en toetsingsafstanden maar van grens en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De Bevb is daarmee vergelijkbaar met het Bevi.

In de Bevb gelden de normen voor PR en GR ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij voor een definitie naar het Bevi wordt verwezen. Voor aardgas buisleidingen met een grotere diameter van 50 mm (2 inch) en een druk van meer dan 16 bar is het Bevi van toepassing. Voor hogedruk gasleidingen tot 40 bar geldt een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding. Bij 40 bar of meer geldt een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding. Wanneer de PR 10-6 -contour groter is dan de belemmerde strook dient deze op de verbeelding te worden meegenomen. Gezien de nieuwe wetgeving dient het Groepsrisico te worden berekend van de buisleiding.

Van belang is het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Langs het Industriepark richting de Lindensteinlaan liggen twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie (N-507-33 en N-507-40). De aardgasleidingen lopen naar twee gasontvangststations. Het berekende PR 10-6 contour van aardgasleiding (N-507-33) ligt buiten het plangebied. Leiding (N-507-40) heeft geen plaatsgebonden risicocontour.

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient rekening te worden gehouden met de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Geconstateerd is in het onderzoek van de Omgevingsdienst dat het bestemmingsplan primair conserverend van aard is waarbij binnen het invloedsgebied van de aardgasbuisleidingen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel zijn functieverandering en of uitbreiding hierbij punt van aandacht. In het onderzoek van de Omgevingsdienst zijn risicoberekeningen uitgevoerd en is ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico en te nemen maatregelen.

Wat betreft het groepsrisico: uit onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat dit onder de oriëntatiewaarde blijft.

Transportroutes:

De N372 die voor een deel aan de noordoostzijde van het bedrijventerrein Leek loopt, is opgenomen in het provinciaal basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De Omgevingsverordening geeft aan dat langs wegen die deel uit maken van het provinciale basisnet moet worden voorkomen dat in een zone van 30 m nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen die geheel of gedeeltelijk binnen 200 m van de weg plaatsvinden, moet het groepsrisico worden berekend c.q. verantwoord.

Langs een deel van de N372 ligt de bestemming "Gemengd". Een beperkt deel van de 30 m zone loopt over deze bestemming heen. Bij bouw binnen deze bestemming zal mede worden gelet op voldoende afstand ten opzichte van de N372 en wel zodanig dat hier geen functies worden toegestaan voor verminderd zelfredzame personen.

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst Groningen (Bijlage 4) komt naar voren dat het groepsrisicoberekening onder de oriëntatiewaarde blijft en door het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan ook niet zal toenemen.

Conclusies en maatregelen

Hiervoor is ingegaan op de mogelijke gevolgen van risicovolle inrichtingen, transportassen en aardgasbuisleidingen waarnaar de Omgevingsdienst onderzoek heeft verricht.

Geconstateerd is dat er in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, aardgasbuisleidingen en de aanwezigheid van enkele risicovolle bedrijven. Het invloedsgebied van de risicobronnen ligt over het plangebied van het bedrijventerrein Leek en daarnaast (deels) over het bestemmingsplan Leek-woonwijken.

Hierdoor is een nadere verantwoording van het groepsrisicodoor de Veiligheidsregio Groningen noodzakelijk.

Beoordeling bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Gelet op de mogelijke effecten van risicovolle inrichtingen/assen is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader in beeld gebracht door de Veiligheidsregio Groningen (Bijlage 5).

Uit de beoordeling van de bestrijdbaarheid door de Veiligheidsregio Groningen blijkt, dat het plangebied goed bereikbaar is en dat het plan geen aanleiding geeft tot treffen van maatregelen. Ook zijn er voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid geeft het plan geen aanleiding tot het treffen van maatregelen; geadviseerd wordt de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.). Verder is er geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Overleg

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Groningen in het kader van de verantwoording van het groepsrisico. Het advies van het Steunpunt is opgenomen in bijlage 4. Het advies van de brandweer is opgenomen in bijlage 5 en de LPG groepsrisicoberekening is opgenomen in bijlage 6.

Geconstateerd is dat het bestemmingsplan vanuit oogpunt van externe veiligheid, gelet ook op het in hoofdzaak conserverende karakter, uitvoerbaar is.

5. 7. Water

Toetsingskader en beleid

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt in de planvorming een sterke betrokkenheid van het aspect 'water' bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

In onderstaande waterparagraaf wordt op de relevante aspecten ingegaan.

- Ontwikkelingen in het waterbeleid

In het waterbeleid is het accent de afgelopen jaren sterk komen te liggen op het integraal waterbeheer. Het rijks- en provinciale beleid is gericht op de ruimtelijke functietoedeling, het terugdringen van het areaal aan verdroogde gebieden (kwantiteitsbeheer) en het beschermen tegen wateroverlast. Daarnaast wordt uitgegaan van verbetering van de waterkwaliteit (kwaliteitsbeheer).

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet (2009)* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheerplan dienen zij functies aan het water te geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid.

Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen':

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovengronds in de bodem en in het oppervlaktewater wordt vastgehouden. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas, als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

- *Waterbeleid*

In het waterbeleid is de gezamenlijkheid sinds een aantal jaren het belangrijkste trefwoord voor de aanpak. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de relevante beleidsstukken. Daarna wordt ingegaan op de afstemming tussen het waterbeleid en dit bestemmingsplan.

- *Nationaal bestuursakkoord Water*

Meer ruimte voor water is nodig. Onder dat motto hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. Voor gemeenten is onder meer afgesproken dat zij een waterplan opstellen waarin het beleid aangaande de waterkwantiteit en de kwaliteit uiteengezet wordt. In juni 2008 is het Bestuursakkoord geactualiseerd: *Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel*. Tot 2015 gaat het vooral om het omgaan met klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur.

- *Provinciaal beleid*

Het huidige POP 2009-2013 dateert van 17 juni 2009 en bevat een functietoekenning voor grond- en oppervlaktewater. Er moet voldoende water in zo natuurlijk mogelijke watersystemen aanwezig zijn. Veiligheid en een goede waterkwaliteit stellen het POP hierbij centraal. Voor het plangebied zelf is geen specifieke functie toegekend.

- *Beleid waterschap*

Vanuit het waterschapsbeleid van het waterschap Noorderzijlvest kan gewezen worden op het *Waterbeheerplan 2010-2015* en de *Beleidsnotitie Water en Ruimte (2013)*. Het Waterbeheerplan 2010-2015 wordt opgevolgd door het Waterbeheerprogramma 2016-2021.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In dit plangebied ligt het accent op een conserverende regeling. Het bestemmingsplan voorziet op perceelsniveau in ontwikkelingen. Alleen ter plaatse van de locatie Entree van Leek is er sprake van een meer projectmatige ontwikkeling. Bij de uitwerking zal apart naar de gevolgen voor de waterhuishouding en zal het waterschap Noorderzijlvest worden betrokken bij de planuitwerking.

Kwantiteitsaspecten

Algemeen stelt het Waterschap Noorderzijlvest als randvoorwaarde een waterberging van 10% van de toename van de te bebouwen/te verharden oppervlakte. In overleg met het waterschap wordt nagegaan op welke wijze deze compensatie kan plaatsvinden.

Binnen dit plan wordt op twee manieren een toename van verharding mogelijk gemaakt: bij perceelsgebonden ontwikkelingen op de bedrijventerreinen zelf en bij de herontwikkeling van het gebied De Entree van Leek.

Wat het eerste betreft: zal bij indiening van bouwplannen beoordeling van de waterafvoer plaatsvinden. Zo nodig worden in overleg maatregelen doorgevoerd. Wat het tweede betreft zal bij de invulling een watertoets worden uitgevoerd in het licht van de volgende uitgangspunten: zorgen voor voldoende watercompensatie, zo mogelijk water integreren in het ruimtelijk ontwerp en dit een meervoudige functie geven, overleg voeren met het behorende waterschap.

Kwaliteitsaspecten

- voor toekomstige ruimtelijke ingrepen geldt binnen de gemeente als uitgangspunt dat regenwater, dat afkomstig is van verharde oppervlakken, niet wordt afgevoerd op de riolering of afvalwaterzuivering, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel vertraagd wordt afgevoerd naar naburig oppervlaktewater;
- het waterschap Noorderzijlvest merkt in verband met het kwaliteitsaspect op, dat overeenkomstig het 'stand still beginsel' van de *Europese Kaderrichtlijn Water* voorkomen dient te worden, dat het oppervlaktewater verontreinigd raakt door lozing van het hemelwater van het verhard oppervlakte.

Om deze reden dienen in geval van in- en uitbreidingen en van vervangende nieuwbouw de richtlijnen voor duurzaam bouwen te worden toegepast en mogen dienovereenkomstig geen uitlogende materialen (zoals onbehandeld zink of koper) worden gebruikt.

In het kader van het duurzaamheidsbeleid zal de gemeente daarmee in voorkomende gevallen rekening mee houden.

5. 8. **Geluid**

Toetsingskader en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Voorts geldt volgens de Wet geluidhinder een zoneplicht indien op een bedrijventerrein zoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd. Voor deze inrichtingen geldt dan dat de geluidsbelasting ter plaatse van de zonegrens niet hoger mag zijn dan 50 dB(A).

Voor nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de zonegrens moet worden aangetoond of kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Algemeen

Gelet op het doel van een geluidgezoneerd industrieterrein én het feit dat op beide terreinen geen grote lawaaimakers aanwezig zijn of zich kunnen vestigen, terwijl de terreinen bovendien in hoofdzaak vestigingsplaats zijn van niet-vergunningplichtige bedrijven, ligt

het voor de hand beide terreinen te dezoneren. Dit omdat de landelijk geldende normering voor bescherming tegen geluid zoals omschreven in het *Activiteitenbesluit milieubeheer voor omwonenden en bedrijvigheid* evenzoveel bescherming en rechten biedt, terwijl de werklust en de kosten voor zowel de bedrijven als de overheid minder zijn.

Inrichtingslawaai

Wat betreft het inrichtingslawaai is er op dit moment sprake van de situatie dat zowel het bedrijventerrein Oldebert als het bedrijventerrein Leek gezoneerde terreinen zijn in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er rond de terreinen zich een zone bevindt waarbuiten het geluid van alle gezamenlijke inrichtingen op het terrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Hiermee wordt de omgeving van het terrein goed beschermd tegen het geluid. Woningen op het terrein zelf evenwel niet.

Een dergelijke zonering is wettelijk gekoppeld aan het kunnen vestigen van grote geluidmakers. Op beide terreinen komen deze feitelijk niet voor.

Keuzenotitie

Gelet op de actuele situatie op de beide bedrijventerreinen is gekeken of de zonering wel moet worden gehandhaafd. Dit is gebeurd op basis van de "Keuzenotitie geluidzonering bedrijventerreinen Leek en Oldebert" van 26 april 2013. Deze is bijgevoegd als bijlage 1. Naar aanleiding hiervan heeft ook overleg met bedrijven (en bewoners) plaatsgevonden. Uit dit proces is naar voren gekomen dat het niet waarschijnlijk is dat zich op Oldebert ooit nog grote lawaaimakers zullen gaan vestigen. De zone is in het verleden ook al deels niet meer opgenomen in omringende bestemmingsplannen. Gelet op de situatie op dit terrein is er voor gekozen om dit terrein te dezoneren.

Voor het bedrijventerrein Leek is een andere keuze gemaakt. Hier zijn er minder woningen op het terrein zelf en is er met de zone sprake van een goed evenwicht tussen het bedrijventerrein en de omliggende woonomgeving. Bovendien worden hiermee vergunningplichtige bedrijven hiermee niet in hun rechten beperkt. Op het zuidelijk deel van het terrein is een doorgroei naar c.q. nieuwvestiging van grote lawaaimakers niet uitgesloten. Dit is nu ook zo geregeld in dit nieuwe bestemmingsplan.

Nader onderzoek Oldebert

Door de dezonering van Oldebert moeten de bedrijven elk voor zich nu wel rekening houden met de woningen op dat terrein. In een afzonderlijke studie is bezien of dit gelet op de representatieve bedrijfssituatie kan. Hierbij is er van uitgegaan dat de woningen op het bedrijventerrein liggen en dus een wat hogere geluidbelasting van 55 DB(A) mogen hebben. Dit geldt zowel voor burgerwoningen als bedrijfswoningen. Uit dit onderzoek (bijgevoegd in bijlage 1) blijkt dat, soms met enkele gemakkelijk uit te voeren maatregelen, de individuele bedrijven hieraan bij de daar in de buurt gelegen woningen kunnen voldoen. Een uitzondering hierop is het bedrijf Sylvaphane. Hier zijn wat meer maatregelen noodzakelijk. Er is een traject opgestart om dit geregeld te krijgen.

Keuze bedrijventerrein Oldebert

Gelet op de hiervoor genoemde onderzoeken geldt de volgende inzet voor het bedrijventerrein Oldebert.

De geluidzone van Oldebert laat op meerdere punten en aan alle zijden overschrijdingen zien. Om het zonemodel weer op orde te krijgen, zal een behoorlijke rekenkundige sessie moeten worden doorgevoerd met als doel de geluidnormen van de bedrijven naar beneden bij te stellen. Ook zullen de bestemmingsplannen rondom dit bedrijventerrein moeten worden geactualiseerd, dit om de zonegrens te herstellen. Aangezien ook dit bedrijventerrein nagenoeg uit meldingsplichtige bedrijven bestaat en er geen grote lawaaimakers zijn

gevestigd, is er geen noodzaak om bedrijventerrein Oldebert een geluidgezoneerd terrein te laten zijn.

In de conclusie van de keuzenotitie zijn de voor- en nadelen van dezonerings, het in stand laten van de huidige zonering en gedeeltelijke zonering samengevat in een tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt voor bedrijventerrein Oldebert een complete dezonerings de beste (minst slechte) optie is.

Dezonerings is dan ook uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

Nader onderzoek Leek

Voor het terrein Leek is voorts nog nader onderzoek gedaan of de huidige zone goed handhaafbaar is. Uit dit onderzoek (bijgevoegd in bijlage 1) blijkt dat dit het geval is.

Voor de zone op het bedrijventerrein Leek geldt voorts dat deze betere mogelijkheden biedt om de omgeving van de Entree van Leek te ontwikkelen.

Bij deze "Entree van Leek" is voorzien in de mogelijkheid van geluidgevoelige functies, waaronder woningen. Dit betekent dat een deel van het gebied uit het bedrijventerrein gehaald wordt. Wel komt dit daarmee binnen de zone te liggen. Dit maakt een hogere waarde-procedure voor deze functies noodzakelijk. Dit lijkt uit een oogpunt van geluid een minder goede situatie, maar is dat niet. Hiermee kunnen juist in het kader van die procedure de nodige waarborgen worden gegeven dat de geluidbelasting (vooral binnen) niet te hoog wordt. Gevelmaatregelen kunnen hiermee goed worden afgedwongen. In het nader onderzoek is ook de geluidbelasting op deze locatie aangegeven.

Keuze bedrijventerrein Leek

Zoals eerder aangegeven is het zonemodel voor dit bedrijventerrein nagenoeg op orde en actueel. In de keuzenotitie zijn de overwegingen om het bedrijventerrein al dan niet te dezoneren aangegeven. Het dezoneren van dit bedrijventerrein betekent dat voor (in ieder geval) het vergunningplichtige bedrijf Hunter Douglas uitvoerig geluidonderzoek moet worden gedaan, akoestische maatregelen moeten worden uitgevoerd/voorgeschreven en de vergunning moet worden herschreven. Voor de overige aanwezige AmvB bedrijven zullen de maatwerkvoorschriften in dat geval moeten worden ingetrokken en de bedrijven moeten worden getoetst aan de geluidsvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook dit kan gepaard gaan met akoestische maatregelen. Tenslotte is aangegeven dat met het vervallen van de zone de grenswaarden voor geluid op de bestaande bedrijfswoningen en (toekomstige) woningbouw e.d. ter plaatse van het gebied "Entree Leek" niet goed is te regelen.

Het ligt, omwille van de nog uit te voeren en uitgevoerde werkzaamheden, dan ook niet voor de hand, dit bedrijventerrein te dezoneren.

In de conclusie van de keuzenotitie zijn de voor- en nadelen van dezonerings, het in stand laten van de huidige zonering en gedeeltelijke zonering samengevat in een tabel weergegeven. Het handhaven van de huidige situatie is de meest wenselijke optie

Handhaving van de zonering is dan ook uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

Geluid wegen

Wat het verkeersgeluid op wegen betreft: alle wegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone waarbinnen, met het oog op het aspect verkeerslawaaai, in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitzondering hierop vormen wegen waarvoor een maximum is vastgesteld van 30 km/uur.

Voor dit plan zijn van belang de in of nabij het plan gelegen wegen. Uitgangspunt binnen een zone langs een weg is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden voor geluidgevoelige functies, zoals woningen. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet

normen. In dit bestemmingsplan worden voor het grootste deel geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten voorzien. Wat dit betreft hoeft dus geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Wel is er op Oldebert een strook voorzien, waar na een andere afweging nieuwe bedrijfswoningen kunnen worden opgericht. Voorts zijn er, zoals al aangegeven, op de "Entree van Leek" geluidgevoelige functies voorzien. Beide gebieden liggen binnen zones langs wegen.

Dit maakt een akoestisch onderzoek naar deze nieuwe ontwikkellocaties noodzakelijk. Daarbij is tevens gekeken naar de bestaande situatie. Uit het onderzoek voor Oldebert (bijlage 3) blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt overschreden, maar dat wel een ontheffing mogelijk is. Uit het onderzoek voor Leek (bijlage 3) blijkt hetzelfde, zij dat daar dicht op de weg ook de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Bij het invullen van het bouwvlak voor de "Entree van Leek" moet daarmee rekening worden gehouden.

6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING

6. 1. Uitgangspunten

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De manier waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij horende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het plan bestaat uit een ruimtelijke verbeelding en de daarbij behorende regels. Daarnaast gaat het plan vergezeld van deze toelichting.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is daarnaast aangesloten bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Door de Wabo zijn een groot aantal verschillende (vergunning)stelsels samengevoegd in het omgevingsvergunningstelsel. Dat maakt een samenhangende beoordeling van die activiteiten mogelijk en beperkt het aantal procedures.

Het plan is opgesteld volgens de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), waar de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) deel van uitmaakt. De Rsro is verankerd in de wetgeving en moet gehanteerd worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de ruimtelijke verbeelding van het bestemmingsplan. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden, versie 2012.

6. 2. Regeling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bestemmingen:

Agrarisch

Een perceel met een bescheiden agrarische functie aan de Oldebertweg in Tolbert is dienovereenkomstig bestemd. Een voortzetting van het huidige gebruik is mogelijk. Tevens wordt dit perceel op daarvoor geschikte tijden als ijsbaan gebruikt. Het bestemmingsplan houdt met die functie rekening en ook met enige bijbehorende bebouwing bij de entree van de ijsbaan. Er wordt niet voorzien in een toename van bebouwing.

Bedrijf-Nutsvoorziening

Een tweetal gasontvangstations op de twee bedrijventerreinen is onder de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening geregeld. Onder deze bestemming vallen ook een gasdrukmeet- en regelstation. De bestemmingsregeling is afgestemd op de aanwezige situatie.

Bedrijventerrein

Deze bestemming beslaat verreweg het merendeel van het plangebied. Overeenkomstig de uitgangspunten in hoofdstuk 4, zijn de bedrijventerreinen onder de bestemming "Bedrijventerrein" geregeld. De volgende elementen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen.

- milieuzonering

In het bestemmingsplan wordt de aard van de bedrijvigheid vastgelegd: bedrijfstypen uit de lichte en middelschalige milieucategorieën (tot en met milieucategorie 3.1.) zijn zonder meer mogelijk, die uit zwaardere milieucategorieën zijn specifiek aangeduid.

Dit is zo geregeld vanwege overwegingen van een goede milieuzonering. Dit zijn zowel een aantal aanwezige bedrijven die specifiek zijn aangeduid, als meer algemeen de bedrijven uit een hogere milieucategorie. Gelet op de omstandigheid dat de bedrijventerreinen aan een aantal zijden worden omsloten door woonwijken moet een toename van bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën worden voorkomen.

Een meer gerichte regeling voor de milieuaspecten, krijgt - voor zover nodig - zijn beslag in de milieuwetgeving (*Wet milieubeheer, Wet geluidhinder*).

- regeling geluidzonering

In hoofdstuk 5.8. is uitgebreid ingegaan op de beleidskeuze aangaande geluidzoneringsplichtige inrichtingen. De inzet is om deze niet meer toe te staan op het bedrijventerrein Oldebert en die in Leek met name te richten op de situaties in het zuidelijk plandeel. Daar is dit type bedrijven aanvaardbaar. De wettelijke geluidzone is met dit plan geregeld door middel van aanduidingen op de plankaart.

- detailhandel

Volumineuze vormen van detailhandel, zijnde functies die vanwege hun aanzienlijk ruimtesbeslag niet in het dorpscentrum zijn in te passen, zijn evenzo apart geregeld. Het betreft met name de vormen van detailhandel op het Grootwinkelplein in Leek. Vooral aan de randen van bedrijventerrein Leek komt volumineuze detailhandel voor, zoals de verkoop van auto's. Op bedrijventerrein Oldebert komt minder detailhandel voor, het betreft een paar vestigingen aan de Leuringslaan.

Wat betreft de functie detailhandel wordt opgemerkt, dat afgezien van volumineuze vormen de planregels bij recht voorzien in de mogelijkheid voor productiegebonden detailhandel, vormen van detailhandel die direct bij de bedrijfsmatige (productie)functie horen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om bij afwijking grootschalige detailhandel toe te staan. Hiervoor is op de verbeelding een "wetgevingszone – afwijkingsgebied" opgenomen. Deze aanduiding komt met name bij het Grootwinkelplein voor.

- kantoren

Zoals in hoofdstuk 4.4. aangegeven, is het bedrijventerrein Leek gelet op het aanwezige gemengde karakter geschikt voor dienstverlening, ook in de vorm van kantoren.

Binnen de "Entree van Leek" als ontwikkelingsgebied zijn deze thans bij recht toegestaan, overigens zijn deze gebonden aan een afwijking met toetsingscriteria aangaande bereikbaarheid en parkeren. Bestaande, zelfstandige kantoren zijn specifiek aangeduid.

- bedrijfswoningen

Op het bedrijventerrein komen verder bedrijfswoningen voor; deze zijn toegestaan. Mocht er behoefte ontstaan aan een nieuwe bedrijfswoning, dan dient een nadere toetsing plaats te vinden aan de hand van de continuïteit in de bedrijfsontwikkeling.

- ruimtelijke regeling

Naast deze functionele aspecten bestaat de bestemmingsregeling uit een ruimtelijke regeling. Waar het gaat om locatie, maatvoering en inrichting is deze ruim gehouden. Dit sluit ook aan bij de vigerende plannen. Zo is gewerkt met ruime bouwvlakken die naar de openbare zijden zijn begrensd. Per bestemmingsvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage. Dit is gelet op de bebouwingsintensiteit op (maximaal) 70% gesteld. Verder is een algemene hoogtemaat opgenomen: de bouwhoogte mag maximaal 12 m bedragen.

Gemengd

De locatie Entree van Leek is een nader in te vullen gebied aan weerszijden van de rotonde in de Oldebertweg - Tolberterstraat. Omdat de definitieve invulling nog niet bekend is,

bevat het bestemmingsplan een bestemmingsregeling waar meerdere functies zijn toegestaan. Hiervoor is de bestemming Gemengd toegepast.

Groen

In de noordwestzijde van het bedrijventerrein Oldebert komt een bestemming "Groen" voor die een regeling voor een open gebied treft. Ook de strook groen tussen de Leuringslaan en Sintmaheerdt is meegenomen. Het gaat om een bestaande groenvoorziening; bebouwing is hier niet toegestaan. Deels ook betreft het stroken die door de gemeente te koop worden aangeboden en waar niet gebouwd mag worden.

Verkeer

Binnen de bestemming "Verkeer" staat de verkeersfunctie voorop, waarbij het gaat om de interne ontsluitingswegen op het bedrijventerrein. Daarnaast zijn die delen van doorgaande wegen in het plan opgenomen, die tussen afzonderlijke delen van het bedrijventerrein doorlopen (een deel van Euroweg in Leek en een deel van de Leuringslaan in Oldebert).

Verkeer - Verblijf

De openruimte bij het Grootwinkelplein is onder de bestemming Verkeer-Verblijf gebracht. Naast de verkeers- en parkeerfuncties wordt rekening gehouden met de inrichting als standplaats.

Water

De bestemming "Water" komt eenmaal in het plangebied voor en wel aan de westzijde van het bedrijventerrein van Oldebert. De bestemming regelt de aanwezige Tolbertervaart

Wonen-1

Een tweetal bestaande woningen aan de Hoofdstraat 1 in Oldebert wordt met dit bestemmingsplan geregeld. De bestemming is afgestemd op de aanwezige situatie. De binnen de gemeente gebruikelijke regeling voor de woonfunctie wordt met dit bestemmingsplan geregeld.

Dubbelbestemmingen

Leiding-Gas

Binnen het plandeel van het bedrijventerrein Leek loopt een gastransportleiding van de NV Nederlandse Gasunie. Deze heeft een dubbelbestemming gekregen die de leiding met de belemmeringenstrook regelt.

Leiding-Riool

Een rioolpersleiding, gelegen op het bedrijventerrein Oldebert, is met een dubbelbestemming beschermd. Het betreft hier de zogenaamde inkomende en uitgaande rioolpersleiding van het rioolgemaal Tolbertervaart 2b.

Waarde Archeologie 4 t/m 6

Overeenkomstig de in voorbereiding zijnde archeologische advieskaart Westerkwartier zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 4 t/m 6 op delen van de bedrijventerreinen gelegd. Met name bij grotere bouwwerken en grondingrepen (respectievelijk tot 500 m², 1.000 m² en 5.000 m²) is een archeologische toets noodzakelijk.

Aanduidingen:

Geluidzone- industrieOverige zone - gezoneerd terrein

Binnen het bestemmingsplan vallen gronden die blijkens het zonebesluit tot gezoneerd industrieterrein Leek behoren. De zone is overgenomen uit het bestemmingsplan Leek. Conform de Wet geluidhinder zijn hier rondom geluidzones vastgesteld. De gebiedsaanwijzing voor de geluidzone beoogt deze in het plan op te nemen. Deze bestemming is een vertaling van de in hoofdstuk 5.8. opgenomen beleidskeuze, waarbij het bedrijventerrein van Oldebert wordt gedezoneerd en de geluidzone van het bedrijventerrein Leek wordt gehandhaafd.

Veiligheidszone

Rondom het LPG-station en het bedrijf Hunter Douglas ligt een veiligheidszone die wil voorkomen dat kwetsbare functies nabij het station worden gerealiseerd.

Veiligheidszone bedrijven 1 en 2

Rond de gasontvangststations onderscheidt de NV Nederlandse Gasunie veiligheidszones die moeten voorkomen dat direct rondom deze stations (beperkt) kwetsbare functies zouden komen. Deze zones zijn op de verbeelding weergegeven om dit te regelen.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Inleiding

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt ingegaan op het aspect kostenverhaal.

7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zal gelegenheid worden gegeven om te reageren op het voorontwerp van dit bestemmingsplan.

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan verder voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties zoals bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro).

Het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert heeft vanaf 28 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zes inspraakreacties binnengekomen. Het bestemmingsplan is verder in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan de overlegpartners, zoals de Provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de Kamer van Koophandel, voorgelegd. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De samenvatting van de inspraakreactie en de overlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop zijn in bijlage 7 opgenomen. De overlegreacties zijn in bijlage 8 opgenomen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 3 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Daarnaast zijn de overleginstanties op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Er is één zienswijze ingediend. Als onderdeel van dit bestemmingsplan is de 'Nota van zienswijzen en commentaar Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert' bijgevoegd in bijlage 9. In deze nota is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie met een conclusie. De uitkomst van deze zienswijze is vertaald in het bestemmingsplan. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen. In bijlage 10 is de 'Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert' opgenomen waarin naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze ook enkele ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven. Deze ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 16 maart 2016 door de raad van de gemeente Leek vastgesteld.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie)

7.3.1. Economische haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan heeft in hoofdzaak het karakter van een conserverend plan, gericht op beheer. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn voor kosten van initiatiefnemers; de gemeente heeft daar in financiële zin geen bemoeienis mee. Voor het uit te werken gebied ter plaatse van de Entree van Leek zal nog een aparte economische uitvoerbaarheid worden gemaakt op het moment dat de planuitwerking duidelijk is.

7.3.2. Grondexploitatie

Wettelijk is vastgelegd dat gemeenten bij een bestemmingsplan aandacht moeten geven aan het kostenverhaal. Dit is opgenomen in de grondexploitatie-regeling in de Wro en het Bro. De grondexploitatie-regeling is echter alleen van toepassing wanneer nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt. De bouwplannen die hieronder vallen zijn opgenomen in het Bro. In dit bestemmingsplan is echter geen sprake van het mogelijk maken van dergelijke nieuwe bouwplannen omdat het overwegend gaat het om al ingevulde bedrijvenpercelen. De grondexploitatie-regeling is voor dit bestemmingsplan niet van toepassing. De vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan is daarom niet aan de orde.

====