
GEMEENTE DE MARNE

**BESTEMMINGSPLAN ULRUM,
BEDRIJVENPARK DE MARNE**

Status: Vastgesteld
Datum: 27 oktober 2015



**BESTEMMINGSPLAN ULRUM, BEDRIJVENPARK
DE MARNE**

CODE 124601 / 27-10-15

GEMEENTE DE MARNE 124601 / 27-10-15
BESTEMMINGSPLAN ULRUM, BEDRIJVENPARK DE MARNE

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne	1
1. 3. Vertaling in een bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	5
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	7
4. 1. Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne	7
4. 2. Programma	7
4. 3. Onderzoek naar ruimtelijke mogelijkheden	7
4. 4. Concretisering in het bestemmingsplan	14
5. OMGEVINGSASPECTEN	15
5. 1. Milieu	15
5. 2. Luchtkwaliteit	16
5. 3. Water	17
5. 4. Cultuurhistorie	18
5. 5. Archeologie	18
5. 6. Ecologie	19
5. 7. Externe veiligheid	20
5. 8. Kabels en leidingen	21
6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	22
6. 1. Uitgangspunten	22
6. 2. Regeling in het bestemmingsplan	22
7. UITVOERBAARHEID	27
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	27
8. INSpraak EN OVERLEG	28
8. 1. Inspraak	28
8. 2. Overleg met diensten	29

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

In de periode 2003-2005 werd een bestemmingsplan ontwikkeld voor een nieuw bedrijventerrein bij Ulrum met een functie voor de opvang van bedrijvigheid vanuit de hele gemeente. Dit bestemmingsplan werd door de gemeenteraad van De Marne op 12 juli 2005 vastgesteld. Ook werd een beeldkwaliteitsplan gemaakt, waarin welstandscriteria voor de nadere ruimtelijke invulling werden opgenomen.

Sinds de vaststelling is het terrein bouwrijp gemaakt, is de hoofdinfrastructuur aangelegd en heeft zich in één bedrijf gevestigd: een agrarisch loonbedrijf. Met het invallen van de economische crisis in de tweede helft 2008 trad daarna een stagnatie op.

1. 2. Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne

In het licht van de economische ontwikkelingen, gevoegd bij de optredende krimp in Noord-Groningen, heeft de gemeente zich beraden over de toekomst van het bedrijventerrein.

Eind december 2011 is een onderzoeksrapport opgesteld ¹, waaruit bleek dat de oppervlakte bedrijventerrein aanzienlijk zou moeten worden teruggebracht, gelet op de te verwachten behoefte. Ook werd ervoor gepleit om de beeldkwaliteitsregels te versoepelen en meer af te stemmen op de marktsituatie zoals die nu is. Met het oog daarop is van de aanvankelijke ruim 7 ha de oppervlakte tot circa 3 ha afgeboekt.

In een *Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne* is nagegaan hoe de beoogde verkleining van het bedrijventerrein ruimtelijk het beste kan worden ingepast. Ook is de wens van een versoepeling van de ruimtelijke eisen bekeken. Wel is er daarbij op ingestoken om de beperking van het bedrijventerrein te combineren met de wens van een goede stedenbouwkundige invulling en afronding van het bedrijventerrein om te voorkomen dat een verspreid en rommelig beeld ontstaat.

De Toekomstvisie is opgesteld na overleg met diverse betrokkenen, te weten vertegenwoordigers Dorpsbelangen Ulrum, vertegenwoordigers bedrijven, het loonbedrijf Bremer (een al op het bedrijventerrein gevestigd bedrijf), Stichting Ulrum 2034 en de sportvereniging. Tevens is een algemene uitnodiging geplaatst in de *Ommelander Courant* voor omwonenden en overige geïnteresseerden.

1. 3. Vertaling in een bestemmingsplan

De *Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne* is door het gemeentebestuur als uitgangspunt genomen voor de aanpassing van het bestemmingsplan. Dat ligt nu voor u; de toekomstvisie is daarin integraal verwerkt. Kort samengevat komt het erop neer, dat gekozen is voor een compacte en verkleinde opzet van het bedrijventerrein.

¹) Perspectief voor Bedrijvenpark De Marne, Stec Groep aan gemeente De Marne,
 Stec Groep B.V., december 2011, nr. 11.160

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en optredende ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het voor het plan relevante beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* wordt de uitgangspunten voor deze planherziening besproken. In het bijzonder de *Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne* komt hierbij aan de orde.

In *hoofdstuk 5* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens volgt in *hoofdstuk 6* een juridische planbeschrijving en wordt in *hoofdstuk 7* de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Hoofdstuk 8 sluit af met een weergave van het gevoerde overleg en de gehouden inspraak.

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

Er is een geldend bestemmingsplan: het *Bestemmingsplan Bedrijventerrein Ulrum-Oost*, dat op 12 juli 2005 door de gemeenteraad van De Marne is vastgesteld en goedkeuring van Gedeputeerde Staten op 15 september 2005 verkreeg. Dit bestemmingsplan voorzag in een gefaseerde uitbreiding van een bedrijventerrein bij Ulrum met een functie voor de hele gemeente. De fasering bestond erin dat het gedeelte ten zuiden van de Haarweg een bestemming "Bedrijventerrein" had gekregen en het deel ten noorden van deze weg tot aan de Leensterweg een agrarische bestemming met daaraan toegevoegd een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijventerrein. De oppervlakte van het tot bedrijventerrein bestemd gebied was circa 7,4 ha. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zou de oppervlakte nog vergroot kunnen worden. Sinds het opstellen van het bestemmingsplan is de hoofdinfrastructuur aangelegd met een aansluiting op de Leensterweg. Ook de straatverlichting is aangebracht en laanbeplanting is aangelegd.



Figuur 2. Plankaart vigerend bestemmingsplan Ulrum-bedrijventerrein

Voor het bedrijventerrein werd parallel een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daar waar het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ulrum-Oost" de planologische kaders aangaf, heeft de gemeente met het beeldkwaliteitsplan willen aangeven op welke wijze de ruimtelijke invulling van het bedrijvenpark diende plaats te vinden. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee de verfijning van het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan werden voor verschillende planonderdelen "beeldzones" onderscheiden met criteria waaraan bebouwing zou moeten voldoen. Ook werden richtlijnen gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectgebied. Dit geeft het kader aan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied.

3. 1. Rijksbeleid

De ontwikkeling in het plangebied is relatief kleinschalig van omvang en naar aard niet van belang op rijksniveau.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan en Omgevingsverordening

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020.

Bedrijvigheid buiten economische kernzones wordt alleen toegestaan op lokale bedrijventerreinen bij grotere plaatsen. Ook in het POP 3 wordt lokale bedrijvigheid gebundeld.

Omgevingsverordening

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 ook de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte.

De Omgevingsverordening is onder meer in 2011, 2013 en 2014 op onderdelen partieel gewijzigd. In de Omgevingsverordening wordt een terughoudend beleid gevoerd aangaande de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en wordt evenmin voorzien in uitbreiding van bestaande terreinen.

Toetsing bestemmingsplan aan Omgevingsverordening

Toetsing van dit nieuwe bestemmingsplan aan de provinciale Omgevingsverordening leert het volgende.

De Omgevingsverordening bepaalt dat (tenzij expliciet aangegeven) geen nieuwe bedrijventerreinen mogen worden ontwikkeld. Met dit bestemmingsplan gaat het om de regeling van een bedrijventerrein dat reeds planologisch rechtsgeldig was op grond van een goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 15 september 2005.

Ten opzichte van het bestemmingsplan gaat het bovendien om een aanzienlijke inperking van de oppervlakte aan bedrijventerrein. In hoofdstuk 4 wordt daar uitgebreid op ingegaan. Naast het feit dat de oppervlakte aan bestemd bedrijventerrein is verkleind, is bovendien de wijzigingsbevoegdheid om de oppervlakte aan bedrijventerrein richting de Leensterweg te kunnen uitbreiden in dit nieuwe bestemmingsplan achterwege gelaten.

Ontwerp-Omgevingsvisie 2015-2019

Op 10 maart 2015 zijn de ontwerp-Omgevingsvisie en de ontwerp-omgevingsverordening vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Besluitvorming door Provinciale Staten moet hierover nog plaatsvinden. In de ontwerp-omgevingsvisie is het provinciale beleid op het gebied van ruimte, verkeer en vervoer, milieu en water opgenomen. Voor dit bestemmingsplan zijn er, gezien ook het gevoerde overleg met de provincie (hoofdstuk 8) geen gevolgen.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan Ulrum Bedrijvenpark

Het vigerende bestemmingsplan, het *Bestemmingsplan Bedrijventerrein Ulrum-Oost*, is op 12 juli 2005 door de gemeenteraad van De Marne vastgesteld en door Gedeputeerde Staten verkreeg op 15 september 2005 goedgekeurd. In het vorige hoofdstuk is daar al op ingegaan.

3.3.2. Nota "Perspectief voor bedrijvenpark De Marne"

In het licht van een afnemende behoefte is de nota *"Perspectief voor bedrijvenpark De Marne"* opgesteld (december 2011, Stec Groep). Daarin is voor de periode tot 2020 een analyse van de te verwachten vraag gedaan.

Uit de marktanalyse is het volgende naar voren gekomen:

- de totale vraag wordt op 3 - 4 ha geraamd. Daarvan wordt een vervangingsvraag tot 1 ha verwacht en een uitbreidingsvraag van (netto) 3 ha;
- de vraag zal zich vooral voordoen van de kant van kleine tot middelgrote bedrijven uit de traditionele bedrijfssectoren met accent op functionele uitstraling. Deze vraag zal zich met name op kleinschalige tot middelgrote kavels richten (1.000 - 3.000m²);
- van de te verwachten behoefte zal zo'n 10 - 15% zich richten op woon- en werkeenheden. Een woning met losse hal wordt het meest geschikt geacht;
- voor het bedrijvenpark wordt een behoefte van ± 2 tot 3 ha verwacht.

Op grond van de te verwachten behoefte en een beoordeling van de uitgifte-eisen, worden in het Stec-rapport vier scenario's onderscheiden:

- bedrijventerrein ongewijzigd laten;
- bedrijvenpark De Marne 2.0 met een totale plancapaciteit van circa 2 tot 3 ha en een aanpassing/versoepeling van de beeldkwaliteitsvoorwaarden;
- bedrijvenpark 'mixed use': het bedrijventerrein ook voor andere functies laten gebruiken;
- bedrijvenpark 'on hold': het bedrijvenpark als locatie niet verder ontwikkelen.

Daarbij wordt in het rapport geconcludeerd dat scenario 2 het beste aansluit op de marktvraag.

Naast het terugbrengen van de oppervlakte wordt gepleit voor andere maatregelen:

- een minder hoogwaardige uitstraling, maar uitgaan van een functioneel/modern gemengd bedrijventerrein;

- de situering en de oppervlakte van de woningen op de woon-werklocaties: minder woonwerk-locaties aanbieden en daarnaast ook rekening houden met flexibiliteit aangaande de situering voor de betreffende woning;
- de toegestane hoogte voor bedrijven: hoogte vergroten;
- de milieuzonering: overweeg bedrijven uit milieucategorie 4 beperkt toe te staan;
- de vereiste beeldkwaliteit: versoepel beeldkwaliteitseisen.

Het Stec-rapport is mede reden geweest om door de tegenvallende uitgifte te besluiten tot afboeken van de gronden in het plan tot agrarische waarde en wel tot een oppervlakte van ± 3 ha.

Daarbij wordt in het Stec-rapport rekening gehouden met een drietal kavels voor bedrijfswoningen. Als vervolg op het rapport is een toekomstvisie voor het bedrijventerrein opgesteld. Deze komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

3.3.3. Structuurvisie De Marne 2014

Op 28 januari 2014 stelde de raad van de gemeente De Marne een nieuwe ruimtelijke visie op hoofdlijnen vast: *Structuurvisie De Marne-2014*. Daarbij werd onder meer ingegaan op de gevolgen die de demografische ontwikkelingen op ruimtelijk-functionele ontwikkelingen hebben. Gewezen werd onder meer op de wens van een passende afronding van braak liggende terreinen. "Onaffe" situaties moeten worden voorkomen. Er wordt niet voorzien in nieuwe bedrijfsterreinen

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne

In de periode 2013-2014 is een toekomstvisie op het bedrijvenpark De Marne opgesteld. Dit in het licht van de afnemende behoefte aan bedrijventerreinen en de wenselijkheid om de regeling aan te passen aan de actuele vraag. Allereerst zijn de relevante ontwikkelingen geschetst, die samengevat als volgt zijn te typeren:

- voortgaande afname van het bevolkingsaantal;
- concentratie van detailhandels- en zorgvoorzieningen in Leens;
- behoud basisvoorzieningen in Ulrum zelf;
- lokale bedrijvigheid concentreren in Ulrum;
- bedrijvigheid aan huis en lichte bedrijvigheid zoveel mogelijk in de bestaande dorpsstructuur inpassen;
- recreatieve mogelijkheden benutten (*Beleidsplan Recreatie en Toerisme*);
- accent op binnendorpse ontwikkelingen gecombineerd met het zoeken naar nieuwe functies in leegkomende bebouwing, ook in de dorpskern.

4. 2. Programma

Voor de te verwachten vraag is in de Toekomstvisie gebruik gemaakt van de nota "*Perspectief voor bedrijvenpark De Marne*" (december 2011, Stec Groep). Daarin is voor de periode tot 2020 een analyse van de te verwachten vraag gedaan.

In hoofdstuk 3.2. is de marktanalyse samengevat. Op grond daarvan wordt voor het bedrijvenpark een behoefte van ± 2 tot 3 ha verwacht.

Het rapport onderscheidt verschillende mogelijkheden over hoe hiermee om te gaan.

Ingezet wordt op het terugbrengen van de omvang tot circa 3 ha in combinatie met versoepeling van de beeldkwaliteitseisen.

4. 3. Onderzoek naar ruimtelijke mogelijkheden

In de *Toekomstvisie Ulrum Bedrijventerrein* is een integratiemodel opgesteld. Dit model laat een ruimtelijke visie zien op de toekomstige opzet van het bedrijventerrein en dient als onderlegger voor het voorliggende bestemmingsplan.

Vanwege het belang van deze ruimtelijke visie en het daarin opgenomen integratiemodel wordt dit hieronder integraal overgenomen met daaraan de planologische vertaling toegevoegd. Wat betreft deze planologische vertaling wordt opgemerkt, dat het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zich richt op dat van het bestemmingsplan van 2006, terwijl daarnaast het gebied tussen dat plangebied tot aan de dorpsrand aan het nieuwe bestemmingsplan is toegevoegd.

De overige voornemens die voortvloeien uit het integratiemodel zijn/worden geregeld in een herziening van aangrenzende bestemmingsplannen.

1. Agrarisch gebied (noordzijde)

Het betreft hier gebieden met een agrarische functie aan de noordzijde van de Haarweg. Deze functie wijzigt niet. Daarnaast is in het huidige bestemmingsplan (*Bedrijventerrein Ulrum-Oost*) een wijzigingsbevoegdheid aan deze gronden toegevoegd voor een toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein.

Door de afgenomen behoefte is een dergelijke reservering niet meer noodzakelijk en blijft de wijzigingsbevoegdheid achterwege. Ook in het beleid van de provincie worden geen mogelijkheden geboden voor nieuw te creëren bedrijventerreinen.

Actie: deze wijzigingsbevoegdheid is in de herziening van dit bestemmingsplan niet meer opgenomen.

2. *Agrarisch gebied / kernrandzone*

Het gaat hier om het overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en dorp, opgenomen in het huidige bestemmingsplan *Grote kernen*. Het agrarische gebruik kan worden voortgezet en desgewenst bij gebleken behoefte worden verbreed met ruimte voor volkstuinen, 'eetbare' tuinen, boomweides en boomgaarden.

Actie: in dit bestemmingsplan is deze agrarische bestemming opgenomen met een regeling voor agrarisch hobbymatig gebruik zoals voor volkstuinen, boomweides, boomgaarden e.d.

3. *Agrarisch gebied, nader af te wegen groenbestemming*

Het betreft een zone die aansluit bij het agrarisch gebied (nr. 2). In het huidige bestemmingsplan *Grote Kernen* is hier nog een brede groenzone geprojecteerd als afscherming van een planmatige uitbreidingsbuurt. Zo'n ontwikkeling is echter niet meer aan de orde en daarmee vervalt de noodzaak voor zo'n afscherming. De groene buffer kan gerekend worden tot het agrarisch gebied met verbrede gebruiksmogelijkheden (overeenkomstig locatie 2).

Actie: In dit bestemmingsplan is deze agrarische bestemming opgenomen. Conform gebied 2 wordt planologische ruimte geboden om naast de agrarische functie extra activiteiten als volkstuinen e.d. te ontwikkelen.

4. *Agrarisch gebied*

Het betreft hier een zone die eveneens aansluit bij het agrarisch gebied/kernrandzone. In het huidige bestemmingsplan *Grote Kernen* is hier een woonbestemming voor drie woningen geprojecteerd. Gelet op de zeer beperkte nieuwbouwruiimte kunnen deze mogelijkheden achterwege blijven met nieuwe gebruiksmogelijkheden overeenkomstig locatie 2. Ook de na te streven concentratie van bebouwing binnen het dorpsgebied speelt hierbij een rol.

Actie: In dit bestemmingsplan is deze agrarische bestemming opgenomen, conform gebied 2. De eerder opgenomen bouw mogelijkheden zijn nu wegbestemd.

5. *Bedrijventerrein wonen/werken*

Aan de zuidzijde wordt ruimte gereserveerd voor een combinatie van wonen met werken. Overeenkomstig de wensen vanuit het Stec-rapport wordt een flexibele positionering aangehouden; individuele ontwikkelingen moeten wel landschappelijk worden ingepast. Aansluitend kan voor het loonbedrijf ruimte voor een bedrijfswoning worden gereserveerd. Een goede ruimtelijke inpasbaarheid is van belang.

Actie:

In deze bestemmingsplanherziening wordt in dit gebied ruimte geboden voor een combinatie wonen/werken met een flexibele positionering en met intenties over een afschermende groenbestemming.

Met de betrokkenen worden over de invulling dan concrete afspraken gemaakt. Door het achterwege laten van het beeldkwaliteitseisen op dit punt kan meer flexibiliteit worden geboden.

6. *Bedrijventerrein, te ontwikkelen*

Het bedrijventerrein wordt in een compacte opzet ontwikkeld aan de oostzijde van de Buitensingel. In eerste aanleg wordt ingezet op de milieucategorieën 1 t/m 3. Een bedrijf uit categorie 4 kan worden toegestaan, mits het qua milieuhinder vergelijkbaar is met die uit de eerste milieucategorieën. Met andere woorden: flexibiliteit bieden en tegelijk milieurandvoorwaarden inbouwen. Dat gebeurt bij de herziening van het bestemmingsplan.

Een 'groene markering' rond het bedrijfsterrein is uitgangspunt. Het bedrijventerrein zal ook ruimte bieden voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals voor startende bedrijven. Daarnaast wordt afgezien van het stellen van beeldkwaliteitseisen van het huidige beeldkwaliteitsplan. Door het aangeven van de ruimtelijk-landschappelijke hoofdzaken enerzijds en de wens tot een meer flexibele regeling anderzijds, zijn beeldkwaliteitseisen als in 2005 ontwikkeld, niet meer gewenst. Zie ook hoofdstuk 4.5.

Actie: in dit bestemmingsplan Ulrum-Bedrijvenpark De Marne is rekening gehouden met de ruimtelijk-landschappelijke hoofdzaken door middel van het leggen van bouwvlakken en regeling voor afschermend groen om een gefragmenteerd en niet afgerond beeld te voorkomen. Zoals bij het vorige punt aangegeven, vindt dit plaats door maatwerk en rechtstreekse afspraken met gegadigden.

Een doorlopend recreatief pad richting de Leensterweg, zoals in de oorspronkelijke plannen opgenomen, wordt niet meer voorzien. Deze strook kan betrokken worden bij de uitgifte van het bedrijfsterrein. Wel blijft er ruimte voor een onderhoudspad langs de hoofdwatgang.

Verder wordt een verbeterde ontsluiting voorzien door het profiel met een watgang (nog aangegeven in het bestemmingsplan 2005) achterwege te laten.

Voorts wordt een milieuzonering opgenomen, inclusief een regeling om daarmee flexibel mee om te gaan (milieucategorieën 1 t/m 3 worden bij recht gestaan. Naar de aarde vergelijkbare bedrijven die niet genoemd zijn en/of bedrijven uit de hogere milieucategorie 4 worden gebonden aan een afwijkingsprocedure).

Verder komt het beeldkwaliteitsplan te vervallen en blijven de welstandseisen beperkt tot het stellen van de criteria op grond van de huidige Welstandsnota De Marne.

7. *Randzone:*

Voor een meer efficiënte benutting wordt erop ingezet om de groenzone aan de zuidoostelijke buitenrand van het bedrijventerrein te beperken tot een breedte die voldoende is voor een landschappelijke inpassing.

Actie: met de voorgenomen groenbestemming in dit bestemmingsplan Ulrum Bedrijvenpark De Marne rekening houden. Zie ook punt 5.

8. *Erf*

Achter een bestaande woning in de dorpsrand ligt een ruim erf. Dit kan als zodanig in gebruik blijven. In het huidige bestemmingsplan Grote kernen is de begrenzing nog op de oorspronkelijke kaveldieptes aangehouden.

Actie: in dit bestemmingsplan wordt de aanwezige situatie bestendigd.

9. *Ontwikkelingsruimte tuinen/erven*

In de zone kan bij gebleken behoefte een verruiming van tuinen/erven worden toegestaan. Er wordt niet van extra bebouwing uitgegaan.

Actie: op grond van het huidige bestemmingsplan Grote kernen geldt een bestemming "Agrarische doeleinden". In deze bestemmingsplanherziening worden mogelijkheden geboden voor verruiming van erven/tuinen zonder uitbreiding van bebouwing.

10. *Garagebedrijf, perceelsgebonden ontwikkelingsruimte*

Bij het garagebedrijf aan de Singel 55 bestaan uitbreidingsplannen. Gebleken is dat verplaatsing niet realistisch noch haalbaar is. Anderzijds moet rekening worden gehouden met de omliggende woonbebouwing. Daarvoor wordt ingezet op:

- een zonering van bedrijfsactiviteiten met wonen aan de straatzijde en bedrijvigheid/bedrijfsbestemming er achter;
- een goede landschappelijke inpassing;
- een verbeterde ontsluiting op de Singel.

Over deze ontwikkeling is inmiddels overleg het de provincie gevoerd. Voor de landschappelijke inrichting is door Libau een opzet gemaakt. Een aanvankelijk in beeld zijnde verdere oostelijke uitbreiding is niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen.

Actie: door middel van een projectomgevingsvergunning (2014) wordt voor de beoogde ontwikkeling de planologische basis gelegd.

11. *Ontwikkelingsruimte kleinschalige bedrijvigheid*

Op deze locatie wordt ruimte opengehouden voor een kleinschalige bedrijfsontwikkeling in combinatie met een bedrijfswoning bij de zuidelijke entree. Daarbij gelden als randvoorwaarden:

- een zonering van bedrijfsactiviteiten met bedrijvigheid aan de zuidzijde en onbebouwde agrarische gronden aan de noordzijde, dit laatste conform de aanduiding voor gebied 12 (met ruimte voor tijdelijke functies, evenementen e.d.);
- een goede landschappelijke inpassing;
- een ontsluiting op de Buitensingel.

Actie: in de herziening van het bestemmingsplan Ulrum Bedrijvenpark De Marne hiervoor ruimte bieden.

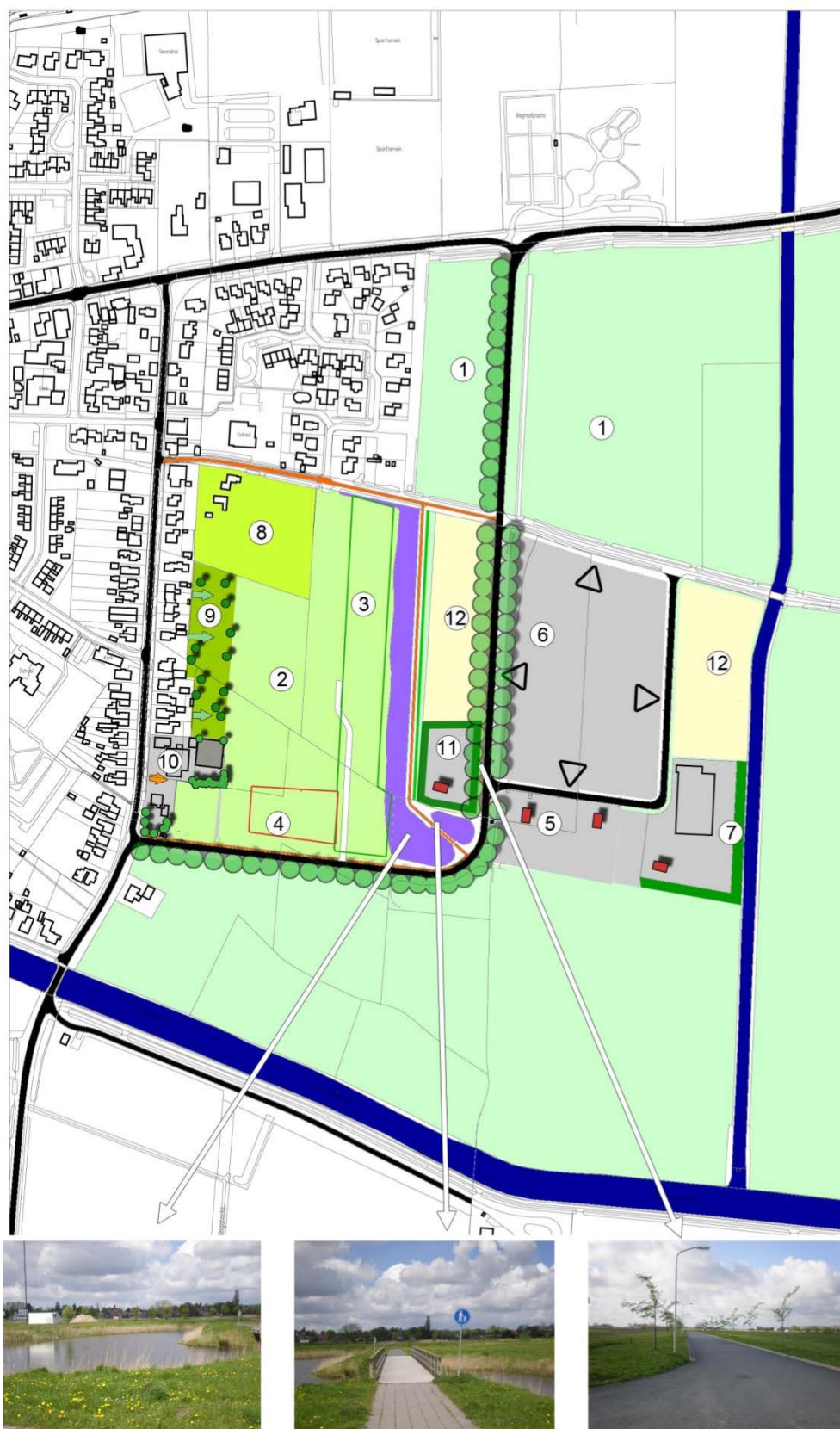
12. *Agrarisch gebied / tijdelijke functies / reservering*

Het betreft hier de zone aan de westzijde van de Buitensingel en aan de oostzijde, locaties die niet meer als bedrijfsterrein zijn bestemd. Deze zones kunnen naast een agrarische functie bekeken worden op mogelijkheden voor tijdelijke of flexibele functies als de plaatsing van zonnepanelen, energieteelt en verder voor activiteiten en evenementen. Mocht in de verdere toekomst toch behoefte aan bedrijventerrein blijken, dan kan via een aparte wijzigingsprocedure daarop worden ingespeeld met inachtnaam van de dan actuele randvoorwaarden. In het bijzonder kan zich dit voordoen als het bedrijfsgebouw van het aanwezige loonbedrijf nog enigszins in noordelijke richting wil uitbreiden.

Actie: in de herziening van het bestemmingsplan Ulrum Bedrijvenpark De Marne primair tot agrarisch bestemmen, met ruimte voor extra functies en een wijzigingsbevoegdheid naar bedrijfsbestemming.



- 1 Agrarisch gebied, open landschap, geen wijzigingsbevoegdheid meer naar bedrijventerrein
- 2 Agrarisch gebied, open landschap, ruimte voor boomgaarden, volkstuinen en eetbare tuinen
- 3 Agrarisch gebied, open landschap, mogelijk aan te passen groenbestemming
- 4 Agrarisch gebied, open landschap, vigerende woonbestemming komt te vervallen.
- 5 Bedrijventerrein met woon-werklocaties blijft behouden, flexibele positionering woningen.
- 6 Bedrijventerrein tot en met categorie III, met een verbeterde aansluiting op de omliggende wegenstructuur en met een landschappelijke inpassing.
- 7 Aanpassing groenbestemming buitenrand t.b.v. bedrijf en landschappelijke inpassing, recreatief pad langs de buitenzijde van het bedrijventerrein wordt niet aangelegd.
- 8 Bestaande woning met bijbehorende grond.
- 9 Bestaande woningen, mogelijk uitbreiding van tuinen, geen extra bebouwing.
- 10 Bestaand garagebedrijf, uitbreiding in samenhang met landschappelijke inpassing.
- 11 Kleinschalige bedrijfslocatie wonen-werken, met bijbehorende gronden ten behoeve extensieve recreatief-agrarische functies
- 12 Open terrein, met flexibele functies, zoals zonnepanelen, energieteelt, activiteiten en evenementen, wijziging naar bedrijventerrein behouden (via aparte procedure)



Figuur 3. Integraal ontwikkelingsmodel Toekomstvisie Ulrum Bedrijvenpark

4. 4. Concretisering in het bestemmingsplan

Uit de in de vorige paragraaf beschreven toekomstige opzet vloeit een aantal duidelijke uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voort.

Het betreft:

- De voorgenomen locatie en omvang van het bedrijventerrein: volgens een compact model aan de oostzijde;
- Een regeling voor een flexibele invulling met het afzien van beeldkwaliteitseisen. Voor het overige wordt voorzien in een globale ruimtelijke regeling in het bestemmingsplan.
- De milieuzonering van de bedrijvenlocaties: primair bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 3 en onder voorwaarden milieucategorie 4.
- Ten aanzien van de verkeersstructuur aansluiten bij de al eerder aangelegde Haarlanden.
- De locatie waar bedrijven met een bedrijfswoning gecombineerd mogen worden.
- In de lijn van het vigerende plan blijven zorgen voor een goede landschappelijke afscherming.
- Het ruim bestemmen van aangrenzende agrarische gronden, zodanig dat ook hobbymatig agrarisch gebruik, volkstuinen, 'eetbare' tuinen e.d. mogelijk worden.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Sommigen zijn relevant, anderen minder.

5. 1. Milieu

5.1.1. Bedrijvigheid en milieuzonering

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 het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

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.

In deze nieuwe situatie wordt ervan uitgegaan dat op het bedrijventerrein bedrijven uit de milieucategorieën 1 – 3 toelaatbaar zijn; onder voorwaarden met betrekking tot een goede milieuzorg, woonsituatie en verkeersveiligheid kunnen bedrijven uit milieucategorie 4 worden toegestaan. Voor categorie 3.2. bedrijven geldt een richtafstand van 100 m. Met de ligging van het bedrijventerrein kan daaraan worden voldaan. Voor categorie 4 bedrijven geldt een afstand van ten minste 200 m. In voorkomend geval wordt bij een afwijgingsprocedure aan de milieusituatie getoetst.

5.1.2. 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 zoneringplichtige 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 met dit nieuwe bedrijventerrein geen sprake van zoneringsplichtige inrichtingen in de zin van de Wet Geluidhinder. Deze worden in de planregels uitgesloten.

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

Wegverkeerslawaaï

Door het plangebied loopt een hoofdontsluiting richting de Leensterweg en een ontsluiting van het bedrijventerrein zelf (Haarlanden).

In een akoestisch onderzoek in het kader van het vorige bestemmingsplan is gebleken dat de bij het bouwen van 20 m uit het hart van de ontsluitingsweg aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Inmiddels is de wegenstructuur aangelegd, overeenkomstig het plan van 2005. Naar verwachting zal de verkeerssituatie zich niet wezenlijk anders ontwikkelen dan bij het vorige bestemmingsplan voorzien. Hooguit is de verkeersaantrekkende werking lager door de beperktere oppervlakte aan bedrijventerrein. Daarom is bij het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen aangegeven dat ten minste een afstand van 20 m ten opzichte van de Buitensingel in acht wordt genomen. In dat niet mogelijk, dan volgt in voorkomend geval een procedure hogere waarden.

5.1.3. 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

In het kader van het vorige bestemmingsplan zijn al bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis daarvan is geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar was. Sindsdien zijn een aantal werkzaamheden uitgevoerd, zoals het aanleggen van de infrastructuur. Gelet op de datering van de bodemonderzoeken zal een actualisering nodig zijn, met name ingeval van bedrijfswoningen aan de orde zijn. Bij concrete omgevingsvergunningen voor milieugevoelige functie(s) zal een bodemonderzoek worden gevraagd.

5. 2. 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

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een gering aantal bedrijfswoningen. Dit valt ruim onder de normstelling van de hiervoor genoemde regeling (Nibm).

Samenvattend wordt opgemerkt, dat het plan op dit punt uitvoerbaar is.

5. 3. 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).

- 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

Ten tijde van de planontwikkeling heeft al eerder overleg met het waterschap Noorderzijlvest plaatsgehad. Daaruit zijn de volgende, ook nu nog relevante conclusies te trekken.

Kwantiteit:

Bij de planontwikkeling is in overleg met het waterschap Noorderzijlvest de wateropgave bepaald. Er is uitgegaan van een compensatie van 10% van de toename van de verharding en 5% van het onverharde oppervlak. Dat heeft geleid tot een waterstructuur die enerzijds blijkt uit de randsloten en daarnaast uit een brede waterpartij aan de westzijde van het bedrijventerrein. Deze is inmiddels aangelegd. Daarmee is aan de wateropgave voldaan. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de situatie aangaande toe te voegen verharde oppervlaktes niet wezenlijk veranderd; er is eerder sprake van een zekere afname. Vanuit dat oogpunt hoeft in elk geval geen extra wateropgave te worden gerealiseerd.

Kwaliteit

Bij de planontwikkeling vanaf 2005 werd al als uitgangspunt gekozen om door middel van een 'gescheiden rioolstelsel' het afvalwater af te voeren naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het relatief schone hemelwater dat op het verharde oppervlak valt, zal daarbij direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of de bodem.

Het waterschap heeft over het nieuwe bestemmingsplan geen verdere opmerkingen gemaakt.

5. 4. Cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied, waar de hoofdstructuur reeds is aangelegd, ligt in een gebied waar geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden.

Samenvattend ontmoet het project vanuit cultuurhistorie geen bezwaren.

5. 5. Archeologie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Reeds in het kader van het huidige bestemmingsplan is een archeologische quick scan uitgevoerd² en is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd³. Op basis van de resultaten van het inventariserend onderzoek is geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

5. 6. Ecologie**5.6.1. Gebiedsbescherming***Toetsingkader en beleid***Gebiedsbescherming**

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde 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). Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Wanneer zwaarder beschermde soorten voorkomen, worden nadere eisen gesteld. Bovendien kunnen enkele licht beschermde diersoorten in het gebied voorkomen. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de *Flora- en faunawet*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In en in de directe omgeving het projectgebied liggen geen Natura 2000 gebieden en zijn deze evenmin voorzien. De nog meest dichtstbij gelegen EHS-gebieden betreffen de Waddenzee en het Lauwersmeergebied. Deze liggen op zeer ruime afstand van het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied heeft geen effect op de genoemde natuurgebieden.

Wat betreft de soortbescherming is in het kader van het vorige bestemmingsplan gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling geen bezwaren ontmoet vanuit te beschermen soorten. Sindsdien is in het plangebied de hoofdontsluiting aangelegd. Voor het overige is het gebruik niet gewijzigd. Zo nodig kan op het actuele moment van uitgifte de situatie in ogenschouw worden genomen.

Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij eventuele verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Samenvattend: het plan is vanuit oogpunt van ecologie uitvoerbaar.

²) Ulrum, Bedrijventerrein Haarweg: Een Bodemkwaliteitsonderzoek, nr. 2004-03/6, De Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, Zuidhorn 03/03.

³) Ulrum, Bedrijventerrein Haarweg: Een inventariserend archeologisch veldonderzoek, nr. 2004-05/2, De Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, Zuidhorn, 06/04.

5. 7. 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*.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Daarmee is de Circulaire Risiconormering komen vervallen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten.

In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

De provincie Groningen heeft het 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) ⁴⁾ en het groepsrisi-

⁴⁾ 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".

co (GR)⁵⁾. 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

Binnen of nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of 'overige risicovolle inrichtingen'. Nieuwe Bevi-inrichtingen worden met dit nieuwe bestemmingsplan ook niet toegestaan.

Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden opgemerkt, dat de daarvoor in het provinciale basisnet aangewezen route de N361 is. Deze ligt met een afstand van circa 450-500 m op ruime afstand ten noorden van het plangebied en veroorzaakt daarmee geen conflictsituaties.

5. 8. Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen in de zin van (hogedruk) transportleidingen zijn aanwezig in de vorm van een gasleiding. Deze is conform het eerdere plan inbestemd.

⁵⁾ 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".

6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING

6. 1. Uitgangspunten

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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

Agrarische percelen aan de noordzijde van de Haarweg en aan de west- en oostzijde van het plangebied zijn dienovereenkomstig bestemd. Een voortzetting van het huidige gebruik is mogelijk, er wordt niet voorzien in een toename van bebouwing. Daarnaast voorziet de bestemming tevens in gebruiksmogelijkheden in de sfeer van volkstuinen, boomgaarden e.d. ; dit in de lijn van de in hoofdstuk 4 beschreven visie.

Conform het provinciale beleid zijn mest- en sleufsilos , alsmede kuilvoerplaten in deze onbebouwde bestemming uitgesloten.

Op de gronden die aan de west- en oostzijde aansluiten bij de bestemming "Bedrijventerrein" is een wijzigingsbevoegdheid gelegd, die het mogelijk maakt dat onder voorwaarden een omzetting naar een bestemming "Bedrijventerrein" mogelijk is. Die voorwaarden betreffen met name de aanwezigheid van een aantoonbare behoefte en het voldoen aan randvoorwaarden met betrekking tot een goede milieuhygiënische en landschappelijke inpassing. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is, in tegenstelling tot het bestemmingsplan uit 2005, niet meer gelegd op de gronden ten noorden van de Haarweg.

Bedrijventerrein

Overeenkomstig de uitgangspunten in hoofdstuk 4 aangaande de aangepaste omvang is het te ontwikkelen 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 3.2) zijn zonder meer mogelijk, die uit zwaardere milieucategorieën (4) zijn gebonden aan een aparte beoordeling (via een afwijkingsprocedure). De behoefte in een concreet geval kan zo goed worden afgewogen met de mogelijke milieueffecten en de waarborgen om hinder te voorkomen. Een meer gerichte regeling voor de milieuaspecten, krijgt - voor zover nodig - zijn beslag in de milieuwetgeving (*Wet milieubeheer*). Daarnaast wordt ruimte geboden voor specifieke, aan een bedrijventerrein verbonden vormen van detailhandel. Specifieke elementen in de regeling zijn verder de volgende.

Bedrijven die veel overlast kunnen veroorzaken zoals geluidzoneringsplichtige bedrijven en risicovolle bedrijven, zijn op voorhand uitgesloten.

Op het bedrijventerrein worden in de lijn van de toekomstvisie in bescheiden mate bedrijfswoningen mogelijk gemaakt: met name aan de zuidzijde en op een perceel van individuele bedrijfsvestiging aan de westkant van de weg over het bedrijventerrein (de Buitensingel). Deze locaties zijn op de verbeelding aangeduid. Het aantal bedrijfswoningen is overigens niet vastgelegd, maar gerelateerd aan één bedrijfswoning per bedrijf.

In de planregels is opgenomen dat nieuwbouw van bedrijfswoningen niet mag leiden tot onevenredige beperking van bedrijfsfuncties in de nabije omgeving. Hierbij zal met name de toets op het Activiteitenbesluit worden ingezet. Het betreft hier een (zelfstandige) toetsing⁶. Gelet op de situatie op het bedrijventerrein geeft dit naar verwachting geen problemen. Alleen bij vestiging van zwaardere bedrijven zou dit nader moeten worden uitgezocht. Opgemerkt wordt nog dat de richtafstanden van de VNG-brochure volgens jurisprudentie niet worden gehanteerd bij inplaatsing van bedrijven. Verder mogen bedrijfswoningen in principe geen beperkingen opleveren voor naburige bedrijven, zodanig dat deze niet meer aan het Activiteitenbesluit of aan hun vergunning kunnen voldoen.

In ruimtelijke zin is ter wille van de flexibiliteit met ruime bestemmingsvlakken gewerkt.

De goot- en bouwhoogteregeling is in de planregels verwerkt: deze maakt een optimale bedrijfsvoering mogelijk en sluit ook aan bij wat in het buitengebied voor bedrijfsbestemmingen wordt gebruikt.

In beginsel is met een eenvoudig en sobere profielindeling gewerkt. Feitelijk is met de aanleg van de Buitensingel tevens een groenstrook (5,00 m) aangelegd met daarin laanbeplanting en lichtmasten.

Onderstaande figuur 3 laat dat zien.

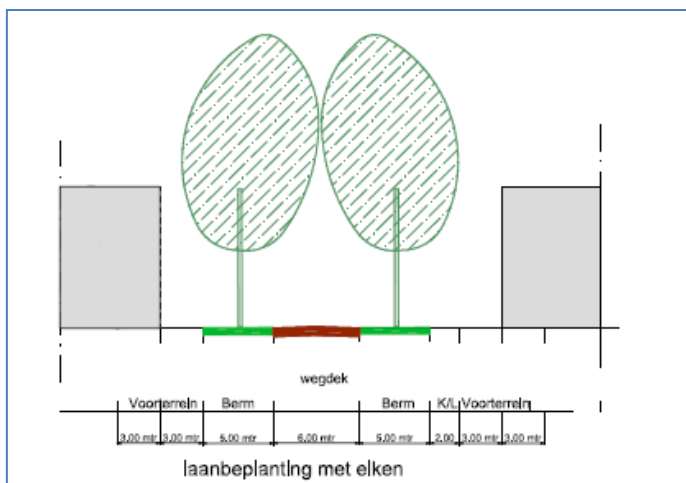
⁶) Voor bedrijfswoningen corresponderen de afstanden die tot naastgelegen bedrijven moeten worden aangehouden met de geluidsbelasting die op bedrijfswoningen mag worden geproduceerd. (Voor een bedrijfswoning (gerekend vanaf de gevel) in de nabijheid van een categorie 3.2. bedrijf geldt bijvoorbeeld een afstand van 30 m tot de grens van het bestemmingsvlak; bij lichtere bedrijven zijn de afstanden korter).



Figuur 4. Aanwezige situatie Buitensingel

Daarnaast wordt in het profiel ruimte gereserveerd voor kabels en leidingen. Het profiel zoals in de navolgende figuur weergegeven, geeft dan ook de feitelijke situatie aangaande de openbare ruimte weer.

Vervolgens moet op grond van de planregels de bedrijfsbebouwing op ten minste 3,00m ten opzichte van deze verkeerbestemming moet worden gebouwd. Ook moet in principe rekening worden gehouden met een afstand van 5,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan daarvan, mits ruimtelijk passend, worden afgeweken. Het principeprofiel is in onderstaande figuur 4 weergegeven.



Figuur 5. Principeprofiel langs hoofdweg (Buitensingel)

Wat betreft de vertaling van de profielindeling in de planregels het volgende.

De bestemming Verkeer is een ruime bestemming, waarin rekening is gehouden met bermstroken c.a. Daarin valt ook de strook met boombeplanting en aanwezige lichtmasten.

Binnen de verkeersbestemming is tevens rekening gehouden met de aanleg van kabels en leidingen. Binnen de aangrenzende bedrijfsbestemming is verder gewerkt met een ruim bestemmingsvlak.

Er geldt op grond van de bouwregels een aan te houden afstandsmaat van 5,00 m van een gebouw tot de weg. Dit ten behoeve van het voorterrein van het betreffende bedrijf. Als

dat vanuit een goed functioneren van het bedrijf gewenst is en passend is in het ruimtelijk beeld, kan daarvan met gebruikmaking van de planregels worden afgeweken.

Groen

De bestemming “Groen” heeft betrekking op het randgroen langs het bedrijventerrein. Ook de centrale groenzone door het gebied heen en het groen rond de vijverpartij vallen 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.

Binnen de bestemming “Groen” is verder rekening gehouden met een onderhoudspad in verband met de bereikbaarheid van een afwateringssloot aan de buitenzijde.

Verkeer

Binnen de bestemming “Verkeer” staat de verkeersfunctie voorop, waarbij het gaat om ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein (Buitensingel), alsmede de interne ontsluitingsweg. 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 een eventuele parkeerdruk op te kunnen vangen.

Water

Een bepalende waterloop met een waterhuishoudkundige en tegelijk ook een ruimtelijke functie, is onder de bestemming “Water” geregeld. Deze ligt aan de westzijde van het bestemmingsplan. Het betreft een waterloop die tevens gekoppeld is aan de groenvoorzieningen en een voetpad en als zodanig de overgang tussen het dorp en het buitengebied markeert.

Woongebied

Aan de westzijde van het plangebied ligt een vrijstaande woning, georiënteerd op de Haarweg. Deze woning heeft een groot perceel.

Volgens de *Toekomstvisie Bedrijvenpark De Marne* (hoofdstuk 4) kan deze woning in de dorpsrand met een ruim erf als zodanig in gebruik blijven. Terwijl in het huidige bestemmingsplan Grote kernen de begrenzing nog op de oorspronkelijke kaveldiepte is aangehouden, is nu voor dit terrein de aanwezige situatie geregeld.

Eveneens is in de Toekomstvisie voor de woningen aan de oostkant van de Singel aangegeven dat vanwege de beperkte diepte van de huidige tuinen/erven een verruiming van tuinen/erven kan worden toegestaan. Hierbij wordt uitgegaan van een uniforme diepte en het onbebouwde karakter te worden behouden.

Voor de hierboven genoemde woning, en ook voor een gereserveerde tuinverruiming van de woningen aan de Singel, is de bestemming “Woongebied” toegepast.

In de bestemmingsregeling is een nuance aangebracht: voor de bestaande woning is een regeling opgenomen die aansluit bij de (planologische) mogelijkheden van het (vorige) bestemmingsplan Grote kernen. Er is met een bouwvlak gewerkt dat is afgestemd op de ligging van het hoofdgebouw (=de woning) met aan de achterzijde ruimte voor de aanwezige bijgebouwen.

Door middel van een specifieke aanduiding binnen de bestemming “Woongebied”, waarbij bebouwing is uitgesloten, wordt het onbebouwde karakter van de te verdiepen tuinen aan de oostkant van de Singel juridisch geregeld.

Leiding-gas

Overeenkomstig het vorige bestemmingsplan is een bestaande gasleiding voorzien van de dubbelbestemming “Leiding-gas”. Op en direct nabij deze leiding mag voor een goed functioneren ervan niet worden gebouwd.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over de toekomstvisie voor het bedrijventerrein is eind 2013 met diverse betrokkenen vooroverleg gevoerd: vertegenwoordigers Dorpsbelangen Ulrum, vertegenwoordigers bedrijven; het loonbedrijf Bremer (reeds op het bedrijventerrein gevestigd bedrijf); Stichting Ulrum 2034 en de sportvereniging. Tevens is een algemene uitnodiging geplaatst in de *Ommelander Courant* voor omwonenden en overige geïnteresseerden.

Op basis van de meningsvorming uit dit vooroverleg is een toekomstvisie opgesteld (hoofdstuk 4), die thans in een bestemmingsplan is geconcretiseerd.

Daarnaast volgt nog de formele procedure. Daarbij is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties zoals bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), waaronder de provincie Groningen. De provincie Groningen stemt met het nieuwe bestemmingsplan in; zie ook hoofdstuk 8.

Daarna volgt de formele terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan met de gelegenheid tot indiening van zienswijzen. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

In het voorgaande is aangegeven, dat op grond van Het Stec-rapport (hoofdstuk 3.3.2) besloten tot afboeken van de gronden in het plan tot agrarische waarde tot een oppervlakte van ± 3 ha. Daarmee wordt thans in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Op grond van deze nieuwe situatie wordt een geactualiseerde exploitatieopzet opgesteld.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8. 1. Inspraak

Nadat eerder over de totstandkoming in ruime mate met betrokkenen uit het dorp overleg is gevoerd (zie eerder in paragraaf 1.2.) met als doel een breed draagvlak te bereiken, is de overleg- en inspraakprocedure gestart. Er is in deze periode één reactie ingekomen.

Het is die van de heer J. Waal. In de reactie wordt het volgende naar voren gebracht.

Op zichzelf kan inspreker zich vinden in de aanpassingen, maar een bedrijf uit categorie 4 zou nooit, en ook niet beperkt, vlakbij een woonwijk mogen worden toegestaan. Categorie 3-bedrijven zouden bij hoge uitzondering mogen worden toegestaan. In dat laatste geval zou hiervoor instemming van de gemeenteraad nodig moeten zijn met de mogelijkheid voor een bezwarenprocedure.

Reactie:

Het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Ulrum-Oost geeft mogelijkheden om op het bedrijventerrein categorie 1 t/m 3 bedrijven toe te staan.

In de jaren erna heeft zich op het terrein slechts een bedrijf gevestigd. In het licht van een afnemende behoefte is in 2011 de nota *“Perspectief voor bedrijvenpark De Marne”* opgesteld (december 2011, Stec Groep). Om de mogelijkheden voor het gebied te verruimen werd onder meer aangegeven om onder voorwaarden ook bedrijven uit categorie 4 toe te staan.

In de daarop volgende *Toekomstvisie Ulrum Bedrijvenpark* is van dit idee gezegd, dat dit alleen realiseerbaar is, als dat ook vanuit oogpunt van milieu aanvaardbaar is.

Voor de relatie tussen bedrijfsvestiging en (geconcentreerde) woonbebouwing worden op grond van de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden aangehouden. Dit zijn geen harde normen, maar deze geven richting aan een gewenste afstand tussen functies die strijdig kunnen zijn. In paragraaf 5.1. van deze toelichting is daarop ingegaan. Voor categorie 3 bedrijven wordt een richtafstand van 50-100 m aangehouden en voor categorie 4 bedrijven ten minste 200 m. Indien niet aan een dergelijke maat kan worden voldaan, komen maatregelen aan de orde.

In het voorliggende geval bedraagt de afstand circa 150 m en verder, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand voor in elk geval categorie 3 bedrijven. Voor categorie 4-bedrijven ligt deze afstand hoger, reden waarom dergelijke bedrijven, voor zover daar behoefte aan ontstaat, niet bij recht worden toegestaan, maar aan een aparte afwijkingsregeling zijn gebonden. Daarbij is een zodanige formulering gekozen dat het in voorkomend geval moet gaan om bedrijven die qua milieubelasting gelijk moeten zijn aan de bij recht toegestane bedrijf. Ook moet worden getoetst aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad worden ook de planregels hierover vastgesteld.

Daarnaast kan in reactie op de zienswijze voor het westelijke perceel van de Buitensingel worden gesteld, dat dit zich sowieso vooral leent voor een kleinschalige bedrijfsvestiging. Daarom kan dit gebied op voorhand worden uitgesloten van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. De planregels zijn hierop aangevuld. Verder wijst inspreker erop, dat het garagebedrijf aan de Singel inmiddels is uitgebreid. Hij constateert dat van een goede landschappelijke inpassing, zoals aangegeven door Libau, nog weinig te zien is. Van enige kwa-

liteit moet echter wel sprake zijn en de landschappelijk inpassing moet dan wel uitgevoerd worden.

Reactie:

Een verdere oostelijke uitbreiding van het garagebedrijf, zoals in het voorontwerp van dit bestemmingsplan nog was opgenomen, is thans niet meer actueel. De bestemming 'Bedrijf' die hierop was gegeven, is thans achterwege gelaten en vervangen door een onbebouwde agrarische bestemming.

Wat betreft de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel zelf kan worden opgemerkt, dat dit in het kader van het buiten dit plan gelegen bedrijfsgedeelte plaatsvindt.

Realisatie en handhaving van landschapsmaatregelen vindt dan ook niet binnen dit bestemmingsplan plaats.

-Ten slotte wordt de suggestie gedaan om het bedrijvenpark als er een ondernemer is voor zonnepanelen te bestemmen.

Reactie:

Aan de Toekomstvisie Bedrijvenpark Ulrum, zoals in hoofdstuk 4 van deze toelichting is weergegeven, ligt de gedachte ten grondslag dat er verruimde gebruiksmogelijkheden worden gegeven, die meer inspelen op de hedendaagse behoefte. De plaatsing van zonnepanelen zou, zeker zolang bedrijfsgronden (nog) niet worden bebouwd, daar ook voor in aanmerking kunnen komen. Gelet daarop is expliciet in de planregels opgenomen dat ook de plaatsing van zonnepanelen tot de mogelijkheden behoort.

8. 2. Overleg met diensten

In het kader van het wettelijk vooroverleg als genoemd in artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* is het voorontwerpbestemmingsplan op 20 februari 2015 via de mail aan de vooroverlegpartners ter kennis gebracht.

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het bestemmingsplan aan de navolgende instanties voorgelegd.

1. Waterschap Noorderzijlvest

Geen reactie.

2. Provincie Groningen

De provincie Groningen stemt in met het bestemmingsplan.

De gemeente neemt daarvan met voldoening kennis.

3. Veiligheidsregio Groningen/ Regionale Brandweer

De Veiligheidsregio constateert dat het plangebied buiten de invloedsgebieden ligt van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Daarom is er geen sprake van externe veiligheidsrisico's en bestaat er geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

De Veiligheidsregio heeft het plan tevens beoordeeld in het kader van de bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen) in het plangebied. Uit de beoordeling blijkt dat de bestrijdbaarheid geen aanleiding geeft tot het treffen van maatregelen.

===