

**Bestemmingsplan  
Bedrijvenpark Drachten - Azeven**



**Bestemmingsplan  
Bedrijvenpark Drachten - Azeven**

**Code 085504 / 12-12-11**



**GEMEENTE OPSTERLAND 085504 / 12-12-11**  
**BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK DRACHTEN - AZEVEN**

---

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>                | <b><u>blz</u></b> |
|--|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                        | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding                           | 1                 |
| 1. 2. Ligging en begrenzing plangebied     | 1                 |
| 1. 3. Leeswijzer                           | 1                 |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>                 | <b>3</b>          |
| 2. 1. Historische kenschets                | 4                 |
| 2. 2. Functionele structuur                | 5                 |
| 2. 3. Infrastructuur                       | 6                 |
| 2. 4. Groen en waterstructuur              | 7                 |
| 2. 5. Bebouwingsstructuur                  | 7                 |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                     | <b>8</b>          |
| 3. 1. Rijk                                 | 8                 |
| 3. 2. Provincie                            | 9                 |
| 3. 3. Gemeente                             | 10                |
| 3. 4. Water                                | 10                |
| <b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>     | <b>13</b>         |
| 4. 1. Milieu                               | 13                |
| 4. 2. Watertoets                           | 16                |
| 4. 3. Ecologie                             | 16                |
| 4. 4. Archeologie                          | 18                |
| 4. 5. Externe veiligheid                   | 18                |
| 4. 6. Luchtkwaliteit                       | 20                |
| 4. 7. Kabels en leidingen                  | 20                |
| <b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>               | <b>22</b>         |
| 5. 1. Bestaande situatie                   | 22                |
| 5. 2. Nieuwe ontwikkelingen                | 24                |
| <b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>      | <b>25</b>         |
| 6. 1. SVBP 2008                            | 25                |
| 6. 2. Wabo                                 | 25                |
| 6. 3. De bestemmingen                      | 26                |
| <b>7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> | <b>29</b>         |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> | <b>30</b> |
| 8. 1. Financiële haalbaarheid         | 30        |
| 8. 2. Grondexploitatie                | 30        |

**Bijlage 1: Reactienota Overleg en Inspraak**

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

De gemeente Opsterland is al een aantal jaren bezig de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente te actualiseren en te uniformeren. Dit actualiseringprogramma is vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde "Jaarverslag ruimtelijke plannen en programma 2005". Het actualiseringproject is erop gericht de gehele gemeente met actuele bestemmingsplannen te bestrijken. Hoofddoel van het project is het vastleggen van de bestaande functies en bouwmassa's, waarbij mogelijkheden voor uitbreidingen en veranderingen worden geboden die aansluiten op het huidige beleid.

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het Bedrijvenpark Drachten Azeven. Het bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Drachten, Zuidwest-kwadrant 1997" dat destijds is opgesteld om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

In dit bestemmingsplan zijn ook de sinds 1997 verleende vrijstellingen op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het bedrijvenpark omgezet in een definitieve planologische regeling.

Het bestemmingsplan is in eerste instantie gericht op het vastleggen van de bestaande situatie en heeft dus hoofdzakelijk een beheersfunctie. Daarnaast is in het plan een aantal nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Hiermee wordt in de eerste plaats ruimte geboden aan initiatieven die binnen het bedrijvenpark zijn ontplooid. Daarnaast wordt ingespeeld op ontwikkelingen van buitenaf.

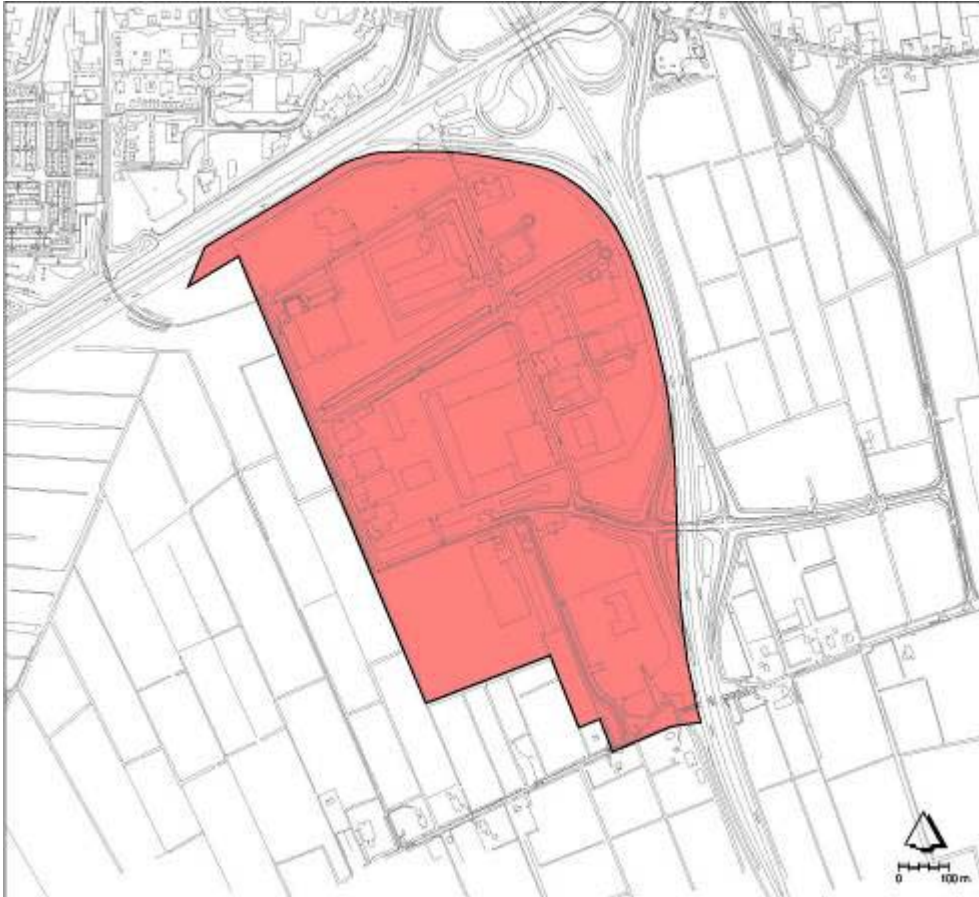
### **1. 2. Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Drachten in het zuidwestkwadrant van het knooppunt van de snelweg Heerenveen - Groningen (A7) met de weg Leeuwarden - Emmen (N31/N381). De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan komt overeen met de begrenzing van het oorspronkelijke bestemmingsplan voor het bedrijvenpark uit 1997. Figuur 1 geeft de begrenzing aan.

### **1. 3. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. Hoofdstuk 2 (Huidige situatie) beschrijft de huidige ruimtelijke en functionele situatie op het bedrijvenpark. Deze situatie is het resultaat van het gevoerde beleid sinds de aanleg van het bedrijvenpark en vormt het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het terrein. Hoofdstuk 3 bevat het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de relevante milieu- en omgevingsaspecten die - samen met het geschetste beleidskader - bepalend zijn voor dit bestemmingsplan c.q. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op het bedrijvenpark.



*Figuur 1. De ligging en begrenzing van het plangebied*

In hoofdstuk 5 worden deze mogelijkheden concreet beschreven. De uitgangspunten hebben betrekking op zowel ruimtelijk als functionele aspecten. In de regels bij het bestemmingsplan zijn de benoemde uitgangspunten juridisch vastgelegd. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en op de diverse bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In de hoofdstukken 7 en 8 volgt tot slot de verantwoording van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de aanwezige bedrijfstypen, de bebouwingsstructuur, de infrastructuur en de groen- en waterstructuur. Voorafgaande aan deze beschrijving wordt een korte historische kenschets gegeven van het ontstaan van het bedrijventpark.



*Figuur 2. Luchtfoto Bedrijvenpark Drachten-Azeven*

## 2. 1. Historische kenschets

In 1992 besloten de gemeenten Opsterland en Smallerland gezamenlijk een bedrijvenpark in ontwikkeling te brengen nabij het kruispunt van de A7 en de N31/N381 bij Drachten. Dit als uitwerking van het beleid van rijk en provincie ten aanzien van de DAG-Driehoek (Drachten-Assen-Groningen). Dit beleid was gericht op de verbetering van het vestigingsmilieu voor internationale en nationale bedrijvigheid. Op het beleid van de DAG-driehoek wordt nu verder voortgebouwd in het kader van het regionale beleid ten aanzien van de A7-zone.

De locatiekeuze in het zuidwestkwadrant van het knooppunt A7/N381 is bepaald door de optimale ontsluitingsmogelijkheden voor auto's, de zichtbaarheid van het bedrijvenpark vanaf de weg en de mogelijkheden voor clustering per bedrijfssegment.

Doelstelling voor het bedrijvenpark was de realisatie van een hoogwaardig bedrijvenpark, dat complementair moest zijn aan de bestaande bedrijventerreinen in Opsterland en Smallerland en een eigen positie moest innemen tussen de bedrijvenparken in de noordelijke regio.

Het bedrijvenpark heeft zich primair gericht op de vestiging van moderne industriële productiebedrijven en vormen van bedrijvigheid in de distributie-, handels-, productie- en servicesector. De eerste bedrijfsvestiging vond plaats in het jaar 2000. Op dit moment is een groot deel van het bedrijvenpark - dat een bruto oppervlak van circa 60 ha heeft - uitgegeven. Een aantal kavels is nog beschikbaar. De uitgiftekaart van januari 2010 is te zien in figuur 3; de paarse delen zijn uitgegeven, de gele delen zijn in optie en de groene delen zijn nog vrij.

De inrichting van het bedrijvenpark is bepaald door een aantal aspecten:

- het profiel en de zonering in bedrijfstypen en milieucategorieën;
- bebouwingsvrij te houden gronden (vanwege een leidingstrook en bebouwingsvrije zones langs de A7 en N381);
- de bereikbaarheid / ontsluiting;
- de landschappelijke inpassing;
- de Zuiderzeespoorlijn.

Deze aspecten zijn in het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 1997 - dat de aanleg van het bedrijvenpark planologisch mogelijk maakte - geformuleerd in de vorm van eisen waarmee bij de inrichting van het bedrijvenpark rekening is gehouden. In de onderstaande paragrafen worden ze nader beschreven.



Figuur 3. Uitgiftekaart Drachten-Azeven, januari 2010

## 2. 2. Functionele structuur

De aard van de aanwezige bedrijven op het bedrijvenpark is bepaald door het profiel van het bedrijvenpark (zoals beschreven in de vorige paragraaf), de functionele zoning in bedrijfstypen en daarnaast de milieuzoning die in het oorspronkelijke (nog geldende) bestemmingsplan is opgenomen.

De zoning in bedrijfstypen komt voort uit twee specifieke locatiefactoren voor de beoogde bedrijven op het bedrijvenpark: representativiteit en bereikbaarheid. Op basis van deze factoren is het bedrijvenpark in twee zones opgedeeld.

Langs de A7 en de N381 ligt een zichtzone waarin concentratie van hoogwaardige industrie, servicebedrijven en groothandelsbedrijven beoogd wordt.

Achter de zichtzone ligt het overige deel van het bedrijvenpark, welke is bedoeld voor minder hoogwaardige groothandelsbedrijven, distributie- en transportbedrijven en industriële bedrijven.

De milieuzonering op het bedrijvenpark is primair opgenomen ter bescherming van buiten het bedrijvenpark gelegen burgerwoningen en om hinder tussen de bedrijven onderling te voorkomen. Om deze redenen is zware bedrijvigheid (milieucategorie 5 en 6) niet toegestaan.

In de zichtzone langs de A7/N381 zijn verder uitsluitend lichte bedrijven (milieucategorie 1 t/m 3) toegestaan. Bedrijven uit categorie 4 zijn in deze zone uitgesloten met het oog op de hoogwaardigheid van de zone en de attractiviteit ervan voor bedrijven die hechten aan een representatieve omgeving. In paragraaf 4.1.1. wordt nader op de milieuzonering ingegaan.

De huidige bedrijvigheid op het park weerspiegelt de bovenstaande zoneringen in bedrijfstypen en milieucategorieën. Bedrijven die op het park gevestigd zijn, zijn onder andere WADRO, Sligro, DAF, Heineken, Frisian Egg, het Office Centre Drachten, Mades Cosmetics, Van der Veen Trucks, Skischool Drachten en een Q8-tankstation. De meeste bedrijven op het park hebben hun werkgebied in de distributie- en transportsector. Op het bedrijvenpark is geen sprake van (bedrijfs)woningen.

## **2. 3. Infrastructuur**

De centrale ontsluitingsweg op het bedrijvenpark is de Curielaan, deze sluit rechtstreeks aan op de N381. De wegenstructuur op het bedrijvenpark wordt verder gevormd door een aantal rondgaande wegen die direct of indirect uitkomen op de Curielaan: Bohrlaan, Fahrenheitlaan, Edisonlaan, Galvanilaan en Dopplerlaan. Het zuidelijke deel van het bedrijventerrein wordt tevens ontsloten via de weg Selmien die aansluiting heeft op de Bohrlaan.

De Curielaan bestaat uit twee rijstroken, de overige wegen zijn secundaire wegen zonder rijstroken. Op de kruising Bohrlaan - Curielaan ligt een carpoolparkeerplaats.

Voor het langzame (fiets)verkeer zijn enkele voorzieningen aanwezig. Als schakel tussen de fietstunnel (onder de N381 bij het Selmien West) en de fiets- en voetgangersbrug over de A7, ligt langs de Bohrlaan en Fahrenheitlaan een vrijliggend fietspad. Behalve een functie voor het fietsverkeer van en naar het bedrijvenpark, heeft dit fietspad tevens een functie voor het doorgaande fietsverkeer. Het fietspad loopt vanaf de Curielaan tevens door over de ongelijkvloerse kruising over de N381.

Langs de overige wegen op het bedrijvenpark zijn geen speciale voorzieningen getroffen. De inrichting c.q. breedte van deze weg is zodanig, dat hoge snelheden van het autoverkeer voorkomen worden.

## **2. 4. Groen en waterstructuur**

### *Groenstructuur*

Het bedrijventpark ligt van oudsher in het coulissenlandschap, gekenmerkt door een opstreckende verkaveling (vanuit het Selmien) met houtwallen en -singels op de kavelgrenzen.

Deze houtwallen en -singels zijn vrijwel allemaal verdwenen. Landschappelijk wordt het bedrijventpark gedomineerd door het stedelijk gebied van Drachten en de A7/N381.

Op het bedrijventpark is een aantal groene elementen aanwezig, vooral bedoeld om vorm te geven aan de parkachtige allure.

Aan de zuidwestrand is sprake van een brede bosrand die een afschermdende functie heeft ten opzichte van het Selmien en draagt zorg voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventpark. Ook de beplanting aan de westzijde van de Fahrenheitlaan heeft een afschermdende functie ten opzichte van het landelijk gebied en zorgt tevens voor beschutting voor de hier lopende fietsroute. Het overige groen op het bedrijventpark bestaat uit laanbeplanting langs de belangrijkste ontsluitingswegen (Curielaan, Galvanilaan en Dopplerlaan), bermen en groenstroken.

### *Waterstructuur*

Op het bedrijventpark is sprake van een aantal waterlopen (langs de interne ontsluitingswegen) en waterpartijen (langs de A7/N381) die een functie hebben voor de waterafvoer en waterberging en daarnaast een landschappelijke functie vervullen. Dit laatste geldt vooral voor de waterpartijen langs de zichtzone A7/N381.

## **2. 5. Bebouwingsstructuur**

Langs de wegen op het bedrijventpark staan verspreid de veelal losstaande bedrijfspanden. Alle bedrijfsgebouwen staan op ruime afstand van de weg. Tezamen met de relatief lage bebouwingshoogte van de bebouwing zorgt deze situering voor een ruim bebouwingsbeeld.

De bedrijven zijn in het algemeen met hun voorzijde op de weg georiënteerd. De bedrijfspanden in de zichtzone zijn overwegend met hun representatieve (voor)zijde op de A7/N381 gericht.

De hoofdvorm van de bedrijfspanden is veelal enkelvoudig en functioneel van opzet. In de zichtzone is de bebouwing minder grootschalig en meer representatief dan in de achterliggende zone.

### 3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moeten gemeenten rekening houden met het beleid van de diverse (hogere) overheden. Om deze reden wordt in dit hoofdstuk kort aandacht geschonken het relevante beleid vanuit het rijk, de provincie en de gemeente zelf. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het beleid van het betrokken waterschap, het Wetterskip Fryslân.

#### 3. 1. Rijk

De *Nota Ruimte 2006* bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het ruimtelijk rijksbeleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het beleid zich op:

versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;

bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;

borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en;

borging van veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: *Basiskwaliteit* en *Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur* (RHS).

De RHS bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur, verstedelijking en water, natuur en landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mainports Schiphol en Rotterdam, maar ook bijvoorbeeld de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen. De nationale belangen binnen de RHS die juridische doorwerking vragen c.q. bindend zijn voor de lagere overheden, zijn opgenomen in een Algemene maatregel van bestuur (AMvB Ruimte, ontwerp 2009, verwachte vaststelling medio 2010). Drachten en het bestaande bedrijvenpark Azeven maken geen deel uit van de RHS en/of de AMvB Ruimte.

Voor de gebieden die geen deel uitmaken van de RHS is het rijksbeleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincies. Op een aantal punten geeft de Nota Ruimte zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit. Zo geldt dat in (alle) dorpen en steden de vestiging van nieuwe lokaal georiënteerde bedrijvigheid mogelijk is, waarbij als randvoorwaarde geldt dat de functies wonen en werken in regionaal verband worden afgestemd. Op meer procesmatig gebied geldt de watertoets als onderdeel van de basiskwaliteit. Dit geldt tevens voor het voldoen aan de nationale wetgeving en de diverse Europese Richtlijnen.

In het *convenant bedrijventerreinen 2010-2020* zijn afspraken met betrekking tot bedrijventerreinen vastgelegd tussen de provincies, de gemeenten en het rijk. Daaraan ligt ten grondslag dat gestreefd wordt naar zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van openheid van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen.

Het convenant heeft tot doel om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland. Om het doel te bereiken zijn regels opgesteld voor de partijen met betrekking tot onder meer regionale samenwerking, behoefteraming en kwaliteit van bedrijventerreinen. Afgesproken is dat gemeenten samenwerken op het gebied van bedrijventerreinbeleid in economisch of bestuurlijk logische regio's. Verder is aangegeven dat voor Friesland een ruimtelijke planningsopgave van 800 hectare bestaat voor de jaren 2010 - 2020 (bestaande uit vervanging en uitbreiding). Partijen moeten zorgen voor bedrijventerreinen die zowel economisch als ruimtelijk toekomstbestendig zijn. Verder wordt gestreefd naar zorgvuldig gebruik van de ruimte en het opstellen van een ruimteprotocol en wordt gezorgd voor de planning en uitvoering van het beheer en het onderhoud.

### **3. 2. Provincie**

Het provinciaal beleid vormt het belangrijkste kader voor dit bestemmingsplan. Het ruimtelijk beleid van de provincie is neergelegd in het *Streekplan Fryslân* (december 2006).

In dit Streekplan zijn de resultaten opgenomen van de visie Structuurschets A7 2030 die een visie op de economische ontwikkeling van de A7-zone geeft en is vastgesteld door de betrokken gemeenten (Heerenveen, Opsterland, Skarsterlân, Smallingerland en Sneek).

Het streekplan kiest voor zes stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. De stedelijke centra wordt ontwikkelingsruimte geboden om opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Daarbij dient ongebreidelde groei zoveel mogelijk te worden voorkomen maar dient het beleid in eerste instantie gericht te zijn op de kwaliteiten en mogelijkheden van bestaand bebouwd gebied. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal.

Voor Drachten specifiek geeft het streekplan aan dat de stad een opvangtaak heeft voor bedrijven in alle segmenten en ruimte biedt aan alle bedrijfscategorieën, passend bij hun positie en omvang. Voor stedelijke uitbreidingen bestaat volgens het streekplan ruimte aan de oostzijde van Drachten.

De provincie ziet mogelijkheden voor perifere detailhandel op bedrijvenparken zoals het bedrijvenpark Drachten Azeven. De betrokken gemeenten moeten deze mogelijkheid zelf afwegen, waarbij rekening moet worden gehouden met de beperktere schaal en omvang van de kernwinkelgebieden in de regionale centra en de betekenis van de betrokken branche voor dat kernwinkelgebied. Branchevervaging moet worden voorkomen.

Uit overwegingen is gebleken dat verruiming van de vestigingsmogelijkheden van perifere detailhandel op het bedrijvenpark niet toegestaan moeten worden. Dit om verstoring van de detailhandelsstructuur te voorkomen. Er kunnen echter op lokaal niveau factoren spelen die reden vormen om bepaalde typen detailhandel vanuit het kernwinkelgebied te verplaatsen.

Te denken valt aan problemen met de dagelijkse bevoorrading, gevaar voor de omgeving of het volumineuze karakter van goederen.

### **3. 3. Gemeente**

#### *Structuurplan Opsterland (2003)*

In het Structuurplan is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Opsterland tot 2010 aangegeven. Het plan bestaat uit een algemeen beleidsdeel en een deel waarin per kern de gewenste ontwikkelingen voor de toekomst zijn aangegeven. Het plan gaat uit van twee ontwikkelingsprofielen: het ontwikkelingsprofiel 'A7-zone' dat is gericht op groei en ontwikkeling en het ontwikkelingsprofiel 'landelijke identiteit' waarbij de begrippen rust en ruimte als basis worden gehanteerd.

Het bedrijvenpark Drachten Azeven ligt binnen de A7-zone. Het bedrijvenpark vormt een onmisbare schakel in de keten van vestigingslocaties langs de A7. Het park biedt - samen met het kantorenpark Drachten - een grootschalig gespecialiseerd bedrijfengebied voor diverse segmenten.

#### *Welstandsnota (2009)*

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgenomen in de Welstandsnota. In de nota zijn de welstandseisen opgenomen die aan nieuwe gebouwen en bouwwerken worden gesteld. De eisen hebben betrekking op de plaatsing, de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een gebouw of bouwwerk. Er zijn twee verschillende typen welstandscriteria: algemene en gebiedsgerichte. De algemene criteria gelden voor iedere welstandsbeoordeling, de gebiedsgerichte voor bepaalde gebieden.

Er zijn binnen de gemeente in totaal 10 welstandsgebieden te onderscheiden. Voor elk type gebied is een beoordelingskader opgesteld. Het bedrijvenpark Drachten Azeven ligt geheel binnen het gebiedstype Bedrijventerreinen.

Belangrijke gebiedsgerichte welstandscriteria voor het bedrijvenpark zijn onder meer dat de bedrijfsbebouwing grotendeels in een duidelijke rooilijn moet worden gerealiseerd en van een passend volume dient te zijn, zeker langs de A7 en N381. Het materiaal en kleurgebruik mag modern zijn en de vormgeving en de detaillering van de panden dient zorgvuldig te zijn. De bebouwing dient een zekere verwantschap te vertonen.

#### *Beeldkwaliteitplan*

Ten behoeve van het bedrijvenpark is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is overgenomen in de welstandscriteria van het gebiedstype Bedrijventerreinen. Deze is hiervoor behandeld.

### **3. 4. Water**

De provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân werken nauw samen aan het waterbeleid en -beheer. De provincie stelt het waterhuishoudingsplan op en het waterschap het waterbeheerplan.



n november 2009 zijn de beide waterplannen vastgesteld door respectievelijk Provinciale Staten en het algemeen bestuur van Wetterskip Fryslân.

In het *Derde Waterhuishoudingsplan* staat hoe de provincie de komende 6 jaar wil omgaan met het oppervlaktewater en het grondwater in haar plangebied. De hoofdlijnen van het beleid zijn gegroepeerd rond drie kernthema's: Veiligheid, Voldoende water en Schoon water. Daarbij wordt rekening gehouden met de gevolgen van de wereldwijd door deskundigen voorspelde klimaatverandering.

De provincie heeft een belangrijke rol in het bepalen aan welke eisen het watersysteem moet voldoen. Hiervoor worden normen opgesteld en strategische keuzes gemaakt die in het Waterhuishoudingsplan (WHP) worden vastgelegd. Wetterskip Fryslân vertaalt die normen en strategische keuzes in concrete plannen en maatregelen en legt deze vast in het *Waterbeheerplan (WBP)*. Wetterskip Fryslân zorgt voor de uitvoering van verreweg de meeste maatregelen die in Fryslân genomen moeten worden om de watersystemen op orde te krijgen en te houden.

In november 2008 heeft de gemeenteraad van Opsterland het *Waterplan Opsterland "Wetter yn 'e Wâlden"* vastgesteld. Dit waterplan is een gezamenlijk product van Wetterskip Fryslân en de gemeente Opsterland. Het motto van het waterplan is "Met water meer verscheidenheid". Dit motto is vertaald in vier kernbegrippen:

- water als ordenend principe;
- een kosteneffectief waterbeheer;
- het verhogen van de kwaliteit van het water;
- het streven naar een leesbaar watersysteem.

Het waterplan kent een thematische indeling. De taakvelden van de gemeente waarin water een rol speelt, zijn tegenover de beleidsuitgangspunten van Wetterskip Fryslân gezet. De uitwerking hiervan leidt tot een meerjarig maatregelenplan voor de periode van 2008 tot 2011. Het maatregelenplan omvat:

- *Werk- en procedureafspraken tussen gemeente en Wetterskip Fryslân.* Dit moet leiden tot verbetering van de samenwerking tussen de gemeentelijke en de waterschapsorganisatie;
- *Organisatie.* Water is een belangrijk beleidsveld voor de gemeente. Het gaat daarbij vooral om de Kaderrichtlijn Water, de Wet Gemeentelijke Watertaken en het belang van water in de ruimtelijke ordening (watertoets);
- *Maatregelen.* De (feitelijke) maatregelen zijn verwerkt in een matrix op basis van de eerder genoemde thematische indeling. Naast taakvelden en maatregelen, zijn verantwoordelijke instantie / trekker, planning en kosten(verdeling) benoemd. Voor de wat grotere onderwerpen zijn de maatregelen uitgewerkt in projectplannen.

Dit bestemmingsplan beoogd geen verandering te brengen in het heersende watersysteem op en rond het bedrijvenpark Azeven Zuidwest. Het plan is een actualisering van het geldende bestemmingsplan voor het bedrijvenpark en biedt in die zin slechts een conserverende regeling. Daarom is het opnemen van een uitgebreide waterparagraaf ook niet noodzakelijk. Wel is in 4.2 aandacht voor het wateradvies dat het Waterskip over dit plan heeft gegeven.

Voor de bestaande waterlopen op het terrein die van belang zijn voor de waterhuishouding, is een specifieke waterbestemming opgenomen. Bij nieuwe bouwplannen wordt rekening gehouden met de visie en maatregelen uit het waterplan.

## **4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

Om conflictsituaties te voorkomen dient het bestemmingsplan - naast het hiervoor beschreven beleidskader - tevens rekening te houden met de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Het gaat daarbij om aspecten als geluid, bodem, water, ecologie, archeologie en andere. In dit hoofdstuk worden deze aspecten besproken en worden de gevolgen voor dit bestemmingsplan duidelijk gemaakt.

### **4. 1. Milieu**

In deze paragraaf worden de volgende milieuaspecten behandeld: geluid, bodem en geur. Voorafgaand hieraan wordt eerst (nogmaals) kort aandacht besteed aan de milieuzonering aan de hand van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

#### **4.1.1. Bedrijven en milieuzonering**

In hoofdstuk 2 van deze plantoelichting is al kort ingegaan op de milieuzonering die op het bedrijvenpark wordt gehanteerd.

Om nabijgelegen woonfuncties ten zuiden en oosten van het bedrijvenpark te beschermen tegen overlast en daarnaast om de mogelijke hinder van bedrijven op het bedrijvenpark ten opzichte van elkaar te beperken, zijn zware vormen van bedrijvigheid op het bedrijvenpark uitgesloten. Hierbij gaat het om categorie 5 en 6 van de VNG-Basiszoneringslijst (2009). Doel van deze VNG-lijst is om bedrijven qua aard en invloed (waarbij gekeken wordt naar de aspecten geluid, geur, stof en gevaar) op de woonomgeving te categoriseren. Afhankelijk van de categorie dient een bepaalde afstand te worden aangehouden tussen een (nieuw) bedrijf en omringende woonbebouwing. Bij bedrijven uit de categorie 5 en 6 ligt deze richtlijnafstand tussen de 500 - 1500 meter.

In de zichtzone van het bedrijvenpark (zie figuur 4) zijn bedrijven uit milieucategorie 1 t/m 3 toegestaan. Bedrijven uit categorie 4 zijn in deze zone uitgesloten met het oog op de hoogwaardigheid van de zone en de attractiviteit ervan voor bedrijven die hechten aan een representatieve omgeving.

De achterliggende zone is bedoeld voor bedrijven uit milieucategorie 1 t/m 4. De afstand van deze zone ten opzichte van de woongebieden van Drachten buiten het bedrijvenpark is ook wat groter dan in de zichtzone.

De richtlijnafstand tot woningen voor categorie 4-bedrijven is maximaal 300 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.



Figuur 4. Zichtzone bedrijvenpark Drachten-Azeven

Annex aan het uitgangspunt om zware bedrijvigheid te weren, is ook de vestiging van sterk geluidhinderlijke bedrijven c.q. zoneringsplichtige bedrijven op grond van de Wet geluidhinder uitgesloten. Om de aanwezige bedrijven niet onnodig te beperken, zijn ook bedrijfswoningen niet toegestaan.

Bij het bestemmingsplan is een bedrijvenlijst gevoegd waarin de toe te laten bedrijven zijn opgenomen.

#### 4.1.2. Geluid

Met betrekking tot dit aspect kunnen drie vormen van geluid van toepassing zijn: wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Omdat van een spoorlijn in en rond het bedrijvenpark geen sprake is, zijn voor dit bestemmingsplan uitsluitend de aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai van belang. Ten aanzien van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) bepalend.

##### *Wegverkeerslawaai*

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een geluidszone heeft, waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Wanneer binnen de geluidszone sprake is van (nieuwe) geluidsgevoelige bebouwing, moet door onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke norm c.q. voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De wegen rond het bedrijvenpark (A7 en N381) en op het bedrijventerrein zelf zijn zoneplichtige wegen vanwege de maximaal toegestane snelheden op die wegen van 50, 70, 100 of 120 km/uur. Het bedrijvenpark ligt grotendeels binnen de geluidzones van deze wegen. Op het bedrijvenpark is echter op dit moment geen sprake van geluidsgevoelige bebouwing c.q. woningen en de vestiging van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing is ook niet voorzien. Om deze reden is het aspect verkeerslawaaï voor het bedrijvenpark en dit bestemmingsplan niet relevant.

#### *Industrielawaai*

Op het bedrijvenpark worden geen bedrijven toegestaan met een hoge geluidsbelasting. Rondom het bedrijvenpark is dan ook geen sprake van een geluidszone op grond van de Wet geluidhinder (artikel 41). Dit betekent dat ook vanuit het aspect industrielawaai geen belemmeringen bestaan voor dit bestemmingsplan.

#### 4.1.3. Bodem

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand bedrijvenpark, waarin nog enkele kavels uitgeefbaar zijn. In het kader van de ontwikkeling van het bedrijvenpark heeft in 1997 bodemonderzoek in het gehele plangebied plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de bodemsituatie geen beperkingen opleverde voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark.

Een bodemonderzoek heeft over het algemeen een houdbaarheid van 5 jaar. Ten behoeve van enkele nieuwe ontwikkelingen is, na 1997, dan ook een vervolgonderzoek gedaan. Voor nieuwe toekomstige ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan en nog niet mogelijk waren in het voorgaande bestemmingsplan, wordt dan ook een vervolgonderzoek aanbevolen. Dit onderzoek kan plaatsvinden in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij aangetoond moet worden dat de bodem voldoende kwaliteit heeft.

#### 4.1.4. Geur

Met betrekking tot geurhinder van agrarische bedrijven is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Deze wet bepaalt op welke manier geur (stank) van veehouderijstallen in de omgevingsvergunning (voor milieu) moet worden beoordeeld. De wet geeft daarbij normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw (m.u.v. bedrijfsgebouwen voor opslag en stalling). In de omgeving van het bedrijvenpark is echter geen sprake van agrarische bedrijven waarvan de geurcirkel over het bedrijvenpark ligt. Vanuit het aspect geur bestaan dus geen beperkingen voor het bestemmingsplan.

#### **4. 2. Watertoets**

Het aspect water is de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. Sinds 2003 is wettelijk vastgelegd dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap dient plaats te vinden en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding worden aangegeven.

In het kader van het geldende bestemmingsplan heeft in de jaren negentig van de vorige eeuw overleg plaatsgevonden met het waterschap over de ontwikkeling van het gebied tot bedrijventerrein. In dit kader is ook compensatie voor de toename aan verhard oppervlak gerealiseerd in de vorm van waterberging. Hiertoe zijn de waterlopen langs de A7/N381 verbreed.

Zoals reeds is opgemerkt in paragraaf 3.4 biedt dit bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverende regeling. Het plan maakt vrijwel geen toename aan verharding en bebouwing mogelijk ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Een uitzondering hierop vormt de ontwikkeling op het perceel Edisonlaan 12, waardoor enige bebouwing en verharding toegevoegd kan worden.

De waterlopen die binnen het bestemmingsplan liggen blijven intact en worden specifiek bestemd. Omdat de ontwikkeling op de Edisonlaan 12 relatief kleinschalig is, gezien de totale bebouwde en verharde oppervlakte binnen Azeven, zijn extra compenserende maatregelen niet nodig.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is de bestaande adequate afvoer van afval- en regenwater te handhaven. Bij nieuwbouwplannen is het gemeentelijk (riolerings)beleid erop gericht op het schone regenwater niet te laten vermengen met het vuile afvalwater van de bedrijven.

Het Wetterskip Fryslân heeft op 11 april 2011 een advies gegeven over dit bestemmingsplan. Daarin geeft zij aan dat in het plangebied een hoofdwatgang aanwezig is, waarlangs een onderhoudszone vrij gehouden moet worden van obstakels. Dit bestemmingsplan biedt daarvoor twee typen regelingen, namelijk door de bestemming "Groen" en de aanduiding 'bebouwingsvrije zone'. In beide gevallen is bebouwing niet toegestaan. Daarnaast geeft het Wetterskip in haar advies aan dat gebruik van een gescheiden rioolstelsel wenselijk is. Dit om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken. In het plangebied is sprake van een gescheiden stelsel, nieuwe bedrijven worden hierop aangesloten.

#### **4. 3. Ecologie**

Ecologie is al langere tijd een belangrijk aspect in de ruimtelijke planvorming. Daarbij gaat het niet alleen om de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op beschermde soorten, maar ook om de effecten op beschermde gebieden.

De gebiedsbescherming en soortenbescherming zijn wettelijk vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Vanuit nationaal ruimtelijk beleid is ook de ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang.

#### *Gebiedsbescherming*

Bij gebiedsbescherming moet gekeken worden naar de effecten van het bestemmingsplan op twee soorten gebieden.

- Natura 2000-gebieden;
- gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Activiteiten die Natura 2000-gebieden kunnen schaden zijn verboden, tenzij hiervoor een vergunning is verleend. Wanneer er activiteiten in of rond een Natura 2000-gebied gaan plaatsvinden moet vooraf worden onderzocht of deze significante effecten op de specifieke instandhoudingdoelstelling van het betreffende gebied (kunnen) hebben. De instandhoudingdoelstelling zijn / worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten die voor ieder Natura 2000-gebied moeten worden vastgesteld.

Het gebied Wijnjeterper Schar is het meest nabij het bedrijvenpark Drachten Azeven gelegen Natura 2000-gebied. Het ligt ten zuiden van Drachten langs de N381 op een afstand van circa 3 km van de rand van het bedrijvenpark. Ten zuidwesten van Drachten, op een afstand van ruim 5 km van het bedrijvenpark, ligt nog een Natura 2000-gebied: het gebied Van Oordt's Mersken. Beide natuurgebieden liggen op een dusdanige afstand van het bedrijvenpark dat geen sprake is van significante effecten c.q. van externe werking.

#### *Soortenbescherming*

In de Flora- en faunawet zijn planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Binnen de soortenbescherming bestaan drie soortcategorieën. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van soorten in Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

- soorten waarvoor ontheffing mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor ontheffing mogelijk is mits aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode;
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Naast de bescherming van soorten via de Flora- en faunawet, geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen moet voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Voor vogels geldt een algemene bescherming waarbij het verboden is vogels en nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode - voor de meeste vogels van 15 maart tot 15 juli - niet is toegestaan werkzaamheden in een gebied te starten die verstorend zijn voor broedvogels.

Zoals eerder vermeld gaat het bestemmingsplan hoofdzakelijk uit van een conserverende regeling voor bestaand bebouwd gebied. Er kan gesteld worden dat in de huidige situatie geen sprake is van verstorende werking naar soorten in de omgeving. Als gevolg van dit bestemmingsplan worden dan ook geen nadelige effecten verwacht op aanwezige beschermde soorten.

#### **4. 4. Archeologie**

Voor het aspect archeologie vormt de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, deel van Monumentenwet 1988) het wettelijk kader. Kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden.

Een eerste indicatie voor mogelijke archeologische waarden is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). In de provincie Fryslân is de IKAW opgenomen in de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE). De FAMKE geeft een archeologische verwachtingswaarde voor twee perioden, namelijk Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen. Daarbij wordt tevens advies gegeven omtrent het uit te voeren archeologisch (voor)onderzoek.

Voor de periode Steentijd - Bronstijd geeft de FAMKE voor een deel van het bedrijventerrein aan dat bij ingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup> een quickscan gewenst is. Voor een ander deel van het terrein wordt, voor ingrepen groter dan 2500 m<sup>2</sup>, een karterend onderzoek (2) aanbevolen.

Voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen geeft de FAMKE aan dat voor een deel van het bedrijventerrein (het gebied tegen de A7) geen onderzoek noodzakelijk is. Voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein wordt een karterend onderzoek (3) aanbevolen bij ingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup>.

Het bedrijventerrein is reeds bebouwd of geeft de planologische mogelijkheid om bij recht - op de nog niet uitgegeven kavels - bedrijfsbebouwing op te richten. Nieuwe grote (planologische) mogelijkheden geeft het bestemmingsplan niet. De in de FAMKE genoemde onderzoeken kunnen daarom achterwege worden gelaten.

#### **4. 5. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's 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.

Het plangebied is voor het aspect ‘externe veiligheid’ onderzocht op:

- a. de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen;
- b. de aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen;
- c. de aanwezigheid van hoofdgastransportleidingen.

#### *Risicovolle inrichtingen*

De risico’s van activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn regels gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In het kader hiervan moet bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzocht worden of:

- er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen maar ook bepaalde bedrijfsgebouwen) enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.
- er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

De risico’s worden in twee maten gemeten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Een bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke grenswaarden voor plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor groepsrisico.

Voor de bepaling van risicovolle en risicogevoelige inrichtingen in een gebied kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart van de provincie Fryslân.

Volgens deze kaart is er op en in de directe omgeving van het bedrijvenpark sprake van één risicovolle inrichting, te weten het tankstation aan de Curielaan 1. Volgens de risicokaart ligt rond het tankstation geen risicocontour. Dit klopt omdat bij het betreffende tankstation geen sprake is van LPG-levering.

Vanuit het aspect externe veiligheid geeft het tankstation dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

De vestiging van nieuwe risicovolle bedrijvigheid op het bedrijvenpark is uitgesloten. Het nieuw te vestigen tankstation levert geen LPG en heeft daarom geen risicocontouren.

#### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

Naast risico’s vanwege risicovolle inrichtingen, moet ook rekening worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij is van belang dat de A7 wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze weg is opgenomen in het basisnet. Dit betekent dat bij een toename van de bevolking binnen de risicocontour van 200 meter langs de weg het groepsrisico verantwoord moet worden.

Binnen de contour vinden wel nieuwe ontwikkelingen plaats, maar hierdoor neemt de bevolking niet toe. Er is geen noodzaak voor onderzoek.

Bovendien is het een weg zonder een veiligheidszone, waardoor er geen beperkingen zijn met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR 10-6). Ook dit aspect hoeft niet nader onderzocht worden.

Daarnaast is geen sprake van plasbrandrisico. Er hoeft daarom ook geen zone van 30 meter langs de weg vrijgehouden te worden voor nieuwe ontwikkelingen. Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen en het daardoor veroorzaakte plaatsgebonden risico leveren derhalve voor het bestemmingsplan geen beperkingen op.

#### *Hoofdgastransportleidingen*

In en direct rond het plangebied is geen sprake van buisleidingen die genoemd worden in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Dit aspect behoeft geen onderzoek en nadere regeling in dit bestemmingsplan.

#### **4. 6. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteits-eisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Dit bestemmingsplan heeft overwegend betrekking op een bestaande situatie. Grootschalige (nieuwe) ontwikkelingen, die de grenzen van het NSL overschrijden, worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ontwikkelingen die nog plaats kunnen vinden vallen onder de regeling “Niet in betekenende mate”. Het plan leidt dan ook niet tot een verslechtering ten opzichte van de geldende regeling. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op dit punt geen belemmeringen en uitgangspunten.

#### **4. 7. Kabels en leidingen**

Langs de Edisonlaan ligt een grote waterleiding (minimaal 300 mm). Deze leidingstrook is van dusdanige omvang dat bescherming ervan nodig is.

Voor deze waterleiding is in dit bestemmingsplan daarom een dubbelbestemming opgenomen, waarin een regeling is getroffen die bebouwing, ontgraving en diepwortelende beplanting tegengaat (zonder vergunning). Verder is op het bedrijvenpark sprake van een leidingstrook. Hierbij gaat het om kleinere leidingen waarvoor expliciete bescherming niet nodig is. Van deze strook was al sprake voor de aanleg van het park. Eén van de ontsluitingswegen van het bedrijvenpark - de Dopplerlaan - is langs de leidingstrook aangelegd. Hierdoor levert deze leidingstrook geen problemen op voor eventuele bebouwing voor bedrijfsvestigingen.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

Dit bestemmingsplan regelt zowel de bestaande situatie als enkele nieuwe ontwikkelingen. Deze vormen een belangrijk uitgangspunt voor dit plan. In dit hoofdstuk worden alle uitgangspunten, zoals die ook blijken uit de voorgaande hoofdstukken, benoemd.

### 5. 1. Bestaande situatie

Met betrekking tot de bestaande situatie is het oorspronkelijke bestemmingsplan "Bedrijvenpark Drachten, Zuidwest-kwadrant 1997" een belangrijke basis voor dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bepaalt daarmee de algemene uitgangspunten die de beoogde situatie op het bedrijvenpark aangeven. De stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten van destijds hebben immers hun uitwerking gevonden en geleid tot de huidige situatie op het terrein.

Wijzigingen in dit bestemmingsplan, ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1997, hebben betrekking op het opnemen van een planologische regeling voor een aantal reeds gevestigde bedrijven die niet binnen de regeling van het oorspronkelijke bestemmingsplan passen (een skischool en een tankstation (met LPG)). Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast aan het actuele beleid en de huidige wetgeving. Hierna worden de wijzigingen gemotiveerd en zijn de (nieuwe) uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

#### 5.1.1. Functionele uitgangspunten

In het geldende bestemmingsplan voor het bedrijvenpark zijn zoneringen opgenomen ten aanzien van de toegestane bedrijfstypen en de milieucategorieën van de bedrijven. In dit bestemmingsplan zijn beide zoneringen overgenomen.

##### *Zonering in bedrijfstypen*

Zoals eerder genoemd is op het bedrijvenpark een zonering aangebracht, die voortkomt uit de specifieke locatiefactoren voor de beoogde bedrijven op het bedrijvenpark: representativiteit en bereikbaarheid. De representatieve zone, langs de A7 en de N381 zijn bedoeld voor hoogwaardige industrie, servicebedrijven en groothandelsbedrijven.

Achter de representatieve zone ligt het overige deel van het bedrijvenpark dat bedoeld is voor (minder hoogwaardige) groothandelsbedrijven, distributie- en transportbedrijven en industriële bedrijven. De bedrijfstypen die in de laatstgenoemde zone zijn toegestaan, kunnen zich ook vestigen in de zichtzone langs de A7/N381, mits dit geen afbreuk doet aan het karakter van deze zone als zichtzone.

##### *Zonering in milieucategorieën*

Het bedrijvenpark is gezoned in verschillende milieuzones; zware vormen van bedrijven (categorieën 5 en 6 van de VNG-Basiszoneringslijst 2009) zijn op het bedrijvenpark niet toegestaan.

Dit enerzijds om nabijgelegen woonfuncties ten zuiden en oosten van het bedrijvenpark te beschermen tegen overlast. Anderzijds is dit gedaan om de mogelijke hinder van bedrijven op het bedrijvenpark ten opzichte van elkaar te beperken.

De zonering van de bedrijfstypen is ook een uitgangspunt voor de zonering in milieucategorieën. In de representatieve zone zijn bedrijven uit milieucategorie 1 t/m 3 toegestaan, in de zone daarachter bedrijven uit milieucategorie 1 t/m 4. De afstand van deze zone ten opzichte van de woningen in Drachten buiten het bedrijvenpark is ook groter dan in de zichtzone.

Annex aan het uitgangspunt om zware bedrijvigheid te weren, is ook de vestiging van sterk geluidhinderlijke bedrijven c.q. zoneringsplichtige bedrijven op grond van de Wet geluidhinder uitgesloten.

#### *Overig*

In het algemeen geldt dat kantoren en grootschalige (perifere) detailhandel niet mogelijk zijn op het bedrijventerrein. Dit heeft onder andere te maken met de veiligheidszones rond geplande tankstations en de snelwegen. Ook bedrijfswoningen zijn, in verband met milieu- en veiligheidseisen uitgesloten.

Bedrijven die niet passen binnen de zonering in bedrijfstypen en/of milieucategorieën hebben een specifieke regeling in dit bestemmingsplan, bijvoorbeeld door een aanduiding. Hierdoor is het alleen toegestaan, bij beëindiging van deze bedrijven, een bedrijf dat binnen de geldende regeling past te vestigen. Concreet gaat het bij deze specifiek bestemde bedrijven om het verkooppunt van motorbrandstoffen aan de Curielaan, de skischool (in het verzamelgebouw) en een wegrestaurant (horeca) aan de Dopplerlaan.

#### 5.1.2. Ruimtelijke uitgangspunten

In hoofdstuk 2 is de huidige ruimtelijke structuur van het bedrijvenpark beschreven. Het handhaven en waar mogelijk versterken van deze structuur is het hoofduitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De oorspronkelijk inrichtingsschets voor het bedrijvenpark, zoals opgenomen in het bestemmingsplan uit 1997, geeft de wegen-, water- en groenstructuur aan zoals deze bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Ook de ligging van de zichtzone langs de A7/N381 (zone 1) en de achterliggende zone (zone 2) zijn aangegeven.

Bepalend voor de groen- en waterstructuur c.q. de landschappelijke inpassing van het bedrijvenpark, zijn de structuurlijnen in oost-westrichting van de oude bewoningsas van het Selmien en daarnaast de (destijds) nieuwe A7-as. Deze oost-weststructuren zijn op het bedrijvenpark geaccentueerd met zichtlijnen langs de ontsluitingswegen. De oost-westbelijning wordt tevens geaccentueerd door de afschermdende bosstrook ten noorden van het Selmien.

Met de noord-zuidlopende beplanting aan de westzijde van het bedrijventerrein is aangesloten op de oude voormalige structuurlijnen van de singelbeplanting langs de opstreckende kavels. Met deze lijn wordt de oude kavelrichting geaccentueerd.

Ook met betrekking tot de maximale bouwhoogtes en het bebouwingspercentage van de bedrijfsperven sluit dit bestemmingsplan aan bij het oorspronkelijke bestemmingsplan voor het bedrijventerrein.

Dit betekent dat, om het open bebouwingsbeeld te handhaven, het maximale bebouwingspercentage van de bedrijfsperven 70% is waarbij de bebouwing minimaal op 12 meter van de openbare weg moet worden gesitueerd. De bouwhoogte is vastgelegd op maximaal 12 meter.

## **5. 2. Nieuwe ontwikkelingen**

Op het perceel Edisonlaan 12, in de noordwesthoek van het bedrijventerrein, vindt op korte termijn een bedrijfsvestiging plaats op gronden die deels onderdeel vormen van de groenstructuur. Deze gronden zijn nu voor bedrijfsdoeleinden bedoeld. Het bebouwen van deze gronden versterkt de structuurlijnen c.q. de inpassing van het bedrijventerrein en de (zicht)relatie tussen het bedrijventerrein met de A7 en het kantorenpark aan de overzijde van de A7.

Een andere nieuwe ontwikkeling, de nieuwe McDonalds op een perceel aan de Bohrilaan, is in dit bestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt (aanduiding). Omdat de McDonalds qua functie afwijkend is ten opzichte van de overige bedrijvigheid, heeft deze een specifieke regeling gekregen. De realisatie van het restaurant is inmiddels vergund op basis van het bestemmingsplan uit 1997.

Door middel van een afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning) is het mogelijk om een reclamemast van 30 meter hoogte te realiseren. Deze reclamemast is ten behoeve van de McDonalds en kan alleen onder voorwaarden worden gerealiseerd.

Op de hoek van de Dopplerlaan en de Galvanilaan wordt gebruik van de grond door een hondenvereniging mogelijk gemaakt. Daarbij mogen een clubgebouw en een terreinafscheiding worden gerealiseerd. De locatie voor de hondenvereniging wordt aangeduid in de groenbestemming.

Een andere ontwikkeling is een tweede tankstation op het bedrijventerrein. Deze is gepland op de hoek van de Dopplerlaan en de Hertzlaan. Het betreft een tankstation zonder LPG. Het geplande tankstation wordt op de verbeelding aangeduid.

Voor de nieuwe ontwikkelingen gelden dezelfde functionele en ruimtelijke uitgangspunten als voor de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein.

## **6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de op het bedrijvenpark Azeven Zuidwest voorkomende functies, de ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

### **6. 1. SVBP 2008**

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijk verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard - die een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is sinds 1 januari 2010 verplicht. De SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding van het plan;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de verbeelding van het plan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving wordt het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden invoerd en worden ontsloten via internet.

Het vaststellen van een digitale versie is sinds 1 januari 2010 verplicht. Er blijft, naast het digitale plan, een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan bestaan. De analoge versie is echter slechts een uitdraai van het digitale plan.

### **6. 2. Wabo**

Het bestemmingsplan voldoet al aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

### 6. 3. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de geldende regelingen.

#### 6.3.1. Algemeen

De regels bevatten per bestemming een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

Tot slot bevatten de regels een aantal flexibiliteitbepalingen in de vorm van afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning, het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden met een omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden. Deze bepalingen maken het mogelijk in de toekomst veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitbepalingen procedurele waarborgen en voorwaarden verbonden.

#### 6.3.2. De bestemmingen

Hieronder volgt een opsomming van de gehanteerde bestemmingen en aanduidingen binnen het bestemmingsplan.

##### *- Bedrijventerrein -*

Het bedrijvenpark is bestemd door middel van één bedrijfsbestemming. De bouwvlakken zijn afgestemd op de rooilijn van 12 meter langs de openbare wegen op het park. Bestaande situaties die hiervan afwijken, zijn bij recht toegestaan. Alleen binnen de bouwvlakken mogen gebouwen worden gebouwd, tot een hoogte van maximaal 12 meter. Om de openheid te waarborgen geldt tevens een bebouwingspercentage van 70% per bouwperceel.

De regels bieden de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels in die zin dat de afstand van een gebouw tot de rooilijn van 12 meter kan worden verkleind. Voorwaarden bij deze afwijking zijn onder andere dat het aan het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de milieusituatie geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan.

In de regels zijn het profiel en de zoneringsin bedrijfstypen opgenomen. De bedrijven die niet binnen dit profiel passen, hebben een specifieke aanduiding gekregen.

Daarbij gaat het om: de skischool met de aanduiding 'sport' en het tankstation met de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg'. Met deze aanduiding kunnen de betreffende bedrijven op de huidige locatie blijven functioneren.



Voor het wegrestaurant (McDonalds aan de Bohrlaan) is een aanduiding 'horeca' opgenomen. De nieuwbouw moet qua maatvoering passen binnen de regels van "Bedrijventerrein", met uitzondering van één reclamemast, deze mag 30 meter hoog worden. Voor het wegrestaurant en de daarbij horende reclamemast is inmiddels een vergunning verleend. Dit heeft plaatsgevonden op basis van het geldende bestemmingsplan.

De milieuzonering op het bedrijvenpark is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven door de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3' (de zichtzone) en 'bedrijf tot en met categorie 4 (de achterliggende zone). De zonering in bedrijfstypen is, wanneer geen sprake is van een categorie 1 of 2, aangeduid op de verbeelding en is in de regels geregeld. Daarbij is ook aangegeven dat binnen de bedrijfsbestemming geen bedrijfswoningen mogen worden gebouwd. Dit geldt ook voor risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

In de begripsbepalingen is de aard van de bedrijfstypen nader uitgewerkt. In de regels is tevens - gelet op de gewenste flexibiliteit - een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijfsvestigingen in de zichtzone. Daarbij gaat het om bedrijven die in de VNG-bedrijvenlijst weliswaar in milieucategorie 4 vallen maar qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met categorie 1, 2 of 3-bedrijven uit de bedrijvenlijst.

*- Groen -*

Het op het bedrijvenpark aanwezige groen is onder deze bestemming gebracht. Het groen heeft vooral een stedenbouwkundige en visuele waarde en waarborgt op deze wijze de kwaliteit van het bedrijvenpark. Tevens is de noord-zuidlopende beplanting aan de westzijde van het bedrijvenpark meegenomen in de groenbestemming, omdat deze de oorspronkelijk kavelrichting accentueert.

De binnen de bestemming lopende voet- en rijwielpaden zijn bij recht toegestaan. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

In de bestemming is opgenomen dat voor werken en/of werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Dit zorgt ervoor dat alleen met omgevingsvergunning de groen- en waterstructuur aangepast kan worden.

Ten behoeve van de hondenvereniging is de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - hondenvereniging" opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding is één gebouw toegestaan en mag een hekwerk van maximaal 1,50 rondom het terrein worden gezet.

*- Verkeer -*

De op- en afritten naar de N381 en een deel van de Curielaan zijn onder deze bestemming gebracht. De verkeersfunctie van deze wegen staat voorop. Ook binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van nutsgebouwtjes.

Wel kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld palen, masten of informatieobjecten) worden gerealiseerd. De bouwhoogte hiervan is maximaal 5 meter.

*- Verkeer - Verblijf -*

Deze bestemming is gelegd op alle wegen en fietspaden die niet onder bestemmingen "Verkeer" of "Groen" zijn gebracht. Deze wegen hebben meer een verblijfs- dan een verkeersfunctie.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel kunnen bouwwerken gebouwd worden tot een maximale hoogte van 5 meter.

Ook de carpoolparkeerplaats op de hoek van de Curielaan - Bohrlaan is onder deze bestemming gebracht.

*- Water -*

De bestemming "Water" is gelegd op alle waterlopen en waterpartijen op het bedrijvenpark die ruimtelijk en/of functioneel van belang zijn. In ruimtelijke zin heeft het water - net als het groen op het park - visuele en stedenbouwkundige waarde.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

*- Leiding - Water -*

Langs de Edisonlaan ligt een waterleiding waarop de dubbelbestemming "Leiding - Water" is gelegd. De bestemming is, ongeacht onderliggende bestemming, hoofdzakelijk bedoeld voor de bescherming van de waterleiding. Bebouwing en diepwortelende beplanting zijn in de bestemming dan ook niet toegestaan. Daarnaast is het alleen mogelijk om met een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren binnen deze bestemming. Op deze manier wordt schade aan de waterleiding voorkomen.

## 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### *Bestemmingsplanprocedure*

Om rechtskracht te krijgen moet dit bestemmingsplan de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegde procedures doorlopen. Daarbij is gelegenheid gegeven tot het indienen van inspraak (op grond van de gemeentelijke inspraakverordening) en zijn betrokken overheden en instanties uitgenodigd voor het indienen van overlegreacties (artikel 3.1.1. Bro).

De start van de inspraakperiode is op 18 november 2010 gepubliceerd. Met deze publicatie is ook voldaan aan de publicatieplicht zoals opgenomen in artikel 1.3.1. van het Bro. Het plan heeft van 22 november 2010 tot en met 3 januari 2011 ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Van verschillende overheden en instanties is een overlegreactie ontvangen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de reactienota Overleg en Inspraak (bijlage 1 bij deze toelichting). Waar nodig is dit bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de ingediende reacties.

### *Zienswijzen*

Dit ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd, zoals bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierbij wordt een ieder gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden voorzien van een gemeentelijke reactie. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

### *Vaststelling*

De gemeenteraad kan vervolgens besluiten het bestemmingsplan vast te stellen. Daarbij neemt de raad ook een besluit over de ingediende zienswijzen en de reactie daarop. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

## **8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

### **8. 1. Financiële haalbaarheid**

Het bedrijvenpark Azeven Zuidwest is een bestaand bedrijvenpark waar nog enkele kavels kunnen worden uitgegeven. Bij eventuele nieuwe vestigingen en/of nieuwe ontwikkelingen aan particuliere eigendommen wordt uitgegaan van een particuliere investering die financieel ook mogelijk is. Dit bestemmingsplan wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

### **8. 2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wro en het Bro moet de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten verhalen. Daarnaast heeft de gemeente sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kan stellen. In beginsel is het vaststellen van een exploitatieplan daarvoor verplicht gesteld. Wanneer echter overeenkomsten gesloten kunnen worden, kan de verplichting voor de vaststelling van een exploitatieplan vervallen. Een combinatie van een exploitatieplan met overeenkomsten is ook mogelijk.

Het kostenverhaal is alleen aan de orde wanneer sprake is van een bouwplan in het kader van het Bro. In dit bestemmingsplan wordt bij recht één nieuw bouwplan mogelijk gemaakt (Edisonlaan 12). Voor dit bouwplan moet in feite een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is echter niet meer verplicht wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd en wanneer er geen verdere eisen aan de inrichting van het perceel en de fasering worden gesteld.

De gemeente voert in dit geval een actieve grondpolitiek, waarbij zij (bouwrijpe) grond verkoopt. Door middel van de verkoopovereenkomsten kan de gemeente de gemaakte kosten verhalen. Omdat het kostenverhaal op deze wijze is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet meer verplicht.

Ten behoeve van het wegrestaurant (McDonalds) is een aanduiding opgenomen. Het kostenverhaal vindt bij dit initiatief plaats via leges. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een uitvoerbaar plan.

===