

**BESTEMMINGSPLAN NOORDHORN -
BEDRIJVENTERREIN MOKKENBURG**

**Bestemmingsplan Noordhorn - Bedrijventerrein
Mokkenburg**

CODE 118505 / 16-12-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regeling	1
1. 3. Indeling toelichting	1
1. 4. Raadsvaststelling	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Omgeving en ruimtelijk-functionele structuur	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN	9
4. 1. Ruimtelijk-functionele structuur	9
4. 2. Milieuzonering	16
4. 3. Verkeersstructuur en parkeren	18
4. 4. Groenstructuur	20
4. 5. Beeldkwaliteit	21
5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	22
5. 1. Ecologie	22
5. 2. Cultuurhistorie en archeologie	23
5. 3. Bodem	24
5. 4. Bedrijvigheid	24
5. 5. Luchtkwaliteit	25
5. 6. Externe veiligheid	25
5. 7. Water	28
5. 8. Geluid	30
6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	32
6. 1. Uitgangspunten	32
6. 2. Regeling in het bestemmingsplan	32
7. UITVOERBAARHEID	36
7. 1. Inleiding	36
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	36

8. INSPRAAK EN OVERLEG	38
8. 1. Vooroverleg	38
8. 2. Inspraak	40

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Resultaten watertoets
<u>Bijlage 2</u>	Advies Steunpunt Externe Veiligheid
<u>Bijlage 3</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Overleg- en inspraakreacties
<u>Bijlage 5</u>	Bezonningsstudie
<u>Bijlage 6</u>	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Zuidhorn werkt aan een actualiseringsprogramma van verouderde bestemmingsplannen.

Voor de bedrijventerreinen Mokkenburg te Noordhorn en De Rietlanden te Grijpskerk worden nieuwe bestemmingsplannen gemaakt, die primair een regeling geven voor de aanwezige situatie. Beide plannen worden in eenzelfde systematiek opgesteld. Daarnaast wordt op onderdelen rekening gehouden met een aantal nieuwe ontwikkelingen die in de plangebieden spelen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein te Noordhorn.

Het plangebied Mokkenburg is gelegen aan de westzijde van de bebouwde kom van het dorp Noordhorn en is weergegeven in figuur 1. Het bedrijventerrein is thans in hoofdzaak ingevuld. In de directe omgeving van het plangebied wordt in de nabije toekomst voorzien in een aanpassing van de verkeersstructuur als gevolg van de aanleg van de wegomlegging rond Zuidhorn-Noordhorn. Als gevolg daarvan komt er een gewijzigde aansluiting op de N355, krijgt de 'oude' doorgaande verbinding een andere functie en dient rekening te worden gehouden met een passende invulling in het deel tussen de weg en het huidige bedrijventerrein. In dit geval wordt het bebouwingsbeeld versterkt met een klein aantal woningen.

1. 2. Vigerende regeling

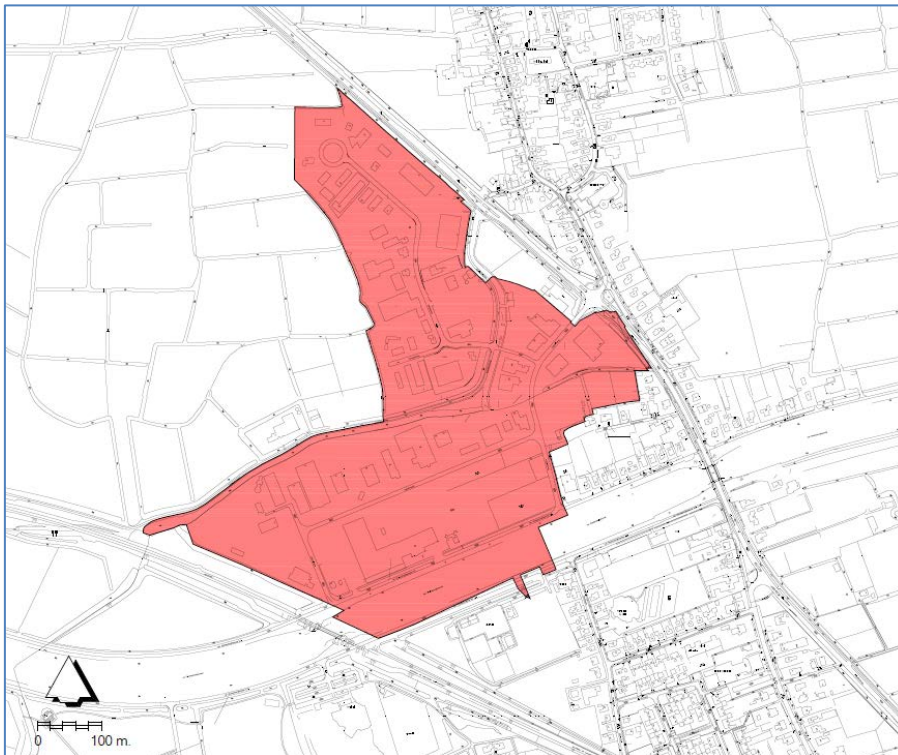
Het onderhavige bestemmingsplan vervangt enkele vigerende bestemmingsplannen te weten het *Bestemmingsplan Mokkenburg van 1988* en het *Bestemmingsplan Mokkenburg II van 1993*. Eerstgenoemd plan werd door de gemeenteraad van Zuidhorn vastgesteld op 30 mei 1988 en had betrekking op het zuidelijke deel van het bedrijventerrein. Het plan werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 27 september 1988.

Het als tweede genoemde plan is op 12 juli 1993 vastgesteld en betrof het noordelijk deel van het bedrijventerrein. Dit plan werd op 23 september 1993 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen.

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 om en in het plangebied (hoofdstuk 2);
- het beleidskader, zoals dat gevormd wordt door het rijks- en provinciale beleid en het eigen gemeentelijk beleid (hoofdstuk 3);
- de uitgangspunten voor het plangebied (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);
- een verantwoording van inspraak en overleg (hoofdstuk 8).



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 4. Raadsvaststelling

Het bestemmingsplan is bij besluit van 16 december 2013 door de gemeenteraad van Zuidhorn vastgesteld.

Bij de vaststelling is een amendement aangenomen, waarbij de bouwhoogte op de inbreidingslocatie ter plaatse van het voormalige zwembadterrein van 8,00 naar 6,00 m is gebracht. Tevens is de afwijkingmogelijkheid komen te vervallen om de hoogte verhogen. De zienswijzennota met betrekking tot de ingediende zienswijzen is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Omgeving en ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de bebouwde kom van de kern Noordhorn. Het bedrijventerrein heeft een functie voor zowel Zuidhorn als Noordhorn, maar biedt daarnaast ook vestigingsmogelijkheid voor andere bedrijven uit de gemeente.

Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ongeveer 24 ha en wordt doorsneden door een groenzone met daarin een pad (de oude weg Mokkenburg). In het plangebied zijn te onderscheiden:

- een bedrijvendeel ten noorden van de groenzone met een oppervlakte van circa 10 ha. Hier zijn bedrijven aan te treffen die in meerdere gevallen zijn gecombineerd met een woonfunctie. Er komen in dit deel tevens enkele bedrijven voor die tevens een publieksfunctie hebben;
- een deel van het bedrijventerrein ten zuiden van de groenzone met een oppervlakte van circa 14 ha. Dit deel grenst aan de zuidzijde aan het Van Starckenborghkanaal. Hier betreft het voornamelijk bedrijven uit de (relatief) zwaardere milieucategorieën, zoals transport en opslag. Niettemin komen ook in dit deel nog een viertal bedrijfswoningen voor.

Onderstaande figuren 2 en 3 geven een beeld van deze gedeelten van het bedrijventerrein.



Figuur 2. Gemengd bebouwingsbeeld met bedrijfswoningen in het noordelijk plandeel



Figuur 3. Monofunctioneel zuidelijk deel, accent op bedrijvigheid

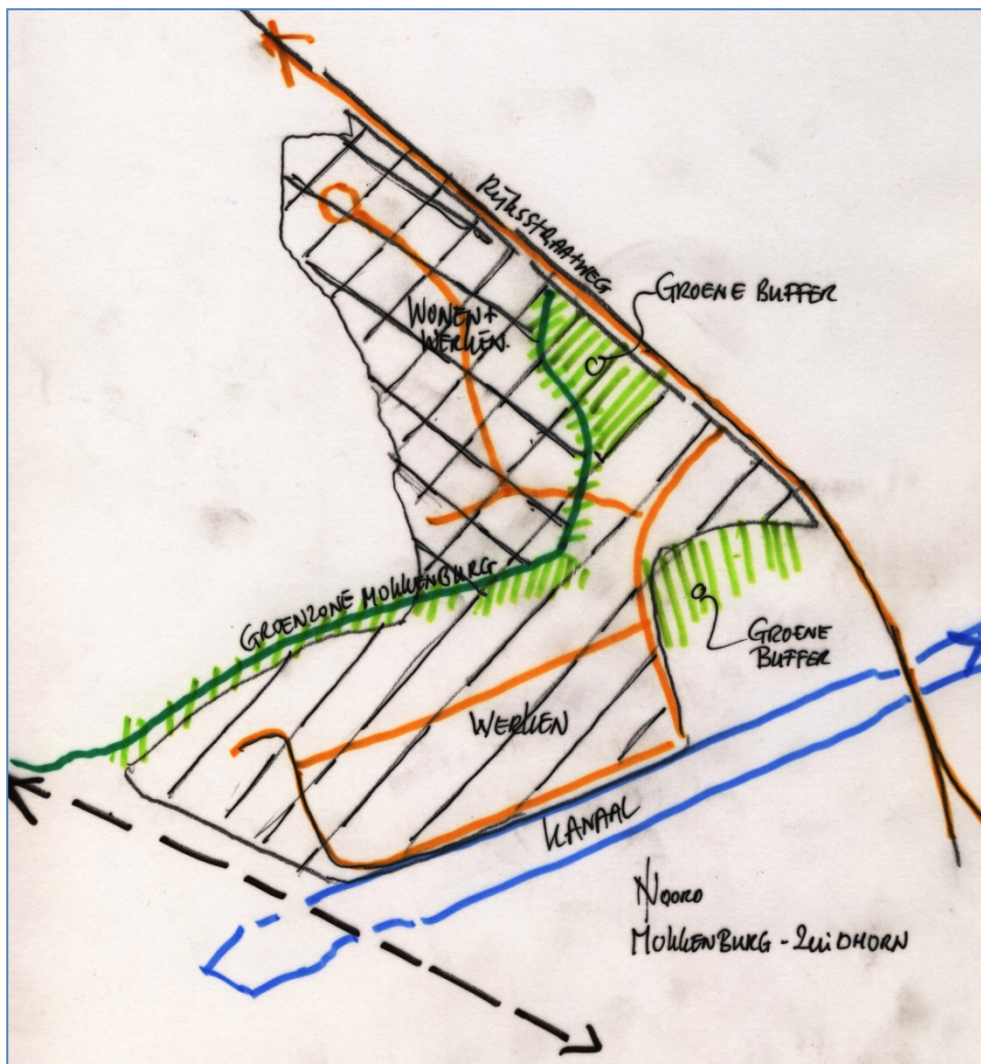
De ontsluiting van het bedrijventerrein is aan de oostzijde gelegen, alwaar via de Industrieweg aangesloten wordt op de N355. Vanaf de Industrieweg takken wegen af die de onderscheiden delen van het bedrijventerrein ontsluiten.



Figuur 4. Ligging bedrijventerrein aan Rijksweg (N355)

Uit de aanwezige situatie kan worden vastgesteld dat het bedrijventerrein functioneel goed is ingedeeld met een zekere zonerings tussen een woon-werkdeel en een in hoofdzaak bedrijfsmatig deel.

Onderstaande figuur 5 geeft een globaal beeld van de hoofdindeling van het bedrijventerrein.



Figuur 5. Indeling op hoofdlijnen bedrijventerrein, Mokkenburg

Het bedrijventerrein is in ruimtelijke zin als voldoende te kwalificeren, waarbij het gebied door groenzones landschappelijk goed is ingepast. Zo bestaat er een groene buffer tussen Mokkenburg en Noordhorn en is er een open ruimte tussen Mokkenburg en Zuidhorn. De centrale groenzone speelt daarin een ruimtelijk bepalende rol (zie figuur 5). Weliswaar is deze in de loop der jaren voor sommige stukken als bedrijventerrein in gebruik genomen, maar de groenzone als zodanig is in het plangebied nog steeds goed herkenbaar. Deze groenstructuur wordt met dit nieuwe bestemmingsplan dan ook gehandhaafd en in dit bestemmingsplan versterkt. Daarbij wordt de groenstrook langs de Schipssloot doorgetrokken. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.4. waarin dit uitgangspunt nader wordt toegelicht.

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 nieuwe *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. De radarvrije zone van het militair luchtvaartterrein complex Burum, waaromtrent in het Rarro (*Regeling algemene regels ruimtelijke ordening*) regels zijn opgenomen, ligt buiten dit plangebied.

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). 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. In relatie tot dit bestemmingsplan is onder meer van belang dat de woningbouwverantwoording minder gedetailleerd hoeft plaats te vinden: meer regionaal benaderd en met een verantwoording achteraf (via de gereedmelding van woningen bij het CBS).

- Omgevingsverordening Groningen, herziening 2012

Op onderdelen is voorts een herziening voor de verordening in voorbereiding (vaststelling begin 2013).

In relatie tot het voorliggende bestemmingsplan is van belang:

- de regeling voor woningbouw in het plan;
- de iets ruimere regelgeving voor een zekere ontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein
Ten opzichte van de eerdere verordening is een iets ruimere regelgeving opgenomen voor een bepaalde ontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein. Zo kan een zekere uitbreiding van een bedrijventerrein worden toegestaan als deze noodzakelijk is ten behoeve van:
 - * de verplaatsing van een bedrijfsverplaatsing elders.
Criteria hiervoor zijn:
 - de ontwikkeling moet noodzakelijk zijn;
 - er moet elders binnen de regio geen ruimte meer beschikbaar zijn;
 - de totale bedrijfsomvang mag per saldo niet toenemen;
 - het gaat om de leniging van een ruimtelijk knelpunt;
 - de bedrijfsvestiging op de oorspronkelijke locatie is niet meer mogelijk.
 - * uitbreiding van een op dat moment gevestigd bestaand bedrijf.
Criteria hiervoor zijn:
 - de bedrijfsuitbreiding is aantoonbaar ter plaatse noodzakelijk;
 - er is op het bestaande bedrijventerrein direct aansluitend aan het bedrijf redelijkerwijs geen ruimte meer beschikbaar en dit kan evenmin worden verkregen na herstructurering, revitalisering of intensivering.
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een beperkte ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het gaat overigens in termen van ruimtelijke ontwikkeling eerder om een vorm van inbreiding binnen het bestaand bebouwd gebied, dan dat het bedrijventerrein als zodanig wordt uitgebreid. Op de motivatie wordt in hoofdstuk 4 teruggekomen;
- een aantal meer juridische en procedurele zaken.

3. 3. Gemeentelijk beleid

De *Structuurvisie Zuidhorn 2030* geeft het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente weer. Deze visie is door de gemeenteraad bij besluit van 6 juni 2011 vastgesteld.

Onder het thema “economie” geeft de structuurvisie aan, dat de inzet is om de capaciteit van de bestaande bedrijventerreinen de komende jaren beter te benutten. Tevens heeft de gemeente de ambitie om de uitstraling van de terreinen te versterken door middel van maatregelen in de openbare ruimte. Door optimalisering van de bestaande terreinen is een verdere uitbreiding vooralsnog niet aan de orde.

4. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

4. 1. Ruimtelijk-functionele structuur

Dit bestemmingsplan heeft primair het karakter van een beheerplan met het geven van een actuele regeling aan het bedrijventerrein Mokkenburg. 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**

In aansluiting op de *Structuurvisie Zuidhorn 2030* wordt de capaciteit van de drie aanwezige bedrijventerreinen de komende jaren beter benut. In dit kader én ter compensatie van een gedeelte van het bedrijventerrein Mokkenburg dat benodigd is voor het aanleggen van de rondweg Noordhorn (omlegging N355), wordt alleen op een bescheiden locatie voorzien in een nieuwe bedrijfsbestemming ten opzichte van de vigerende regeling. Dit is feitelijk als een vorm van inbreiding op te vatten binnen het bestaande dorpsgebied. Het betreft hier een perceel (F5700) aan de Industrierweg van ruim 0,5 ha groot; (per saldo gaat het om een relatief beperkte toevoeging, namelijk van circa 2% tot 2,5% van het bestaande terrein). In onderstaande figuur is deze inbreidingslocatie weergegeven.



Figuur 6. Inbreidingslocatie bedrijventerrein Mokkenburg

Het gaat hier om een terrein van een voormalige zwembadlocatie dat thans een (kleinschalig) agrarisch gebruik kent. De grond ligt volledig ingeklemd tussen andere bedrijventerreinen, agrarisch gebied en een woonperceel. Voor dit terrein was recent al van meerdere zijden belangstelling getoond van de zijde van lokale bedrijven. Thans is er sprake van een concrete gegadigde.

Het betreft een bouwbedrijf uit de bebouwde kom die de gronden in eigendom heeft en bereid is het terrein (binnen planologische randvoorwaarden) te ontwikkelen. Zo gaat het bestemmingsplan uit van lichte bedrijvigheid en wordt voorzien in een afscherming ten opzichte van de naastgelegen woningen.

Wat de relatie van deze locatie met de nieuw geprojecteerde woningen betreft, is naast een feitelijke afstand ruimte gereserveerd voor een brede afschermende groenzone. Daarmee wordt tevens een historische lijn benadrukt. Verder zal de inbreidingslocatie worden ontsloten via de Industrierweg; het bouwvlak is daarop ook georiënteerd (figuur 6). Er wordt geen sluiptverkeer via de oude Badweg (Rijksstraatweg) mogelijk gemaakt.

Op het bestaande bedrijventerrein Mokkenburg zelf is geen ruimte beschikbaar. Ook doen zich geen situaties voor waar door herstructurering van bestaande bedrijfslocaties terrein beschikbaar komt. Ook op het in de naast gelegen kern Grijpskerk is op het bedrijventerrein De Rietlanden geen ruimte beschikbaar. De provincie Groningen heeft bij besluit van 18 juni 2013 ontheffing van de Omgevingsverordening 2009 verleend voor deze inbreiding van het bedrijventerrein Mokkenburg.

Ten slotte wordt opgemerkt, dat bij vaststelling van het bestemmingsplan het bouwvlak richting de bestaande woningen aan de Rijksstraatweg is teruggebracht. Dit heeft positieve invloed op de bezonning (vergelijk ook bezonningsdiagrammen in bijlage 5) en op de milieusituatie voor de betreffende woningen. Via een aangenomen amendement in de gemeenteraad is daarnaast de bouwhoogte gereduceerd tot 6 meter.

▪ **Bedrijfswoningen**

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 noodzaakscriterium: aangetoond diende te worden dat bij een bedrijf de woning noodzakelijk was. In de praktijk is de toepassing van dit criterium lastig gebleken.

Met het oog daarop wordt thans ingezet op een beleid met striktere criteria:

- * bestaande bedrijfswoningen worden op maat bestemd; voor nieuwe situaties worden bedrijfswoningen niet bij recht mogelijk gemaakt, maar getoetst aan een afzonderlijke beoordeling. Het begrip “bedrijfswoning” wordt zodanig gedefinieerd dat bewoning alleen kan plaatsvinden door eigenaren en huurders, tevens gebruikers van de op hetzelfde perceel bedrijfsmatig in gebruik zijnde gronden en bouwwerken. Er zal met name worden gelet op de aanwezigheid van een blijvende, structurele relatie tussen bedrijf en bedrijfswoning. Uit een bedrijfsplan zal dat moeten blijken;
- * 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 wegverkeerslawaai;

- * daarnaast geldt een zelfstandige toetsing (buiten het bestemmingsplan om) van het aspect geluidhinder op in het kader van het *Activiteitenbesluit*.
Op een bedrijfswoning geldt een maximale geluidsbelasting van 55 dB (A).
Voor bedrijfswoningen op een bedrijventerrein corresponderen de afstanden die tot naastgelegen bedrijven moeten worden aangehouden met de geluidsbelasting die op bedrijfswoningen mag worden geproduceerd. Voor een bedrijfswoning (gerekend vanaf de gevel) in de nabijheid van een categorie 3.2 bedrijf geldt een afstand van ongeveer 30 meter tot de grens van het bestemmingsvlak. Bij categorie 3.1 geldt een afstand van 10 meter. Gelet op de situatie op dit bedrijventerrein geeft dit in de meeste gevallen geen problemen. Bij de aanwezige zwaardere bedrijven moet dit aspect nader worden uitgezocht.

Ten slotte wordt opgemerkt, dat de richtlijnafstanden van de VNG tussen bedrijven en de woonfunctie in mindere mate gelden voor bedrijfswoningen die zijn gelegen op het bedrijventerrein.

▪ **Zelfstandige kantoren**

Het bedrijventerrein is niet bedoeld voor de vestiging van zelfstandige kantoren. Dat zijn kantoren met een dienstverlening die niet ten dienste staan van of verbonden is met de bedrijfsfunctie, maar een pure dienstverlenende functie heeft. Daarvoor worden in voorkomende gevallen aparte locaties gereserveerd, zoals bij het stationsgebied of in het centrum van Zuidhorn. Ook het provinciale beleid is terughoudend aangaande het mogelijk maken van nieuwe kantoorlocaties. Toch kan incidenteel de wens naar voren komen dat een zelfstandig kantoor - zonder binding aan een bedrijf - op zoek is naar een passende locatie, waarvoor elders onvoldoende geschikte ruimte is. In het recente verleden is hieraan via maatwerk meegewerkt (huisvesting van een schoolbestuur). Om op toekomstige situaties flexibel te kunnen inspelen, bevatten de planregels een aparte (afwijking-)mogelijkheid. Deze wordt met name getoetst aan een lokale binding/oriëntatie, een efficiënt ruimtegebruik, een goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

▪ **Wonen**

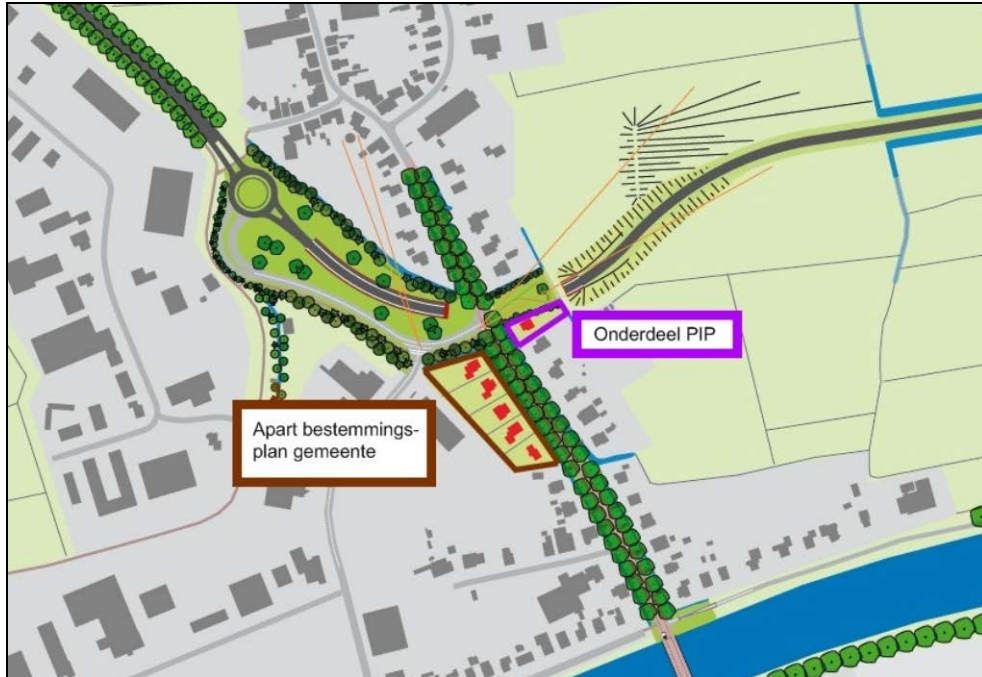
Een specifiek element in dit plan is de ruimtereservering voor enkele nieuwe woningen langs de Rijksweg. Deze vloeit voort uit de planvorming van de weg-omlegging rond Zuidhorn en Noordhorn. Daarmee zal het bestaande tracé van de provinciale weg door Zuidhorn en Noordhorn zijn doorgaande verkeersfunctie verliezen en een lokale verkeersfunctie krijgen.

In ruimtelijke zin wordt beoogd om de oude structuur van de Gast in Zuidhorn en de Langestraat in Noordhorn qua inrichting en beleving een eenheid te laten zijn. Naast herinrichting van de openbare ruimte is een belangrijk onderdeel het versterken van de lintstructuur door aan de zuidzijde van deze weg enkele vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Reeds in het *PIP Noordhorn-Zuidhorn* was hiervoor een impressie gegeven, zoals navolgende figuur 7 laat zien.

Het gaat daarbij om een viertal vrijstaande woningen op ruime kavels (geen vijf,

zoals oorspronkelijk werd gedacht). In dit bestemmingsplan is dit voornemen geconcretiseerd.



Figuur 7. Hoofdropzet toekomstige ontsluiting ter hoogte bedrijventerrein met invullocatie woningbouw (PIP Wegomlegging N355, Noordhorn en Zuidhorn)

Bij de invulling van het gebied zal aan een aantal ruimtelijke en milieuraandvoorwaarden moeten worden voldaan:

- * de woningbouw dient te worden ingepast binnen de gemeentelijke nieuwbouwruiimte;
- * gelet op het oogmerk om het patroon van lintbebouwing te versterken dient in de bepalende rooilijn te worden gebouwd. Verder wordt uitgegaan van woningen in één/ anderhalve bouwlaag met een forse kap. De bouw- en goothoogte zijn hierop afgestemd. De openbare ruimte wordt in de nieuwe situatie heringericht;
- * bij bouwplanontwikkeling dient qua beeldkwaliteit te worden voldaan aan de *Welstandsnota Zuidhorn* (meer in het bijzonder het deelgebied De Gast);
- * er dient voldaan te worden aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet Geluidhinder.

Dat is goed mogelijk omdat na realisering van de wegomlegging van de huidige N355 het oorspronkelijke tracé een 30 km-regime zal kennen. De vier woningen worden niet eerder dan na 2016 gebouwd. Dan zal de wegomlegging volgens provinciale planning gerealiseerd zijn;

- * er dient rekening te worden gehouden met externe veiligheidseisen. Zo heeft de huidige provinciale weg nu nog een zone die vanwege het transport van risicovolle producten de realisering uitsluit van nieuwe 'gevoelige' functies als wonen. Na de wegomlegging komt deze beperking te verval-

len;

- * er dient rekening te worden gehouden de eisen vanuit het waterbeleid (zowel kwantitatief, kwalitatief).

Ter toelichting op het programmatische aspect wordt hieronder nader ingegaan op de afstemming op de nieuwbouwruiimte en op de ruimtelijke inpasbaarheid.

Artikel 4.7 van de provinciale Omgevingsverordening (partiële herziening 2013) bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, als deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie. Daarover moet regionale overeenstemming zijn bereikt en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

In Regio Groningen - Assen hebben de gemeenten hun plannen voor woonlocaties en bedrijventerreinen aangepast aan de veranderende vraag. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een *Regionaal Instemmingsmodel*. Op 20 december 2012 ondertekenden de leden van de stuurgroep Regio Groningen - Assen deze afspraken. Aanleiding voor het gezamenlijk aanpassen van de plannen was het grote overaanbod aan bedrijventerreinen en woningbouwlocaties als gevolg van de veranderende vraag en de economische crisis. Uitgangspunt is het maken van afspraken over het aanbod en prioritering van locaties tot en met 2030, als ware de regio één gemeente. Op deze manier worden gezamenlijk risico's geminimaliseerd, ontstaat er een betere balans tussen vraag en aanbod en worden marktkansen beter benut.

In voornoemde regionale instemmingslijst is voor de gemeente Zuidhorn een restcapaciteit opgenomen van 66 woningen. De 4 woningen in dit plan Mokkenburg zullen ten laste komen van deze restcapaciteit, waarmee de restcapaciteit op 62 woningen wordt gebracht.

De nieuwbouwlocatie voorziet in het bouwen van vier woningen. Deze zijn ruimtelijk een voortzetting van het beeld langs De Gast - Langestraat. Opgemerkt wordt dat deze ook reeds zijn opgenomen in het provinciale plan voor inpassing van de wegomlegging van de N355.

In programmatische zin vormen deze een aanvulling op het regionale aanbod aan woningen. De bouw is eerst voorzien in 2016. Er is sprake van een niet-projectmatige ontwikkeling. De grond zal door de gemeente zelf worden uitgegeven als (individuele) bouw kavels. In ruimtelijke zin wordt ingezet op een voortzetting van het beeld langs De Gast - Langestraat. Bij de bouwvoorschriften wordt aansluiting gezocht bij de voorschriften die gelden voor De Gast (beschermd dorpsgezicht). Dit krijgt een uitwerking door een bouw mogelijkheid van bebouwing in twee bouwlagen met een (forse) kap. Hierbij wordt verder ingezet op voortzetting van het beeld van De Gast door het opnemen van een gevellijn in het bestemmingsplan.

Vóór de gevellijn wordt de grond bestemd tot tuin (met daaronder begrepen het herstel van een bermsloot), zodat het beeld van De Gast hier een voortzetting krijgt.

Er is sprake van een inbreiding, met een gedeeltelijke herstructurering, die een aanvulling vormt op het bestaande woningaanbod.

Tot slot is niet uit te sluiten dat ondernemers van het achtergelegen bedrijventerrein interesse zullen tonen voor de woningen, zodat zij in een woonbuurtsituatie dicht bij hun bedrijf kunnen wonen. De woningbouw voldoet hiermee tevens aan het gestelde in artikel 3.1.6., lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking).

Belangrijk hierbij is ook dat de invulling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied (te definiëren als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur).

▪ **Detailhandel in volumineuze producten/productiegebonden detailhandel**

In beginsel hoort op een bedrijventerrein geen detailhandel te worden toegestaan. Een uitzondering geldt voor productiegebonden detailhandel (dus detailhandel die rechtsreeks voortvloeit uit de productieactiviteit van het betreffende bedrijf) en bepaalde vormen van detailhandel in volumineuze producten. 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. Ook feitelijk zijn er op Mokkenburg al enkele 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: dergelijke specifieke vormen van detailhandel zijn toegestaan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid van de planregels.

▪ **Detailhandel in de vorm van webwinkels**

Een meer recente ontwikkeling op bedrijventerreinen is de ontwikkeling van webwinkels, waarbij vanuit magazijnruimtes via internet bestelde producten worden afgeleverd. Dat zijn geen activiteiten die zich qua inrichting en uitstraling lenen voor vestiging in dorpscentra.

De (planologische relevante) vraag is of en wanneer dit wordt beschouwd als een vorm van detailhandel. Daarover heeft recent de Kamer van Koophandel de brochure "Internethandel" uitgebracht (maart 2013) met hoe deze problematiek te benaderen, een richting waarbij de gemeente wil aansluiten. De conclusie is, dat als een webwinkel fysiek toegankelijk is voor de consument er sprake is van detailhandel.

Als dat niet zo is, dan valt de betreffende webverkoop onder een bedrijfsbestemming en wordt de daaraan verbonden activiteiten gezien als een functie die aan

de bedrijvigheid ondergeschikt is. Dat moet dan zo ook blijven. In het eerste geval, dus als het pand fysiek toegankelijk is voor de consument, is er feitelijk sprake van een afhaalpunt.

Op een bedrijventerrein als het plangebied wordt daarvoor ruimte geboden, mits het geen uitstraling als winkel krijgt.

Indien er wel sprake is van een afhaalpunt, vergelijkbaar met een detailhandelsfunctie, biedt het plan geen mogelijkheid bij recht. Dan kan alleen een aparte, buitenplanse regeling aan de orde komen. Bij toepassing kan per concreet geval een afweging over de toelaatbaarheid worden gemaakt: met name de verkeersaan-trekkende werking en het parkeren zijn daarbij belangrijke punten

▪ **Kleinschalige windturbines**

In het licht van het gemeentelijk duurzaambeleid worden initiatieven voor kleinschalige energieopwekking gestimuleerd. Met het oog daarop wordt kleinschalige windmolens mogelijk gemaakt. Daarmee wordt uitwerking gegeven aan de gemeentelijke *Beleidsnotitie plaatsen kleine windturbines*.

Dat sluit aan bij de Omgevingsverordening Groningen, die de plaatsing van windmolens tot een maximale ashoogte van 15,00 m mogelijk maakt.

4. 2. Milieuzonering

Het bestemmingsplan bevat een (globale) milieuzonering, gebaseerd op de brochure *Bedrijven en milieuzonering (2009)*.

Deze milieuzonering 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 en ook geluidszoneringsplichtige 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.

Het bedrijventerrein Mokkenburg is ingericht voor lichte en middelschalige bedrijvigheid, gezien vanuit de aard van de aanwezige bedrijven. Het betreft hier bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, respectievelijk 3.1. van de Bedrijvenlijst. Bedrijven uit een hogere milieucategorie worden specifiek geregeld via een specifieke aanduiding. Dat geldt in het bijzonder voor enkele bedrijven uit de categorie 3.2.

Voor enkele specifieke bedrijfsactiviteiten is een specifieke aanduiding opgenomen die de aard van de bedrijvigheid op de aanwezige locatie vastlegt. Zo is een nadere aanduiding gelegd voor het afvalverwerkingsbedrijf aan de Industrieweg. Dit heeft de aanduiding 'sb-afbt' gekregen: specifieke vorm van bedrijf - afvalverwerkings- en transportbedrijf.

Opgemerkt wordt dat voor dit bedrijf enkele jaren geleden een vrijstelling is verleend voor het op- en overslaan, alsmede het be- en verwerken van afval (vrijstelling d.d. 10-08-2010). In het kader van die vrijstelling is een aantal voorwaarden opgenomen. Met het oog daarop zijn de ruimtelijk relevante regels uit de vrijstelling thans in de planregels van het bestemmingsplan verwerkt. De voorschriften uit de milieuvergunning blijven daarbij gewoon van kracht en hebben betrekking op de relevante regelgeving vanuit milieu.

Ter toelichting op de doorwerking van de vrijstelling het volgende:

- Akoestiek: om geluidsoverlast te beperken dien er sprake te zijn van deugdelijke en volledig dichte keerwanden. Dit is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Meer specifieke geluidvoorwaarden zijn opgenomen in de milieuvergunning. Verdere heeft inmiddels een geluidmeting plaatsgehad (controlemeting oktober 2013), waaruit blijkt dat er na voltooiing van de werkzaamheden reeds een geluidreductie van 5 dB(A) wordt behaald (t.o.v. de 0-meting van 11 februari 2011 als basis).
- Stof: uitgangspunt is om stofverspreidende activiteiten te clusteren. Daarvoor wordt een stofbeheerinstallatie toegepast, zodat de stofverspreiding en zichtbare stofneerslag buiten de inrichting wordt voorkomen. Regeling ter wering van stofoverlast is opgenomen in de milieuvergunning. Daarbij sluit de vergunning aan op de zogenaamde NER, de *Nederlandse Emissierichtlijn Lucht*
- Openingstijden: de voorwaarden met betrekking tot de openingstijden zijn opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.
- Hoogte afval: dit aspect heeft tevens een ruimtelijke betekenis; dit is dan ook opgenomen in de planregels.

4. 3. Verkeersstructuur en parkeren

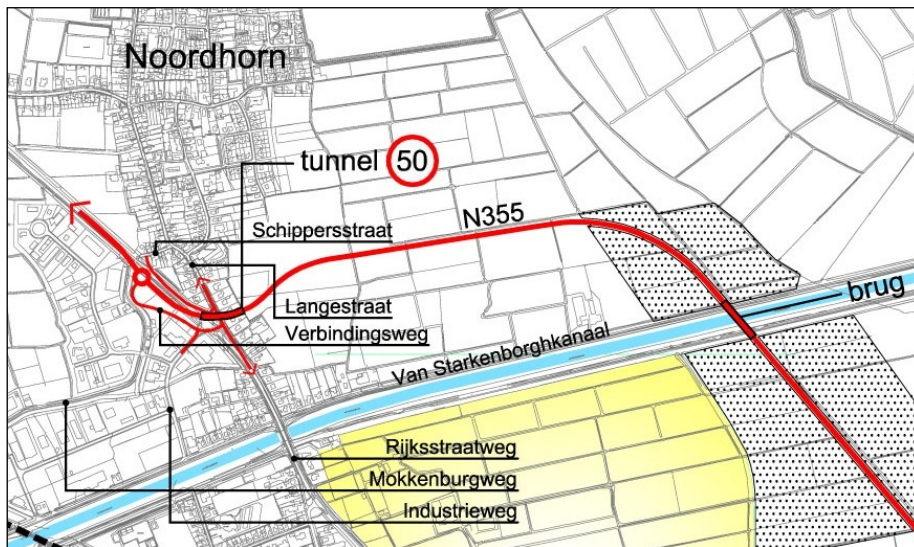
Voor de verkeersstructuur is van belang de hoofdontsluiting op de N355 en de wijzigingen die in de omgeving van het plangebied zijn voorzien vanwege de weg-omlegging van de N355 rond Noordhorn en Zuidhorn.

De provincie Groningen heeft daarvoor op 9 maart 2011 het *Provinciaal Inpassingsplan Wegomlegging Noordhorn-Zuidhorn* vastgesteld. Na uitspraak van de Raad van State heeft op 30 mei 2012 een hervaststelling plaatsgevonden, waarbij overigens de planopzet op zichzelf niet meer ter discussie stond. De Raad van State gaf medewerking aan dit hervaststellingsbesluit bij besluit van 10 oktober 2012. Op grond van het PIP wordt een nieuwe hoofdinfrastructuur voorzien, die in onderstaande figuur schetsmatig is weergegeven en in figuur 9 uitgewerkt.



Figuur 8. Hoofdozet toekomstige ontsluiting

Na aanleg is er dus sprake van een gewijzigde ontsluiting, zij het dat het bedrijventerrein Mokkenburg wel op de N355 blijft aangesloten.



Figuur 9. Nieuwe wegenstructuur omgeving Mokkenburg

Meer in het bijzonder zijn in het Provinciaal Inpassingsplan maatregelen opgenomen voor de aansluiting van het plan voor de wegomlegging op de omgeving.

Nadere toelichting aansluiting toekomstige wegenstructuur bij bedrijventerrein Mokkenburg volgens het PIP:

- de afslag van de N355 naar het dorp wordt vormgegeven door middel van een rotonde aan de noordzijde van Mokkenburg. De Verbindingsweg van de rotonde van Noordhorn en Zuidhorn loopt over een forse lengte langs het bedrijventerrein Mokkenburg tussen de rotonde, langs het bedrijventerrein en zo naar de Rijksstraatweg. De Industrieweg sluit door middel van een ondergeschikte T-splitsing op de Verbindingsweg aan;
- er komt een fietsroute aan de buitenzijde van de Verbindingsweg die zorgt voor een mooie en veilige aansluiting tussen de N355 en het dorp.

Verder wordt in landschapsmaatregelen voorzien met onder meer:

- de aanleg van een bloemenveld rond 'knoop';
- aanleg/versterking houtwallen en elzensingels tussen Mokkenburgweg en Verbindingsweg. Nieuwe aanplant van houtwallen tussen deze twee wegen completeert het karakteristieke beeld op deze plaats;
- aanplant bomen bij nieuwe entree van Noordhorn, waarmee deze identiteit en sfeer kan worden gegeven.

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 breed genoeg om bij parkeren op de weg een voldoende doorstroming te waarborgen. De gemeente wil voorkomen dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt afgewenteld. In de planregels is hierin voorzien, parkeren binnen de verkeersbestemming is niet 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.

Ten aanzien van de verkeersstructuur - in dit geval over water - kan opgemerkt worden dat in het kader van de opwaardering van het Van Starckenborghkanaal er onder meer ter hoogte van het plangebied werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van een bochtverbreding. Deze is planologisch vergund via een omgevingsvergunning. Voor zover deze werkzaamheden grenzen aan het plangebied heeft dit geleid tot enige extra ruimte binnen een bestemming Water.

4. 4. Groenstructuur

Uitgangspunt is de centrale groenstructuur in het plangebied te handhaven en aan te sluiten bij de groenstructuur rond de toekomstige wegaansluitingen. Daarnaast wordt, conform de structuurvisie, de openheid tussen het bedrijventerrein en de dorpsbebouwing Noordhorn gehandhaafd.



Figuur 10. Behoud open ruimte en groene buffer naar dorpsbebouwing Noordhorn

Datzelfde geldt voor de groenstructuur aan de buitenzijden van het plangebied, langs de N355 en langs het van Starckenborghkanaal (figuur 10 en 11). Laatstgenoemde groenstructuur met het daar gelegen dijkje vervult tevens de functie van waterkering langs het kanaal.

Voor het overige krijgt het openbare gebied het reguliere onderhoud.



Figuur 11. Randzone langs Van Starckenborghkanaal

Verder is na overleg het met het Provinciaal bouwheerschap in de groenstructuur rekening gehouden met het doortrekken van de bestaande - structurele - groenvoorziening aan de westzijde van de Industrieweg (Mokkenburgweg) naar de nieuwe locatie langs de Schipsloot. Dit voor zover de plaatselijke situatie hiertoe aanleiding geeft (de sloot aan de westzijde van de inbreidingslocatie is verland en niet meer als zodanig aanwezig). Voorts is voor zover mogelijk rekening gehouden met het doorzicht vanaf de Industrieweg richting de woningen aan de Rijksstraatweg 12.

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).

Voor het bedrijventerrein wordt ingezet op een globale regelgeving, gelet op de aard van het plangebied.

De overige, meer *welstandshalve aspecten* (als materiaal, kleurgebruik, erfafscheiding, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) worden op grond van het welstandsbeleid geregeld.

5. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

5. 1. Ecologie

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortbescherming.

5.1.1. Gebiedsbescherming

Toetsingkader 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, Lauwersmeer).

Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt tussen Ezinge en Fransum, aan de oostzijde van Oldehove, op ruim drie kilometer afstand van het plangebied. De EHS-gebieden ten zuiden van Niekerk liggen nog verder weg. Gezien de afstand tot de beschermingsgebieden worden geen (significante) effecten verwacht.

5.1.2. Soortenbescherming

Toetsingkader 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.

Voor de afronding van het bedrijventerrein en de bouw van enkele woningen gaat het om agrarisch hobbymatig gebruikte weilandjes, ook als zodanig bestemd in het huidige bestemmingsplan Noordhorn.

Bij de woonpercelen gaat het om onverharde, deels verharde percelen.

Gelet op deze terreinsituatie en het feit dat geen sloten worden gedempt of bestaande, waardevolle erfbeplanting wordt verwijderd, terwijl evenmin oude bebouwing wordt gesloopt, wordt geen significante aantasting van leefgebieden van beschermde soorten verwacht.

5. 2. Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingkader 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 aanwezig. Het beschermde dorpsgezicht De Gast van Zuidhorn ligt op enige afstand.

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.

Bij Libau Steunpunt is nader archeologisch advies gevraagd aangaande de in te vullen percelen. Libau heeft daarop een archeologisch bureauonderzoek gehouden ¹⁾ dat zich met name richt op de nieuw in te vullen inbreidingslocatie (Kooi) en de woningbouwlocatie (Rijksstraatweg). Voor de locaties wordt de aanwezigheid van intacte archeologische resten zeer klein geacht. Alleen voor het onbebouwde deel van de nieuwe woningbouwlocatie wordt een verkennend bodemonderzoek geadviseerd voordat bodemingrepen uitgevoerd worden. Dit onderzoek moet zich richten op de mogelijke aanwezigheid van een (intact) esdek. In dit bestemmingsplan wordt hiermee rekening te houden door aan de woonbestemming de dubbelbestemming Waarde Archeologie te koppelen. Voordat bouwactiviteiten plaatsvinden, zal een archeologisch booronderzoek plaatsvinden.

¹⁾ Bedrijventerrein Mokkenburg te Noordhorn, gemeente Zuidhorn, Een Archeologisch bureauonderzoek, Libau, rapport 13-125, juni 2013.

5. 3. Bodem

Toetsingkader en beleid

Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw dient op grond van bodemonderzoek komen vast te staan, dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. In dit bestemmingsplan worden woningen voorzien; inzicht in de bodemsituatie is noodzakelijk.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De gemeente is reeds in 2002 eigenaar van de betreffende grond geworden. Bij de grondoverdracht zijn er geen verontreinigingen geconstateerd.

Al eerder (1999) was de grond ter plaatse van de pompstations gesaneerd.

Er zijn derhalve geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging.

Nader bodemonderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning plaatsvinden; bij de verlening daarvan wordt bij de planuitvoering de uitvoerbaarheid vanuit het aspect 'bodem' aangetoond.

5. 4. Bedrijvigheid

Toetsingkader 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 de aanwezige bedrijven, op grond van de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (Vereniging Nederlandse Gemeenten, Den Haag 2009) als volgt worden getypeerd:

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met de aanwezige bedrijvigheid wordt aan de richtlijnafstanden voldaan. De afstand van de bedrijven ten opzichte van de naastgelegen woonfunctie verandert niet

Meer specifiek zijn er twee aandachtspunten:

- Relatie woningbouw

Aan de Rijksstraatweg worden in de nieuwe situatie een viertal woningen voorzien. Deze liggen op zekere afstand van het bedrijventerrein.

Zuidelijk van de woonkavels wordt in het kader van de wegomlegging van de N355 het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (complex handelsonderneming) gesaneerd. Ter plaatse wordt als scheiding tussen de woon- en bedrijfsfunctie voorzien in een groene afscherming.

De afstand van de geprojecteerde woningen tot aan de meest dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt dan circa 30 m. Het betreft hier een bedrijf uit de milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m.

Het aan de Industrieweg gelegen tankstation verkoopt geen LPG. En kent een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. Bij de invulling van de bestemming Wonen kan daaraan worden voldaan.

Westelijk van de Industrieweg liggen een fitnesscentrum en een bouwnijverheidsbedrijf nog het meest nabij.

Aan de richtafstand voor de eerste wordt voldaan, aan die van het tweede eveneens, uitgaande van een milieucategorie 2 (omvang tot 2000 m²).

▪ Randvoorwaarden inbreidingslocatie

Het plan voorziet, zoals eerder toegelicht, in een inbreidingslocatie voor bedrijvigheid aan de zuidzijde van het plangebied. Ten opzichte van enkele bestaande woningen, langs heen oost-west gerichte insteek van de Rijksstraatweg moet maatwerk worden geleverd. Het gaat om een lokaal initiatief gericht op lichte bedrijvigheid. Daarbij wordt overwogen dat het bedrijf zijn activiteiten in hoofdzaak op locatie uitvoert.

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. Verder maakt het bestemmingsplan slechts een zeer bescheiden woningbouw mogelijk. Deze komt lang niet boven de grens van de regeling “in betekenende mate”.

Het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan valt dan ook ruimschoots binnen de criteria waarin geen sprake is van “in betekenende bijdragen” aan luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5. 6. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*.

Naast dit Bevi dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het *Besluit transportroutes externe veiligheid* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen*. De *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* is in 2012 vervangen door het *Besluit transport externe veiligheid* en het daaraan gekoppeld basisnet. Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*), verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)²⁾ en het groepsrisico (GR)³⁾.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan.

Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Over het bestemmingsplan heeft het Steunpunt Externe Veiligheid de gemeente geadviseerd. Verwezen wordt naar bijlage 2. Hieronder zijn de conclusies meegenomen. Het Steunpunt geeft een overzicht van de gehanteerde begrippen, het relevante beleidskader en geeft risicoberekeningen met resultaten weer. Tevens is door het Steunpunt ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

Zie hiervoor bijlage 2 bij de toelichting. In de verdere planvorming vindt nog advisering door de regionale brandweer/hulpverleningsdienst Groningen plaats. Dit zal in het ontwerp van dit bestemmingsplan worden meegenomen.

Inrichtingen

Op het bedrijventerrein komen geen zogenaamde Bevi-inrichtingen voor (risicovolle inrichtingen). Ook in de planologische regeling wordt voor nieuwe situaties geen risicovolle inrichtingen toegestaan.

Meer specifiek worden in het kader van de omgevingsvergunningen voor het milieu voorschriften gesteld.

Verder is rekening gehouden met een veiligheidszone van 15 m rond het bouwvlak van het gasontvangststation.

²⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

³⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Leidingen

Daarnaast is sprake van de ligging van een aardgastransportleiding die voor een deel langs de zuidwest- en zuidrand van het plangebied loopt. Het betreft een 40 bar-leiding. Er is blijkens het onderzoek van 2009 geen plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} .

Transportroutes: N355

Volgens het Provinciaal basisnet Groningen is er sprake is van reguliere transporten van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg (N355).

Het provinciale basisnet heeft betrekking op de wegen binnen de provincie Groningen, waarvan de provincie wegbeheerder is. In tegenstelling tot wat bij externe veiligheid gebruikelijk is, namelijk de risicobenadering, wordt hier voor minder zelfredzame mensen gekozen voor de effectbenadering. Om dat niveau van veiligheid te bereiken, is in provinciale Omgevingsverordening opgenomen, dat binnen 30 m van deze transportassen geen nieuwe objecten mogen worden geprojecteerd of bestaande objecten worden gebruikt waar sprake is van minder zelfredzame personen.

Evenwel, door de omlegging van de N355 zal de veiligheidszone binnen afzienbare termijn hier niet meer aan de orde.

Langs het te handhaven tracé (langs het bedrijventerrein) voorziet het bestemmingsplan ook niet in bestemmingen die de huisvesting van minder zelfredzame personen mogelijk maakt.

Transportroute: Van Starckenborghkanaal

Gelet op het gestelde over het basisnet, mogen ook binnen 30 m langs het Van Starckenborghkanaal geen kwetsbare objecten worden geprojecteerd.

Binnen het bedrijventerrein is dat niet aan de orde.

Transport: spoorweg

Over het spoor van Groningen naar Leeuwarden vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In een brief van Prorail van 7 juli 2008 aan de provincie is aangegeven, dat er ook voor de middellange termijn (2020 = tegelijk bestemmingsplanperiode) er geen plannen zijn om dit traject in te zetten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusies advies Steunpunt Externe Veiligheid

In het advies van het Steunpunt Externe veiligheid worden de volgende conclusies getrokken:

- Plaatsgebonden risico: voor het wegtraject van de N355 en de vaarweg Van Starckenborghkanaal geldt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} jaar.
Bij de aardgastransportleidingen is het berekende plaatsgebonden risico (PR) per jaar lager dan 10^{-6} jaar.
Dit betekent dat er voor het plangebied geen beperkingen gelden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

- **Groepsrisico:** bij het transport door aardgastransportleidingen over de provinciale weg (N355) en het Van Starckenborghkanaal wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Bij buisleidingen ligt het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.
Verder gaat het Steunpunt Externe Veiligheid in op de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij is nog de advisering van de Hulpverleningsdienst Groningen betrokken.
Deze gaat met name in op de aspecten “bestrijdbaarheid” (bereikbaarheid, aanwezigheid bluswatervoorzieningen) en “zelfredzaamheid” (Bijlage 3). Er kan wat dat laatste betreft al vast worden opgemerkt, dat in het plangebied geen nieuwe objecten worden gerealiseerd, waarbij sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.
Ten aanzien van de bereikbaarheid wordt verder opgemerkt dat de route vanaf de Gaarkeuken naar het bedrijventerrein inderdaad beperkingen kent, maar dat deze door hulpverleningsdiensten normaal gebruikt kan worden, omdat hiervoor ontheffingen gelden. Daarnaast zal, in het kader van de herinrichting van de Rijksstraatweg en de vervanging van de brug, onderzocht worden of ter hoogte van de brug een noodontsluiting voor hulpverleningsdiensten gerealiseerd kan worden tussen Rijksstraatweg en het Van Starckenborghkanaal NZ., waardoor de bereikbaarheid wordt verbeterd. Verder adviseert de Regionale Brandweer op de terminologie van de veiligheidszone langs het provinciaal basisnet aan te passen. Daarmee is rekening gehouden. In bijlage 3 bij de toelichting is het advies van de Regionale brandweer opgenomen.

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 bovenstrooms 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.

In het algemeen geldt dat vanuit het watersysteem, waarvan het betreffende gebied deel uitmaakt, wordt geredeneerd.

- 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 *Notitie Stedelijk Waterbeheer*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In dit plangebied ligt het accent op een conserverende regeling. Het bestemmingsplan voorziet op perceelsniveau in ontwikkelingen.

Alleen wordt voorzien in een toevoeging van een perceel aan het bedrijventerrein en wordt een viertal woningbouwmogelijkheden voorzien.

Het planonderdeel voor de vier nieuwe woningen is in het kader van de water-toets aangemeld bij het waterschap Noorderzijlvest.

Kwantiteitsaspecten

Er wordt, inclusief de terreinverharding, voorzien in een totale toename van circa 3000 m² als gevolg van de woningbouw.

Daarnaast is er door het in gebruik nemen van een inbreidingslocatie vanwege bedrijvigheid nog sprake van een zekere verharding. Algemeen stelt het Waterschap Noorderzijlvest als randvoorwaarde een waterberging van 10% van de toename van de te bebouwen/te verharden oppervlakte. Dat is in zijn totaliteit circa 300 m² plus circa 500 m². In overleg met het waterschap wordt nagegaan op welke wijze deze compensatie kan plaatsvinden.

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 uitlopende materialen (zoals onbehandeld zink of koper) worden gebruikt.

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

5.7.1. Overleg

Het plan is bij het waterschap aangemeld voor de watertoets (bijlage 1).

Met het Waterschap Noorderzijlvest is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd. De resultaten zijn in verdere planvorming meegenomen; zie hoofdstuk 8.

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 geldt 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

Inrichtingslawaaï

Wat betreft het inrichtingslawaaï is er op Mokkenburg geen sprake van zone-ringsplichtige inrichtingen in de zin van de Wet Geluidhinder. Ook in nieuwe situaties worden dergelijke inrichtingen niet toegestaan.

Voor zover er al sprake is van geluidhinder, wordt deze geregeld in het kader van de omgevingsvergunning voor het milieu (eerder: de milieuvergunning).

Wegverkeerslawaaï

Wat het wegverkeerslawaaï betreft: alle wegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone waarbinnen, met het oog op het aspect verkeerslawaaï, in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitzondering hierop vormen wegen waarvoor een maximum is vastgesteld van 30 km/uur. Binnen dit plangebied is met name het tracé van de N355 van belang. Deze weg heeft een zone. Na realisering van de wegomlegging krijgt de weg een 30-km zoneringszone.

Voor het overige deel van de N355, dat wat langs het bedrijventerrein loopt, voorziet dit bestemmingsplan niet in geluidgevoelige bestemmingen. De aanwezige bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding op verbeelding (plankaart) op hun huidige locatie vastgelegd.

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

Bestemmingen

Agrarisch

Enkele kleinere percelen met een bescheiden agrarische functie langs de randen van het bedrijventerrein zijn dienovereenkomstig bestemd. Een voortzetting van het huidige gebruik is mogelijk, er wordt niet voorzien in een toename van bebouwing.

Voor zover er binnen de agrarische bestemming sprake is van een zogenaamde glaciale rug, wordt deze in de planregels beschermd: diepploegen, egaliseren en afschuiven van de glaciale rug is niet toegestaan.

Bedrijf - Gasontvangstation

Een gasontvangstation in de uiterste zuidwest hoek van het plan is als Bedrijf - Gasontvangstation voorzien van een passende bestemming.

Bedrijventerrein

Conform de uitgangspunten in hoofdstuk 4, is het bedrijventerreinen onder de bestemming "Bedrijventerrein" geregeld.

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.

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

Specifieke elementen in de regeling zijn verder de volgende.

Volumineuze vormen van detailhandel, zijnde functies die vanwege hun aanzienlijk ruimtebeslag niet in het dorpscentrum zijn in te passen, zijn evenzo apart geregeld: voor dergelijke volumineuze detailhandel geldt een oppervlaktemaat van maximaal 2.500 m².

Op het bedrijventerrein komen verder bedrijfswoningen voor. Voor zover voorzien van een aanduiding, zijn deze 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.

Groen

De bestemming "Groen" heeft betrekking op het randgroen langs het bestaande bedrijventerrein. Ook de centrale groenzone door het gebied heen valt onder de bestemming. De bestemming beoogt handhaving van de structurele groenfunctie. Plaatselijk komt binnen de bestemming "Groen" ook water voor. Gelet ook op de waterhuishoudkundige betekenis, houdt de bestemmingsomschrijving daar rekening mee. Parkeren is niet toegestaan binnen de groenbestemming. Daar waar inmiddels enkele parkeerplaatsen aanwezig zijn, zijn deze specifiek aangeduid.

Sport

Een gering deel van de bestemming Sport aan de zuidzijde van het kanaal is in deze herziening meegenomen; dit vanwege de regeling van de gasleiding met bijbehorende veiligheidszone. Overigens gaat het hier om een onbebouwde bestemming, waarop geen bebouwing is toegestaan.

Tuin

Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Rijksstraatweg is gewerkt met een bestemming Tuin. Dit om het open karakter van deze voortuinen tot uitdrukking te brengen. Bebouwing is binnen deze bestemming uiteraard niet toegestaan. Dat sluit trouwens aan op de gegroeide praktijk. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden. Daarnaast zijn erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 1 meter toegestaan.

Verkeer

Binnen de bestemming "Verkeer" staat de verkeersfunctie voorop, waarbij het gaat om de interne ontsluitingswegen op het bedrijventerrein. Ook de centraal door het plangebied lopende langzaamverkeersverbinding (de Mokkenburg) valt binnen deze verkeersbestemming.

Parkeren is binnen de verkeersbestemming niet toegestaan; dit dient op eigen terrein plaats te vinden. De wegen op het bedrijventerrein zijn daarvoor niet bedoeld en ook niet breed genoeg om de parkeerdruk op te kunnen vangen.

Water

Een aantal bepalende waterlopen met een waterhuishoudkundige en in een aan-

tal gevallen ook een ruimtelijke functie, zijn onder de bestemming “Water” geregeld. Het betreft waterlopen die veelal gekoppeld zijn aan de groenvoorzieningen zoals die langs de planranden of centraal door het plangebied lopen. Ook een aangrenzend deel van het Van Starckenborghkanaal is binnen de waterbestemming meegenomen; deels vanwege de aanpassingen vanwege de bochtverruiming, deels omdat hier de te verleggen gasleiding wordt voorzien.

Wonen

Zoals onder de planuitgangspunten opgemerkt, wordt binnen het plan ruimte gereserveerd voor een viertal vrijstaande woningen langs de te reconstrueren Rijksweg. De planregels voorzien in bebouwing in één/anderhalve bouwlaag met een (forse) kamp die qua beeld zullen aansluiten op die langs het verdere beloop van De Gast. Bij de woningen is de binnen de gemeente gebruikelijke bijgebouwenregeling van toepassing.

Leiding - Gas

Binnen de groenzone langs het Van Starckenborghkanaal komt binnen de basisbestemming Groen de dubbelbestemming “Leiding - Gas” voor.

Een aanwezige gasleiding van de NV Nederlandse Gasunie wordt daarmee geregeld. Op en bij de leiding mag vanuit oogpunt van beheer en veiligheid niet gebouwd worden.

Tevens is in deze bestemming meegenomen het te verleggen (tracé) van de hoge-druk-aardgastransportleiding. Dit geldt voor zowel het gedeelte aan de zijde van het bedrijventerrein Mokkenburg (Van Starckenborghkanaal NZ) als aan de zijde van het dorp Zuidhorn (Van Starckenborghkanaal ZZ).

Waarde - Archeologie

Als voortvloeisel van het archeologisch bureauonderzoek (zie hoofdstuk 5.2.) is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie ter plaatse van de bestemming Wonen opgenomen. De dubbelbestemming beschermt mogelijk aanwezige archeologische waarden, zonder dat dit evenwel de woonbestemming zelf aantast.

Gebiedsaanduidingen

Geluidzone - spoor

Geluidzone - weg

Veiligheidszone - 30 m Provinciaal Basisnet Groningen

Veiligheidszone - leiding

Voortvloeiend uit voornamelijk het milieu- en externe veiligheidsbeleid bevatten de verbeelding en de planregels een aantal (gebiedsgebonden) aanduidingen, zoals de geluidszones voor weg en spoor en de veiligheidszones voor de gasleiding. De aanduiding “Veiligheidszone - Leiding” is van toepassing op het invloedsgedebied van de gasleiding en die rond het gasontvangststation. Binnen deze zone wordt het vestigen van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen tegengegaan.

De gebiedsaanduidingen langs wegen betreffen in het bijzonder die langs de provinciale weg. Voor deze weg geldt dat een tracéwijziging op het programma staat. Hierbij wordt de weg ten oosten van Oostergast rechtdoor getrokken over het Van Starckenborghkanaal, waardoor de weg op circa een kilometer vanaf het plangebied komt te liggen. Deze wegomlegging wordt al op afzienbare termijn (naar verwachting 2014) gerealiseerd. In die situatie zal de geluidszone langs de weg komen te vervallen.

De geluidzone van het spoor komt in het uiterste zuidwesten van het plangebied voor. Voor er sprake is van een bedrijfswoning wordt deze al specifiek geregeld. Nieuwe woningen zijn niet mogelijk.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Over het oostelijk deel van het plangebied loopt een molenbeschermingszone van de molen te Noordhorn. Conform het geldende bestemmingsplan voor Noordhorn is deze zone door middel van een gebiedsaanduiding in dit bestemmingsplan opgenomen. De regeling strekt ertoe dat hoge bouwwerken die mogelijk nadelig voor de windvang kan zijn, wordt tegengegaan.

Vrijwaringszone - vaarweg

Deze gebiedsaanduiding heeft betrekking op de beheerszone langs het Van Starckenborghkanaal. De zone is op de plankaart en in de regels geregeld. De zone heeft een breedte van 30 meter vanuit de waterlijn op zomerpeil. De gronden binnen de zone zijn mede bestemd voor de bescherming van en het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg. In beginsel mag binnen deze aandachtszones niet gebouwd worden, tenzij een omgevingsvergunning van de beheerder is gekregen.

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

Over het te maken bestemmingsplan is op 14 juni 2012 een informatieavond gehouden voor de betrokken ondernemers. Zij zijn geïnformeerd over het waarom van een bestemmingsplan, de regeling, de te hanteren uitgangspunten en de planning.

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). Zie hiervoor hoofdstuk 8.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

7.3.1. Economische haalbaarheid

De kosten voor de eventuele uitbreiding/hervestiging van de bedrijfsgebouwen en de oprichting van de bergruimte komen voor rekening van de initiatiefnemers. Vanuit de gemeentelijke optiek zijn daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid. Wel kan worden opgemerkt dat met betrekking tot de inbreidingslocatie er met initiatiefnemer een overeenkomst met betrekking tot verhaling van planschade wordt afgesloten.

Binnen de openbare bestemmingen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor gewenste vernieuwings- of herinrichtingsmaatregelen. Financiële consequenties daarvan worden via sectoraal beleid, bijvoorbeeld aangaande het verkeer en/of de openbare ruimte, apart afgewogen.

Voor de bouwterreinen in dit plan wordt een afzonderlijke exploitatieberekening gemaakt, waarbij de door te gemeente te maken kosten worden ingebracht. Uit een eerste financiële verkenning is gebleken dat het plan op dit punt uitvoerbaar is.

7.3.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn.

De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente. Deze zal bij de grond-
uitgifte een overeenkomst(en) met de ontwikkelende partij(en) afsluiten.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan “Noordhorn - Bedrijventerrein Mokkenburg” is op 29 januari 2013 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het voorontwerp heeft vervolgens van 31 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hierbij is de gelegenheid geboden om tijdens deze periode een inspraakreactie in te dienen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg als genoemd in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op 30 januari 2013 via de mail aan de vooroverlegpartners ter kennis gebracht.

Verder is er voor de ondernemers van Mokkenburg op 14 juni 2012 in het gemeentehuis van Zuidhorn een informatieavond georganiseerd en is er in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan een inloopavond voor geïnteresseerden georganiseerd op 11 februari 2013.

8. 1. Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg is van de navolgende instanties een reactie ontvangen:

1. Waterschap Noorderzijlvest (brief januari 2013)

Reactie gemeente:

De voorgestelde aanpassingen zijn doorgevoerd. Dit betekent dat het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Notitie Stedelijk Water zijn genoemd onder het kopje ‘Waterbeleid,’ de bestemmingsomschrijvingen over water eensluitend en volledig zijn en de functie ‘Waterstaat-Waterkering’ zowel in de toelichting als in de regels (artikel 12) is komen te vervallen.

2. Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen

Reactie gemeente:

De uitbreiding van het bedrijventerrein is gerechtvaardigd. Op basis van artikel 1.2 van de Provinciale Omgevingsverordening moet hiervoor een ontheffing van deze verordening worden verleend. Wij zullen hiervoor een gemotiveerd ontheffingsverzoek indienen.

Met betrekking tot het onderwerp “ruimtelijke kwaliteit” is contact opgenomen met het provinciaal bouwheerschap. Naar aanleiding van dit overleg is het bestemmingsplan aangepast aan de wensen/eisen van het bouwheerschap in die zin dat de bestaande - structurele - groenvoorziening aan de westzijde van de Industrieweg (Mokkenburgweg) is doorgetrokken naar de nieuwe locatie (langs de Schipsloot). Daarnaast wordt is de groene inpassing doorgetrokken aan de zuidoost- en zuidzijde, zodat het gehele terrein aan de Rijksstraatweg zijde wordt voorzien van een groene inpassing.

Tot slot is het diepploegen en egaliseren van gronden en afschuiven van de glaciale rug als verboden gebruik aan de bestemming ‘agrarisch’ worden toegevoegd.

3. Hulpverleningsdienst Groningen

De Hulpverleningsdienst (Regionale brandweer) beschrijft de externe veiligheids-situatie in het plangebied en wijst op de verantwoording van het groepsrisico. Tevens wordt ingegaan op de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. (Zie voor het integrale advies bijlage 3).

Reactie gemeente:

Ten eerste is het verleggen (tracé) van de hogedruk-aardgastransportleiding meegenomen in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Mokkenburg. Dit geldt voor zowel het gedeelte aan de zijde van het bedrijventerrein Mokkenburg (Van Starckenborghkanaal NZ) als aan de zijde van het dorp Zuidhorn (Van Starckenborghkanaal ZZ).

Ten aanzien van de bereikbaarheid wordt opgemerkt dat de route vanaf de Gaarkeuken naar het bedrijventerrein inderdaad beperkingen kent, maar dat deze door hulpverleningsdiensten normaal gebruikt kan worden, omdat hiervoor ontheffingen gelden. Daarnaast zal, in het kader van de herinrichting van de Rijksstraatweg en de vervanging van de brug, onderzocht worden of ter hoogte van de brug een noodontsluiting voor hulpverleningsdiensten gerealiseerd kan worden tussen Rijksstraatweg en het Van Starckenborghkanaal NZ., waardoor de bereikbaarheid wordt verbeterd.

4. Steunpunt Externe Veiligheid

Reactie gemeente:

Het advies van het Steunpunt externe veiligheid heeft een vertaling gekregen in het voorontwerpbestemmingsplan. De noodzakelijke aanvulling van de Brandweer, Regio Groningen is op 1 maart 2013 ontvangen en is hiervoor becommentarieerd, onder het kopje 'Hulpverleningsdienst Groningen'.

5. NV Nederlandse Gasunie

De Gasunie gaat eveneens in op de te verleggen aardgastransportleiding. Verder wordt gevraagd om de bestemming van het gasontvangstation een passende bestemmingsnaam te geven en daaromheen een veiligheidszone aan te brengen.

Reactie gemeente:

Ten eerste wordt het verleggen (tracé) van de hogedruk aardgastransportleiding meegenomen in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Mokkenburg. Dit geldt voor zowel het gedeelte aan de zijde van het bedrijventerrein Mokkenburg (Van Starckenborghkanaal NZ) als aan de zijde van het dorp Zuidhorn (Van Starckenborghkanaal ZZ).

De overige opmerkingen hebben een vertaling gekregen in het bestemmingsplan. Overigens is het juist dat het Van Starckenborghkanaal (bijlage 8, kaart 3) geen waterkeringszone kent.

8. 2. Inspraak

Op het plan zijn twaalf inspraakreacties binnengekomen. Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW-gegevens geanonimiseerd.

1. Inspraakreactie 1 (brief 18 februari 2013 / RW/65280)

Inspreker is van mening dat zijn woning op de verbeelding beter ingetekend moet worden, zodat er een onderscheid wordt aangebracht tussen woning en bedrijfs-gedeelte.

Reactie gemeente:

Het verzoek van inspreker is ingewilligd. Zijn woning wordt op de verbeelding ingetekend als door hem aangegeven.

2. Inspraakreactie 2 (brief 18 februari 2013 / RW 65281)

- a. Inspreker kan zich niet vinden in de bestemming 'afvalverwerkingsbedrijf', gelet op de afspraken die met de gemeente, in het kader van een verleende vrijstelling, zijn gemaakt. Omdat de afspraak is dat slechts de bestaande toestand is vergund, wordt voorgesteld om het perceel niet expliciet te vergunning, maar te laten vallen onder het overgangsrecht.
- b. Bedrijfsverzamelgebouwen. Verzocht wordt om Transportweg 3 - 30 niet als zodanig te bestemmen (is niet op deze wijze vergund). Verzocht wordt om nader overleg over niet als zodanig bestemde maar wel in gebruik zijnde bedrijfsverzamelgebouwen.
- c. Aanpassingen doorvoeren in de regels voor "Groen" (artikel 6), met dien verstande dat deze bestemming niet is bedoeld voor ontsluitingswegen en paden.

Reactie gemeente:

- a. *De bestemming blijft gehandhaafd. De regels zijn echter zodanig geredigeerd/aangescherpt dat recht wordt gedaan aan de verleende vrijstelling en de afspraken die zijn gemaakt (maatwerk). Het overgangsrecht kan niet worden toegepast, omdat hier wordt uitgegaan van een strijdige situatie. Door het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan is er voor het bestaande en in de vrijstelling vastgelegde gebruik geen sprake van een strijdige situatie.*
- b. *Bedrijfsverzamelgebouwen. Mede naar aanleiding van de ons ter beschikking staande gegevens van de WOZ en adresgegevens, is er voor gekozen om een drietal panden aan te wijzen als bedrijfsverzamelgebouw. In deze panden zijn meerdere bedrijven (en een enkele particulier) gevestigd die de te huren boxen met name gebruiken voor opslagdoeleinden. Alles passend binnen de bestemmingsomschrijving "Bedrijventerrein". Er is voor gekozen om bij deze gebouwen geen bedrijfswoningen toe te staan. Hoewel het ons bekend is dat in meerdere - niet genoemde - panden sprake kan zijn van (gedeeltelijke) onderhuur, zien wij geen aanleiding om een wijziging aan te brengen in de aangegeven bedrijfsverzamelgebouwen.*
- c. *De bestemmingsomschrijving "Groen" aanpassen, door ontsluitingswegen (e) en paden (g) te verwijderen. Artikel 6.3 niet aanpassen. De bescherming vindt plaats via artikel 15 (algemene gebruiksregels).*

3. Inspraakreactie 3. (brief 18 februari 2013 / RW/65296) en
4. Inspraakreactie 4. (brief 20 februari 2013 / RW/65295)
 - a. Inspreker maakt een tweetal opmerkingen (ontbreken typering en bebouwing doortrekken lint Langestraat - De Gast) over de toelichting.
 - b. Inspreker kan zich niet vinden in de bestemming 'afvalverwerkingsbedrijf', gelet op de afspraken die met de gemeente, in het kader van een verleende vrijstelling, zijn gemaakt. Omdat de afspraak is dat slechts de bestaande toestand is vergund wordt voorgesteld om het perceel niet expliciet te vergunnen, maar te laten vallen onder het overgangsrecht.
 - c. Bedrijfsverzamelgebouwen. Verzocht wordt om Transportweg 3 - 30 niet als zodanig te bestemmen (is niet op deze wijze vergund). Verzocht wordt om nader overleg over niet als zodanig bestemde maar wel in gebruik zijnde bedrijfsverzamelgebouwen.
 - d. Inspreker maakt enkele opmerkingen over de bouwregels als genoemd in artikel 5.2.
 - e. Aanpassingen doorvoeren in de regels voor "Groen" (artikel 6), met dien verstande dat deze bestemming niet is bedoeld voor ontsluitingswegen en paden. Verder wordt voorgesteld artikel 6.4 niet op te nemen.
 - f. Inspreker vraagt waar bouwhoogte bij bestemming water aan is gerelateerd.
 - g. Inspreker stelt een wijziging van de bouwregel (goothoogte) voor, in verband met een betere waarborging samenhang Langestraat / de Gast.

Reactie gemeente:

- a. *De typering is aangevuld. Daarnaast is het juist dat de bebouwing zich ter plaatse voornamelijk kenmerkt door één bouwlaag met een forse kap. De toelichting is op dit punt aangepast.*
- b. *De bestemming blijft gehandhaafd. De regels zijn echter zodanig geredigeerd/aangescherpt dat recht wordt gedaan aan de verleende vrijstelling en de afspraken die zijn gemaakt (maatwerk). Het overgangsrecht kan niet worden toegepast, omdat hier wordt uitgegaan van een strijdige situatie. Door het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan is er voor het bestaande en in de vrijstelling vastgelegde gebruik geen sprake van een strijdige situatie. Zie ook de plantoelichting in hoofdstuk 4.*
- c. *Bedrijfsverzamelgebouwen. Mede naar aanleiding van de ons ter beschikking staande gegevens van de WOZ en adresgegevens, is er voor gekozen om een drietal panden aan te wijzen als bedrijfsverzamelgebouw. In deze panden zijn meerdere bedrijven (en een enkele particulier) gevestigd die de te huren boxen met name gebruiken voor opslagdoeleinden. Alles passend binnen de bestemmingsomschrijving "Bedrijventerrein". Er is voor gekozen om bij deze gebouwen geen bedrijfswoningen toe te staan. Hoewel het ons bekend is dat in meerdere - niet genoemde - panden sprake kan zijn van (gedeeltelijke) onderhuur, zien wij geen aanleiding om een wijziging aan te brengen in de aangewezen bedrijfsverzamelgebouwen.*
- d. *De opmerkingen worden ondervangen door het opnemen van een algemene bouwregel, waarin wordt bepaald dat indien de bestaande situatie afwijkt van de voorgeschreven bouwregels, deze afwijkende situatie gehandhaafd kan blijven.*

- e. De bestemmingsomschrijving "Groen" aanpassen, door ontsluitingswegen (e) en paden (g) te verwijderen. Artikel 6.3 niet aanpassen. De bescherming vindt plaats via artikel 15 (algemene gebruiksregels). Artikel 6.4 ter bescherming van de structurele groenstroken verwijderen.
- f. 1.46, onder d (begripsbepaling peil). Indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk te hanteren waterpeil (t.o.v. NAP).
- g. Hoewel de woningen veelal in één bouwlaag met kap zijn uitgevoerd, is een maximale goothoogte van 5 meter, gelet op de bouwstijl van de woningen - hoge goot -, een acceptabele hoogte die aansluit bij de bestaande woningen.

5. Inspraakreactie 5 (brief ontvangen 22 februari 2013 / RW/65354)

Inspreker kan zich niet vinden in de ontwikkeling van de inbreidingslocatie. Hierbij verwijst hij naar een toezegging van de gemeente van 14 maart 2000, waarin de gemeente meedeelt dat de agrarische bestemming ten westen van het bedrijf Kooi behouden blijft. Verder maakt hij zich zorgen over de hoogte (hoger gelegen terrein) en de waterberging. Tot slot vreest hij dat de 'Badweg' een aansluiting krijgt op het bedrijventerrein Mokkenburg.

Reactie gemeente:

Ten eerste wordt gemeld dat het verzoek van Bouwbedrijf Kooi in 2000 betrekking had op de agrarische gronden ten westen van en direct grenzend aan zijn bedrijf en aan de voorzijde van de woningen aan de voormalige Badweg. Het bouwbedrijf had de intentie om een gedeelte van de agrarische grond te gaan gebruiken voor opslag, het vergroten van de draaimogelijkheden voor vrachtauto's en het parkeren voor het eigen personeel. Het college schrijft in haar brief van 14 maart 2000 dat het gebied tussen het bestaande bedrijf en de woningen aan de Rijksstraatweg 12a tot en met 12d een overgangsgebied moet blijven en dat om deze reden de agrarische bestemming ter plaatse wordt gehandhaafd. De huidige inbreidingslocatie betreft echter andere gronden dan waarop voornoemde brief betrekking had. Wij onderschrijven nog steeds de strekking van de brief van 14 maart 2000. De inbreidingslocatie vormt stedenbouwkundig gezien een logische aanvulling op het reeds bestaand bedrijventerrein. Daarnaast blijven de gronden, in eigendom van de heer P. Bos, evenals voornoemde gronden waarop het verzoek van 2000 betrekking had de agrarische bestemming behouden.

De bouwhoogte is teruggebracht tot 6 meter daar waar deze hoogten in het plan-gebied vaak 11 meter bedraagt. Daarnaast wordt bij het verharderen van grond overleg gevoerd met het waterschap en wordt gekeken naar de waterberging. Daarnaast zal het gehele terrein - meer als in het voorontwerp - gezien vanaf de Rijksstraatweg (en 'Badweg') op een goede wijze landschappelijk worden ingepast. Hierover zal een overeenkomst worden afgesloten met Bouwbedrijf Kooi, zodat zowel de aanleg als het langdurig onderhoud van de groenvoorziening gewaarborgd wordt.

Verder zeggen wij hierbij toe dat de nieuwe inbreidingslocatie wordt ontsloten op de Industrieweg en dat er geen (sluip)verkeer mogelijk wordt gemaakt via de Rijksstraatweg (oude Badweg).

Tot slot is bij raadsvaststelling het bouwblok aangepast, zodanig dat daarmee de afstand ten opzichte van de woningen wordt vergroot.

6. Inspraakreactie 6 (brief 24 februari 2013 / RW/65367)

Insprekers kunnen zich niet vinden in de ontwikkeling van de inbreidingslocatie. Zij voeren hierbij aan dat de huidige groene buffer in stand moet blijven en dat het vrije uitzicht wordt belemmerd.

Reactie gemeente:

De afstand tussen achtergrens perceel van insprekers en de grens van de nieuwe ontwikkeling bedraagt 80 meter. Hiertussen blijft een perceel weiland zijn agrarische bestemming behouden. Gelet hierop kan niet worden gesteld dat het uitzicht, zo hier binnen het bebouwde gebied al recht op bestaat, onevenredig wordt aangetast hierbij ook gelet op het huidige uitzicht op het bedrijventerrein en de landschappelijke inpassing.

Tot slot is bij raadsvaststelling het bouwblok aangepast, zodanig dat daarmee de afstand ten opzichte van de nabij gelegen woningen wordt vergroot.

7. Inspraakreactie 7 (brief ontvangen 25 februari 2013 / RW/65363)

Inspreker ziet in 30 jaar het gebied veranderen van een agrarisch gebied naar een bebouwd gebied. Verder leidt de (hoogte van de) bebouwing tot vermindering van uitzicht en voorziet hij dat de 'Badweg' (eigen weg) zal worden gebruikt als ontsluitingsweg tussen Rijksstraatweg en het bedrijventerrein. Tot slot verwijst hij naar een brief van de gemeente van 14 maart 2000, waarin het toenmalig college zegt dat de agrarische bestemming blijft behouden.

Reactie gemeente:

Met de aanleg van het bedrijventerrein Mokkenburg is het open gebied inderdaad gewijzigd in bebouwd gebied. Deze ontwikkeling is via wettelijke procedures, welke met alle juridische waarborgen zijn omkleed, tot stand gekomen. Met betrekking tot de hoogte van de bebouwing wordt opgemerkt dat deze zal worden teruggebracht naar een bouwhoogte van 6 meter. Daarnaast zal het gehele terrein - meer als in het voorontwerp - gezien vanaf de Rijksstraatweg (en 'Badweg') op een goede wijze landschappelijk worden ingepast. Zowel de gronden aan de voor- en achterzijde van de woning van inspreker blijven de agrarische bestemming behouden. Slechts het zicht richting bedrijventerrein wijzigt, al moet hierbij wel worden opgemerkt dat - voor zover er recht bestaat op uitzicht - het uitzicht bedrijfsmatig was en blijft.

De brief van 14 maart 2000 had geen betrekking op de nieuwe inbreidingslocatie van het bedrijventerrein, maar betreft de grond direct grenzend aan de westzijde van het bedrijf van Kooi.

Het bedrijf had de intentie om een gedeelte van dit agrarisch gebied in te richten ten behoeve van opslag, een draaimogelijkheid voor vrachtwagens en een parkeergelegenheid voor het eigen personeel.

Wij staan nog steeds achter het besluit om deze grond de agrarische bestemming te laten behouden. De inbreidingslocatie aan de Industrieweg vormt stedenbouwkundig gezien een logische aanvulling op het reeds bestaand bedrijventerrein.

Verder zeggen wij hierbij toe dat de nieuwe inbreidingslocatie wordt ontsloten op de Industrierweg en dat er geen (sluip)verkeer mogelijk wordt gemaakt via de Rijksstraatweg (oude Badweg).

Tot slot is bij raadsvaststelling het bouwblok aangepast, zodanig dat daarmee de afstand ten opzichte van de nabij gelegen woningen wordt vergroot.

8. Inspraakreactie 8 (brief 25 februari 2013 / RW/65364)

Hat valt inspreker op dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet overeenkomt met de plannen van de ontwikkelaar. Verder wil hij een waarborg dat de 'Badweg' (eigen weg) geen ontsluitingsweg wordt tussen Rijksstraatweg en het bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

De regels van het bestemmingsplan zijn bijgesteld en in overeenstemming worden gebracht met de bouwplannen (bouwhoogte 6 meter). Wij zeggen hierbij toe dat de nieuwe inbreidingslocatie wordt ontsloten op de Industrierweg en dat er geen (sluip)verkeer mogelijk wordt gemaakt via de Rijksstraatweg (oude Badweg).

Tot slot is bij raadsvaststelling het bouwblok aangepast, zodanig dat daarmee de afstand ten opzichte van de nabij gelegen woningen wordt vergroot.

9. Inspraakreactie 9 (brief 26 februari 2013 / RW/65393)

Inspreker refereert aan de brief van de gemeente van 14 maart 2000, waarin toegezegd is dat de agrarische bestemming blijft gehandhaafd. Verder voorziet hij planschade. Zijn uitzicht op de Rijksstraatweg vervalt door het de geboden woningbouwlocatie en zal het bouwprogramma er voor zorgen dat zijn woning volledig in de schaduw komt te liggen. Hij maakt bezwaar tegen de komst van een vuilverwerkend bedrijf op deze locatie en de mogelijkheid dat de 'Badweg' (eigen weg) als ontsluitingsweg zal worden gebruikt tussen Rijksstraatweg en bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

De brief van 14 maart 2000 had geen betrekking op de nieuwe inbreidingslocatie van het bedrijventerrein, maar betreft de grond direct grenzend aan de westzijde van het bedrijf van Kooi. Het bedrijf had de intentie om een gedeelte van dit agrarisch gebied in te richten ten behoeve van opslag, een draaimogelijkheid voor vrachtwagens en een parkeergelegenheid voor het eigen personeel. Wij staan nog steeds achter het besluit om deze grond de agrarische bestemming te laten behouden.

De inbreidingslocatie aan de Industrierweg vormt stedenbouwkundig gezien een logische aanvulling op het reeds bestaand bedrijventerrein.

Wij zeggen hierbij toe dat de nieuwe inbreidingslocatie wordt ontsloten op de Industrierweg en dat er geen (sluip)verkeer mogelijk wordt gemaakt via de Rijksstraatweg (oude Badweg). Gelet op de ligging van de nieuwbouw (aan de westzijde) in relatie tot de afstand tot de woning en het feit dat de zon zich beweegt van het oosten naar het westen, waarbij de zon haar hoogste punt bereikt in het zui-

den, is de hinder door schaduwwerking te verwaarlozen. Planschade kan ontstaan na wijziging van de planologie. Hiervoor geldt echter een afzonderlijke procedure, waarbij de gemeente de eventueel terecht geclaimde beroepen op planschade heeft afgewenteld op de ontwikkelaar/belanghebbende.

Verder kunnen wij melden dat de vestiging van een vuilverwerkend bedrijf op deze locatie niet aan de orde is en kan zijn.

Tot slot is bij raadsvaststelling het bouwblok aangepast, zodanig dat daarmee de afstand ten opzichte van de nabij gelegen woningen wordt vergroot.

10. Inspraakreactie 10 (brief 26 februari 2013 / RW/65387)

Inspreker heeft eind 2012 contact gehad met de gemeente over zijn perceel. Hierbij is hij niet geweest op de nieuwe ontwikkeling. Hij verwijst naar de brief van de gemeente van 14 maart 2000, waarin wordt gesteld dat het agrarisch gebied als buffer blijft tussen woningen en bedrijventerrein. Volgens zijn informatie wordt de 'Badweg' een ontsluitingsweg tussen Rijksstraatweg en bedrijventerrein. De hoogte van de bebouwing en het ophogen van de grond leidt tot een wand aan de zijde van de woning die veel (zon)licht wegneemt. Het verbaast hem dat figuur 10 op bladzijde 16 (toelichting bestemmingsplan) refereert aan behoud van groene ruimte en open buffer. Het gedeelte van de kavel dat niet bebouwd wordt, kan worden benut voor opslag, Dit kan leiden tot overlast. Tot slot meldt inspreker dat de plannen leiden tot aantasting van het woongenot en vermindering van de waarde van de woning.

Reactie gemeente:

Het voorontwerpbestemmingsplan is met ingang van 31 januari 2013 ter inzage gelegd. Vanaf dat moment is de gemeente naar buiten getreden met het plan van de inbreidingslocatie. Dit is ook het geëigende moment om de plannen te presenteren. De bestemmingsplanprocedure is een met voldoende waarborgen omkleedde procedure, waarbij belanghebbenden in voldoende mate in de gelegenheid worden gesteld om hun bezwaren kenbaar te maken. De gemeente heeft er, anders dan bij andere bestemmingsplanprocedures, voor gekozen om met de plannen voor de bedrijventerreinen te kiezen voor een voorontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft geen juridische status en kan meer worden gezien als een 'praatstuk'. Op het moment dat een bestemmingsplan de ontwerpfasen ingaat, is er sprake van een juridische status. De brief van 14 maart 2000 had geen betrekking op de nieuwe inbreidingslocatie van het bedrijventerrein, maar betreft de grond direct grenzend aan de westzijde van het bedrijf van Kooi.

Het bedrijf had de intentie om een gedeelte van dit agrarisch gebied in te richten ten behoeve van opslag, een draaimogelijkheid voor vrachtwagens en een parkeergelegenheid voor het eigen personeel. Wij staan nog steeds achter het besluit om deze grond de agrarische bestemming te laten behouden.

De inbreidingslocatie aan de Industrieweg vormt stedenbouwkundig gezien een logische aanvulling op het reeds bestaand bedrijventerrein. Wij zeggen hierbij toe dat de nieuwe inbreidingslocatie wordt ontsloten op de Industrieweg en dat er geen (sluip)verkeer mogelijk wordt gemaakt via de Rijksstraatweg (oude Badweg). De bouwhoogte die wordt toegestaan zal worden teruggebracht tot 6 meter.

Planschade kan ontstaan na wijziging van de planologie. Hiervoor geldt echter een afzonderlijke procedure, waarbij de gemeente de eventueel terecht geclaimde beroepen op planschade heeft afgewenteld op de ontwikkelaar/belanghebbende. Gelet op de ligging van de nieuwbouw (aan de westzijde) en het feit dat de zon zich beweegt van het oosten naar het westen, waarbij de zon haar hoogste punt bereikt in het zuiden, is slechts beperkt sprake van verminderd zonlicht. Hiervan kan slechts sprake zijn in de (late) middaguren in de wintermaanden, op het moment dat de zon de laagste stand heeft bereikt. Daarnaast zal het gehele terrein - meer als in het voorontwerp - gezien vanaf de Rijksstraatweg (en 'Badweg') op een goede wijze landschappelijk worden ingepast.

De foto op bladzijde 16 (de eerdere figuur 10) is inderdaad geen gelukkige keuze. Deze is inmiddels verwijderd.

Opslag op het gedeelte wat niet wordt bebouwd valt binnen de bestemming Bedrijventerrein niet uit te sluiten. Het terrein wordt echter landschappelijk ingepast, zodat het zicht op eventuele opslag niet waarneembaar zal zijn. Overigens heeft bouwbedrijf Kooi aangegeven dat zij de opslag juist in een loods willen laten plaatsvinden. Dit is de reden voor de bouw van de opslagloods.

Tot slot is bij vaststelling van het plan het bouwblok teruggebracht; dit met het oog op de bewoningssituatie in de directe omgevingen en het voorkomen van schaduwwerking.

11. Inspraakreactie 11 (brief 26 februari 2013 / RW/65383)

Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan 'uitgaat' van lichte categorie bedrijven, hetgeen niet impliceert dat dit niet zal leiden tot de nodige (geluids)overlast. Daarnaast zal het zicht vanaf het perceel, sterker bepaald worden door aanblik van industrie. Inspreker vreest voor materiële consequenties bij verkoop van de woning. Verder staat de inbreidingslocatie op gespannen voet met de Structuurvisie 2013. Het bevreemdt inspreker dat het bedrijventerrein Mokkenburg zo dicht is/wordt aangebouwd tegen de belangrijke en historische as van De Gast - Rijksstraatweg - Langestraat. Hij opteert voor het verschuiven van het gebied in westelijke richting. Tot slot mist inspreker een frase over de Schipsloot (historische betekenis), terwijl deze grenst aan het te ontwikkelen gebied.

Reactie gemeente:

De afstand van het perceel van inspreker en de nieuwe ontwikkeling bedraagt 85 meter. Het bestemmingsplan bevat een globale milieuzonering.

Deze zonering wordt gehanteerd om voldoende afstand te creëren tussen gevoelige functies (wonen) en hinderlijke functies. Per bedrijfs categorie zijn de mogelijke hinderaspecten gerangschikt en per aspect (geluid, stof, geur of gevaar/hinder) van de grootste in acht te nemen afstand voorzien.

Voor een categorie 1 bedrijf geldt een afstand van 10 meter, categorie 2 van 30 meter en een categorie 3.1 van 50 meter. Daarnaast zal het gehele terrein - meer als in het voorontwerp - gezien vanaf de Rijksstraatweg (en 'Badweg') op een goede wijze landschappelijk worden ingepast.

Planschade kan ontstaan na wijziging van de planologie. Hiervoor geldt echter een afzonderlijke procedure, waarbij de gemeente de eventueel terecht geclaimde be-

roepen op planschade heeft afgewenteld op de ontwikkelaar/belanghebbende. Met inspreker delen wij de mening dat de inbreidingslocatie past binnen het gestelde van de structuurvisie 2030, gemeente Zuidhorn. In deze visie wordt ten aanzien van de bedrijventerreinen gesteld dat de capaciteit van de bedrijventerreinen beter worden benut, mede door een betere benutting van de aanwezige ruimte. Wij hebben hierbij voor ogen dat de bestreden locatie, gelet op de ligging, een stedenbouwkundig verantwoorde inbreiding binnen het bedrijventerrein vormt. De uitwendige contouren van het terrein blijven in tact. Overigens is het beleid van de provincie om de contouren van de bedrijventerreinen niet te wijzigen door uitbreiding. Het in westelijke richting uitbreiden van het bedrijventerrein kan alleen op basis hiervan niet aan de orde zijn. Overigens heeft de provincie, in het kader van het verplichte vooroverleg, ingestemd met de inbreidingslocatie. In ruimtelijke zin wordt, door de mogelijkheid tot de bouw van een viertal woningen, beoogd om de oude structuur van de Gast te Zuidhorn en de Langestraat te Noordhorn (via de Rijksstraatweg) qua inrichting en beleving een eenheid te laten zijn. Hierbij wordt de Rijksstraatweg afgewaardeerd en opnieuw ingericht. Ten aanzien van de Schipsloot merken wij op dat deze niet zal worden aangetast. De groenstructuur die zich in westelijke richting heeft ontwikkeld zal bij de inbreidingslocatie een vervolg krijgen, waardoor deze groenstructuur een meer prominente rol krijgt in het bestemmingsplan en de Schipsloot op deze wijze meer wordt geaccentueerd. Tot slot is bij vaststelling van het plan het bouwblok teruggebracht; dit met het oog op de bewoningssituatie in de directe omgevingen en het voorkomen van schaduwwerking.

12. Inspraakreactie 12 (brief 26 februari 2013 / RW/65388)

Inspreker ziet het landelijk uitzicht verdwijnen door de voorgestelde uitbreiding van het bedrijventerrein. Inspreker wil het huidige uitzicht behouden.

Reactie gemeente:

De afstand tussen de achtergrens van het perceel van inspreker en de grens van de te ontwikkelen locatie bedraagt ongeveer 80 meter. De gronden die hiertussen liggen behouden de agrarische bestemming. Het uitzicht zal - mede door de toepassing van een goede (landschappelijke) inpassing - niet significant verslechteren.

===