
HEETVELD 35-41 SINT-JANSKLOOSTER

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD

19 SEPTEMBER 2023



Gemeente Steenwijkerland

Bestemmingsplan Heetveld 35-41, Sint-Jansklooster

Status	: Vastgesteld
Datum	: 19 september 2023
IMRO	: NL.IMRO.1708.SJKHeetveld3541BP-VA01

COLOFON

Opdrachtgever	: Rookveen Vastgoed B.V.
----------------------	---------------------------------

Auteur	: De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer	: 21 - 760

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving van het plan	5
2.1	De Ausgangssituatie	5
2.2	Het toekomstplan	6
2.3	Ruimtelijke inpassing	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Mer-beoordeling	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluidzonering Wet geluidhinder	20
4.4	Water	21
4.5	Bodem	23
4.6	Archeologie	24
4.7	Cultuurhistorie	25
4.8	Ecologie	25
4.9	Externe veiligheid	27
4.10	Verkeer	27
4.11	Luchtkwaliteit	29
4.12	Kabels leidingen en zoneringen	30
5	Juridische regeling	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Toelichting op de bestemmingen en gebiedsaanduidingen	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2	Economische uitvoerbaarheid	34

Bijlagen

Bijlage 1	Toekomstplan
Bijlage 2	Planologisch akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Uitgangspuntennotitie watertoets
Bijlage 4	Verkenkend bodemonderzoek
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 7	Ecologische quickscan
Bijlage 8	Advies Omgevingsdienst IJsselland
Bijlage 9	Gespreksverslag buurtoverleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

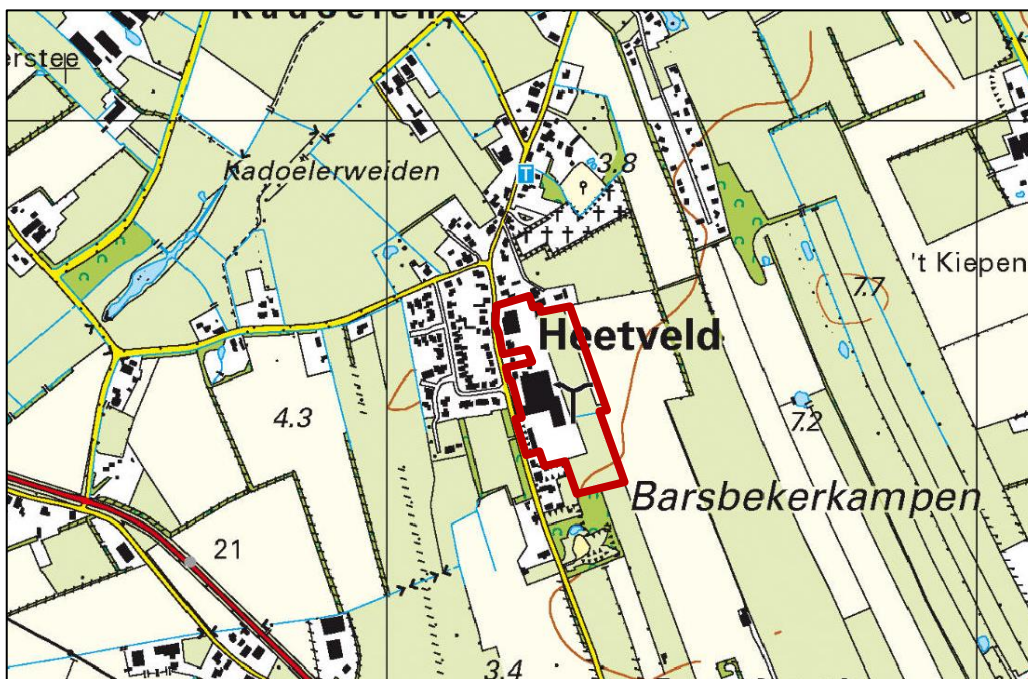
Het bedrijf Rook Pijpleidingbouw, dat drinkwaterzuiveringsinstallaties bouwt en onderhoudt voor semioverheidsbedrijven, is in de jaren '70 gevestigd in Heetveld en heeft hier een sterke groei doorgemaakt. De vraag naar producten blijft onverminderd groot en dat belangrijkste klanten van Rook, de drinkwaterbedrijven, hebben laten weten dat deze de komende jaren alleen maar zal toenemen, mede vanuit grootschalig (achterstallig) onderhoud. Om in deze vraag te blijven voorzien moet het bedrijf uitbreiden. Hiervoor is een toekomstplan gemaakt. Dit voorziet in de gefaseerde ontwikkeling van het bedrijf op de huidige locatie in Heetveld. Het bedrijf een belangrijke binding aan het buurtschap en haar omliggende dorpskernen en draagt mede daardoor bij aan de leefbaarheid van de omgeving. Daarom wil de gemeente Steenwijkerland onder een aantal voorwaarden meewerken aan een ruimtelijke procedure hiervoor. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen deze ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk deel van Heetveld, aan de gelijknamige weg. Het belangrijkste perceel betreft nummer 39A-41, maar ook Heetveld 35-37 behoren tot het bedrijf. De woning op nummer 39 ligt ingesloten tussen deze percelen. Achter het bedrijfsterrein ligt een strook agrarische grond, waarop de uitbreidingsplannen zijn geprojecteerd. Deze gronden vallen eveneens binnen het plangebied.

Tot slot is een strookje grond langs de weg, tussen huisnummer 45 en 49, opgenomen binnen het plangebied.

De ligging van het plangebied is op een topografische kaart aangegeven in figuur 1.



Figuur 1.1. De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is grotendeels geregeld in het bestemmingsplan *Zuidelijke Kernen*, dat is vastgesteld op 4 december 2012. Het oostelijk deel van het plangebied is geregeld in de beheersverordening *Buitengebied Steenwijkerland 2014*.

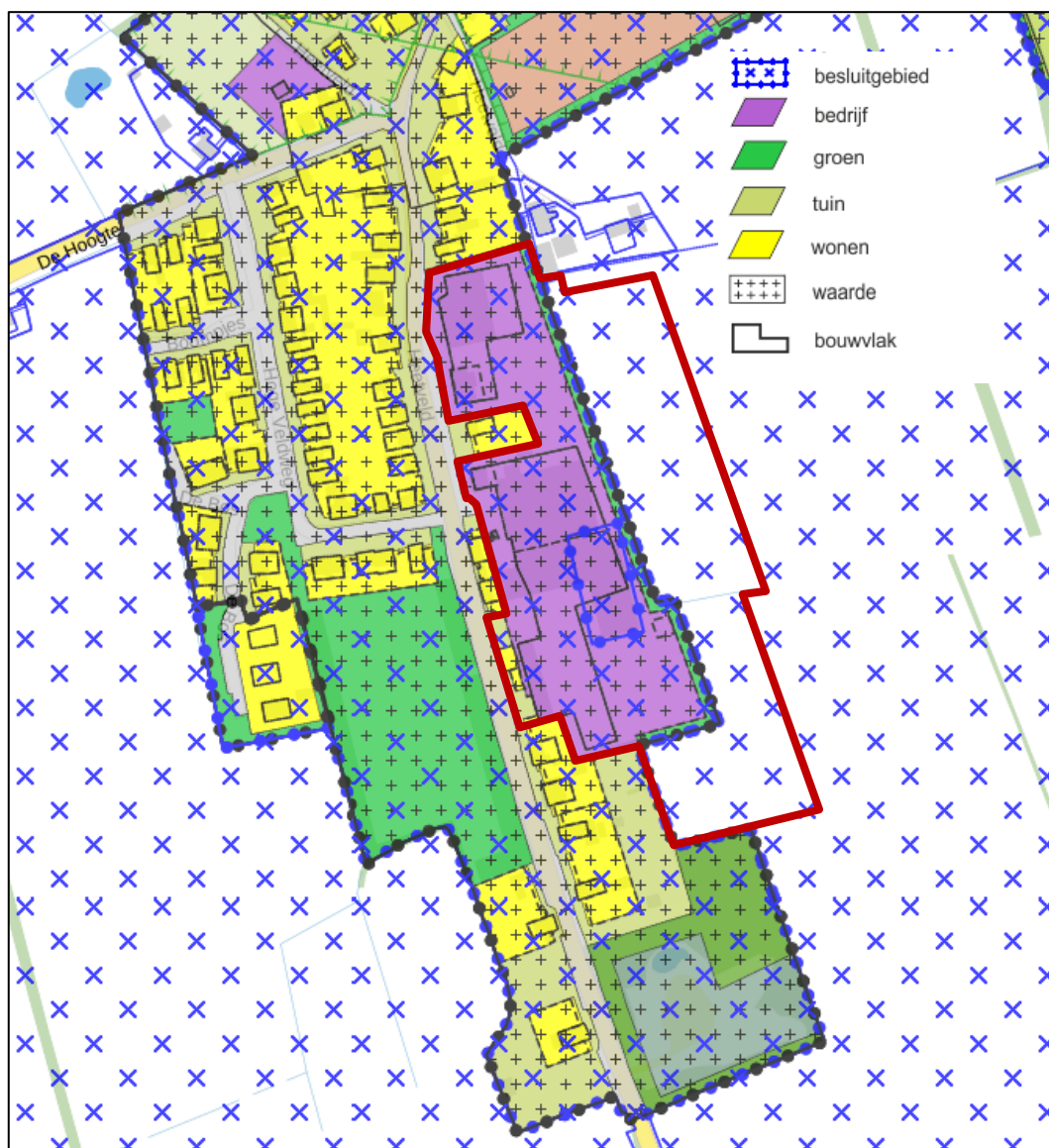
Het bedrijf heeft de bestemming 'Bedrijf', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf'. Daarmee is geregeld dat in algemene zin bedrijven uit milieucategorie 2 zijn toegestaan en aanvullend dit specifieke bedrijf. Op het bedrijfsperceel liggen twee bouwvlakken van 6.575 m² en 2.180 m², die voor 80% bebouwd mogen worden (totaal ruim 7.000 m²). Het planologisch bouwperceel met de bestemming 'Bedrijf' heeft een oppervlakte van 19.000 m². Achterop het bedrijfsperceel is de bouwaanduiding 'antennemast' opgenomen. Hier is een mast met een hoogte van 40 meter mogelijk.

De woonpercelen die binnen het plangebied liggen hebben de bestemming 'Wonen – 1', voor één bouwlaag met kap, en 'Wonen – 2', voor twee bouwlagen met kap. De voortuin is bestemd als 'Tuin'. Verder heeft de rand achter het bedrijf de bestemming 'Groen'.

De gronden zijn in de beheersverordening aangemerkt als 'Agrarisch met waarden'. Deze 'bestemming' is gericht op agrarisch gebruik en de instandhouding van natuurlijk en landschappelijke waarden van het gebied.

Tot slot geldt op het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', waarbinnen de archeologische verwachtingswaarde op basis van de gemeentelijke beleidskaarten is beschermd.

In figuur 1.2 zijn de huidige bestemmingen weergegeven.



Figuur 1.2. De huidige bestemmingen van het plangebied

Het toekomstplan stelt enerzijds een herinrichting van het bedrijfsperceel en de in het gebied gelegen woningen voor en anderzijds een uitbreiding van het bedrijf in het agrarisch gebied. Dit wijkt op verschillende plekken af van de geldende planologische regelingen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Beschrijving van het plan

2.1 De uitgangssituatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein van Rook Pijpleidingbouw, dat in het zuidoosten van het buurtschap Heetveld ligt. Heetveld ligt in een besloten agrarische omgeving ten zuiden van Sint Jansklooster, waarin verschillende buurtschappen liggen. Het gebied kent een rijke cultuurhistorie, waarbij Heetveld in het begin van de 19^e eeuw een prominentere plaats was dan Sint Jansklooster en tot halverwege de 20^{ste} eeuw gelijkwaardig. In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw heeft vooral Sint Jansklooster een forse groei doorgemaakt en is Heetveld een buurtschap bij Sint Jansklooster geworden. In de huidige situatie zijn de historische, organische structuren nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Kenmerkend zijn het reliëf en de kleinschalige beslotenheid van het gebied en de overgang van naar het natuurgebied De Wieden, dat ten oosten van Heetveld ligt.

Heetveld bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing aan de weg Heetveld. Aan de Hoge Veldweg heeft enige planmatige dorpsuitbreiding plaatsgevonden. Functioneel is het vooral een woonkern, maar in het noordelijk deel zijn nog enkele bedrijven en voorzieningen aanwezig. Het bedrijf Rook Pijpleidingbouw neemt aan de zuidoostzijde een prominente plek in. Het bedrijf heeft een bijzondere ligging in het kleine dorp, direct achter een lint van woningen. Dit bedrijf is hier sinds het begin van de jaren '70 op deze manier gegroeid.

De belangrijkste werkzaamheden van het bedrijf zijn het produceren van pijpleidingen, filtertanks en aanverwante producten ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Daarbij wordt onderhoud vanuit het bedrijf georganiseerd. Het bedrijf is vanuit het perceel Heetveld 39A-41 achter het woonlint uitgebreid. Het totale bedrijf heeft in de huidige situatie een oppervlakte van ongeveer 1,9 hectare.

Op het terrein staat een groot, samengesteld bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 4.050 m² en een bedrijfswoning. Inmiddels hoort het perceel Heetveld 35-37 bij het bedrijf. Op dit perceel staan een bedrijfsloods met een oppervlakte van 950 m² en een bedrijfswoning. In totaal staat er daarmee al 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing op het terrein. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om dit nog uit te breiden met 2.000 m² tot 7.000 m².

Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Het toekomstplan

Het plan omvat de uitbreiding van het bedrijf naar de achterzijde/oostzijde. Dit plan is erop gericht om zowel voor het bedrijf als voor omwonenden een duidelijk toekomstperspectief te bepalen. Het toekomstplan is een integraal plan, met verschillende onderdelen die hierna verder worden behandeld. Het plan is weergegeven in figuur 2.2 en opgenomen in bijlage 1.



Figuur 2.2 Het toekomstplan

Uitbreiding bedrijf

Het plan stelt een uitbreiding van het bedrijfsperceel met ongeveer 9.000 m² tot 28.000 m² voor, een toename van ongeveer 47% ten opzichte van het huidige bouwperceel. Het plan gaat uit van twee bebouwingsconcentraties, één rondom het bestaande bedrijfsgebouw op nummer 41 en uitbreiding aan de loods op nummer 35. In totaal wordt voorzien in de gefaseerde ontwikkeling tot 12.000 m² aan bedrijfsgebouwen. Dit is een toename van 5.000 m² ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden. Door de uitbreiding van het terrein aan de achterzijde/oostzijde ontstaan mogelijkheden voor een compacte, efficiëntere opzet van het bouwvlak en om zo verder van woningen af te gaan, waarmee de hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. De bouw mogelijkheden in zuidelijke richting, achter het woonlint, worden geschrapt.

Rondom het bedrijfsperceel wordt een stevige landschappelijk kader aangelegd, waarmee deze dorpsrand als het ware wordt afgerond. Binnen dit kader vindt de gefaseerde herschikking en uitbreiding van bouw mogelijkheden plaats. Op het omliggende terrein is ruimte nodig om te manoeuvreren en producten op te slaan. Hiervoor worden mogelijkheden voor buitenopslag geboden. De extra ruimte is nodig vanwege de grotere productie en voorraden in verband met levertijden, de parkeerruimte en opslag materieel en het ruimer kunnen opslaan vanuit brandveiligheidsoverwegingen. Ook zijn meerdere containers nodig vanwege gescheiden afvalstromen. De opslag van producten vindt gedeeltelijk plaats in stellingen van maximaal 5 meter hoog.

In de laatste fase van de ontwikkeling wordt gedacht aan het betrekken van het woonperceel Heetveld 39 bij het bedrijf. Dit perceel is niet in eigendom van het bedrijf en is daarom buiten dit bestemmingsplan gelaten. Deze fase is overigens wel opgenomen in het akoestisch onderzoek, om te beoordelen of deze situatie op termijn mogelijk zou zijn.

Herschikken woningen

Op het terrein zijn nu twee bedrijfswoningen aanwezig. Momenteel loopt een aanvraag om binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan het kantoor te vernieuwen. Hierbij verdwijnt de bedrijfswoning op nummer 39A. Ook de bedrijfswoning op nummer 37 wordt op termijn gesloopt.

Langs het Heetveld, tussen de woningen op nummers 45 en 49, biedt het geldende bestemmingsplan ruimte om één vrijstaande woning te bouwen. Met de beoogde sloop van de kapschuur ontstaat hier extra ruimte. Het toekomstplan stelt voor om hier drie streekeigen woningen, passend binnen de morfologie van het buurschap, voor. Deze zullen voor verhuur aan werknemers van het bedrijf fungeren of voor verhuur tot de sociale huurgrens.

Kleinschalige windmolen

Om het bedrijf te verduurzamen zijn en worden verschillende investeringen gedaan, enerzijds door de warmtevoorzieningen van de gebouwen zodanig in te richten dat deze niet afhankelijk zijn van aardgas en anderzijds door duurzaam energie op te wekken door het gebruik van zon- en windenergie. Het provinciaal en gemeentelijk beleid biedt ruimte voor de realisatie van een kleinscha-

lige windmolen, met een masthoogte van maximaal 20 meter. Om eventuele effecten voor de bewoners van het lint aan het Heetveld te minimaliseren wordt deze molen achterop het bedrijfsperceel geplaatst, op ruim 100 meter vanaf de woningen. Voor de molen geldt dat de eisen uit het beleid als uitgangspunt voor de regels is gehanteerd. Verder gelden de eisen uit het Activiteitenbesluit ten aanzien van de geluid en risico's. Hoofdstuk 4 gaat hier nader op in.

Landschappelijk kader

De uitbreiding van het bedrijf vindt plaats aansluitend op landelijk gebied. Daarom is ruimte gereserveerd voor een stevige landschappelijke inpassing, bestaande uit een groene rand met brede natuurvriendelijk ingerichte terreinen als overgang naar woningen en aan de zijde van het geologisch monument 'De Zândkoele'. Paragraaf 2.3 gaat in op de landschappelijke uitgangspunten hiervan. De borging van een passende landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, is via een voorwaardelijke verplichting geregeld in dit bestemmingsplan. Dit moet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Het bedrijf wordt uitgebreid in de dorpsrand en nabij woningen. Het is belangrijk om de ruimtelijke belangen voor omwonenden en het landschap zoveel mogelijk mee te nemen in de planvorming. Op de milieutechnische inpassing van de activiteiten van Rook Pijpleidingbouw op de omgeving wordt in hoofdstuk 4 ingegaan. In dit kader is met name onderzoek gedaan naar potentiële geluidshinder, omdat dit de maatgevende aspecten zijn voor een constructiebedrijf. In deze paragraaf gaat het voornamelijk om ruimtelijke kwaliteit.

Het toekomstplan van het bedrijf stelt een uitbreiding van het gebouwd oppervlak en het terreinoppervlak voor. Deze bebouwing wordt geconcentreerd in twee bouwvlakken, waarmee een meer compacte opzet van de bouwvolumes ontstaan dan nu het geval is. Doordat de bebouwing voornamelijk aansluitend en achter de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, wordt het beeld gezien vanuit de woonkern, ten opzichte van de huidige mogelijkheden, minimaal gewijzigd. Voor de bedrijfsgebouwen op het noordelijk deel wordt vastgehouden aan relatief lage bebouwing, met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 7 meter. De gebouwen op het zuidelijk deel vormen een belangrijke productiefaciliteit en magazijn, waarmee meer hoogte noodzakelijk is (overeenkomstig de nieuwbouw uit 2018). Het gaat om ruim 10 meter. De gebouwen aan de zijde van het Heetveld behouden een maximale goothoogte op 7 meter, waarmee geen hoge muren direct achter de woningen ontstaan.

Aan de achterzijde wordt rekening gehouden met de een passende overgang naar het landelijk gebied en de aanwezigheid van twee woningen aan de noordzijde. Hier verdwijnt ook een overblijfsel van een houtwal. Deze heeft echter geen waarde meer als ondersteunend element in de verkavelingsstructuur. Omstreeks 2016 is de rest van deze singel ook verdwenen voor meer efficiënt van de achterliggende landbouwgrond.

Het terrein wordt afgeschermd door een nieuwe houtwal. Deze omkaderd het totale bedrijfspervel en vormt daarmee een groene dorpsrand. De houtwal bestaat uit gebiedseigen beplanting op een grondwal van ongeveer 1 tot 1,5 meter hoogte. Houtwallen komen voor rondom erven en langs kavelgrenzen in het landschap en zijn een kenmerkend landschapselement in het besloten landschap.

Aan de noord- en zuidzijde van de uitbreiding wordt voorzien in een natuurvriendelijke inrichting. Aan de noordzijde heeft deze een oppervlakte van ongeveer 2.100 m² (buiten de groene rand) en aan de zuidzijde 4.700 m². In beide velden wordt een waterpartij/kikkerpoel voorgesteld. Het zuidelijke veld wordt bloemrijk, geschikt voor bijen etc.

Naast een kwaliteitsimpuls voor de dorpsrand wordt hiermee een bufferzone gevormd tussen woningen en het bedrijf. De bedrijfsbestemming komt op ongeveer 60 meter vanaf de woningen en de bebouwing op ruim 100 meter. De bebouwing komt op ongeveer 80 meter vanaf de tuinen. In combinatie met de tussenliggende houtwal wordt voorkomen dat het woongenot onevenredig wordt aangetast.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de NOVI is een tabel opgenomen van de nationale belangen in relatie tot de eerdere visie (SVIR) en de nog geldende uitvoeringsregels (Barro, Bro en straks het Besluit kwaliteit leefomgeving).

De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de uitbreiding van bedrijventerreinen, anders dan de ambitie voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ambities zijn doorvertaald in het provinciaal beleid en de daaruit volgende programmatische afspraken. Op rijksniveau wordt dit tevens getoetst in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Duurzame verstedelijking

Een algemeen belang in de NOVI is het proces van duurzame verstedelijking. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De vraag om uitbreiding komt vanuit het bedrijf Rook Pijpleidingbouw en is onderbouwd aan de hand van actuele bedrijfsgegevens en de investeringsplannen van de belangrijkste klanten van het bedrijf, namelijk de drinkwaterbedrijven. Er wordt een grote groei in investeringen in het waternet voorzien. Rook biedt een unieke combinatie van producten en diensten en voorziet als één van twee bedrijven in Nederland in de toepassing van plantaardige duurzame poedercoating.

Er kan momenteel al niet aan de vraag worden voldaan, waarmee de vraag om uitbreiding evident is. De vraag heeft een belangrijk maatschappelijk belang, namelijk de drinkwatervoorziening. Er is in Nederland slechts een beperkt aanbod van de producten die Rook levert. Uitbreiding is een strikte noodzakelijkheid. Vanuit de ladder moet worden gekeken naar de behoefte om uitbreiding, die vanuit de bedrijfsvoering blijkt, en naar de plek waar die uitbreiding plaatsvindt.

De invulling van de uitbreiding is tweeledig. Enerzijds gaat het om gebouwde ruimte om de producten te produceren en in pandig tijdelijk op te slaan. Anderzijds gaat het om opslag en manoeuvreerruimte om het buitenterrein. De huidige inrichting van het terrein is een gevolg van stapsgewijze uitbreiding van het bedrijf, op basis van de concrete vraag op dat moment. Het is voor het bedrijf noodzakelijk om in te kunnen blijven spelen op de marktontwikkeling. Daarom gaat het

toekomstplan verder dan de actuele behoefte, maar vraagt de markt een ontwikkelingskader voor de komende 10 jaar. Deze ruimte kan niet gevonden worden binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarmee kan het plan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie op 12 april 2017 een Omgevingsverordening (2017) vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied. Onderstaand wordt op deze drie niveaus van het uitvoeringsmodel ingegaan.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Het gaat om belangenafweging, duurzaamheid, concentratie van stedelijke functies in stedelijke netwerken, regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals de aanhef al aangeeft gaan de generieke beleidskeuzes vooral over stedelijke ontwikkeling.

Het concentratiebeleid van de provincie houdt in dat stedelijk ontwikkeling zoveel mogelijk wordt geconcentreerd om de stedelijke netwerken. Voor overige kernen mag alleen voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd worden. Aan dit uitgangspunt wordt voldaan. De uitbreiding sluit aan op het dorp en het bestaande bedrijfsperceel en is gericht op een lokaal bedrijf, dat concrete behoefte heeft aan de uitbreiding (zie paragraaf 3.1). Er wordt in dit plan zorgvuldig omgegaan met de ruimte, waarbij een compacte opzet van de bedrijfsbebouwing en een optimale inrichting van het opslagterrein wordt voorgesteld. De uitbreiding voegt zich zo in de ruimtelijke structuur van Heetveld.

Er zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuze op het plangebied van toepassing. Alleen de aanwijzing op de kaart 'windturbines', als 'windturbines onder voorwaarden toegestaan' is relevant voor de kleine windturbine die wordt beoogd.

Ontwikkelingsperspectieven

Het perceel en de omgeving vallen in het buitengebied, in het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap'. Dit perspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies. Aan de ene kant agrarische bedrijven en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Voor de uitbreiding van het bedrijfsperceel is rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen en met de landschappelijke kwaliteit van het landschap.

Verder staat het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied voorop. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Het geleverde maatwerk sluit aan op deze ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

Natuurlijke laag: stuwwallen

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. In de omgeving van het plangebied zijn subtiele hoogteverschillen zichtbaar. Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijf is sprake van een duidelijk reliëf. Dit zal gedeeltelijk verdwijnen, maar in het grote geheel zal de beleefbaarheid van de stuwwal niet verloren gaan.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude Hoevenlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Het project doet geen afbreuk aan de kenmerken van dit gebied. Het aanvullen van de beplanting, bloementuin en de houtwal versterken wel (de beleving van) de landschapsstructuur.

Stedelijke laag: bedrijventerreinen/verspreide bebouwing

Het bestaande bedrijfsperceel is aangewezen als 'bedrijventerrein' en de uitbreiding in het landelijk gebied als 'verspreide bebouwing'.

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon. Hiervoor wordt, passend bij de schaal van Heetveld, aan voldaan.

Laag van de beleving: donkerte

Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In de donkere gebieden is alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht de norm. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik hebben tot doel om onnodig ruimtebeslag op de Groene Omgeving tegen te gaan. Onder de Groene Omgeving worden gronden verstaan die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied. Toepassing van deze instrumenten zal ertoe leiden dat in principe geen nieuwvestigingen en grootschalige uitbreidingen in de groene ruimte zullen worden gerealiseerd, omdat daarvoor als regel binnen het stedelijk gebied en binnen bestaande erven in de Groene Omgeving ruimte gevonden kan worden.

In de Omgevingsverordening is bewust afgezien van een definitie van grootschalig wordt omdat dit ongewenst uitgebreide en complexe bepalingen zou opleveren. Of een uitbreiding als grootschalig moet worden aangemerkt, hangt immers af van de ontwikkeling en het type landschap waar de ontwikkeling zich voordoet. Daarom is de nadere invulling aan de praktijk overgelaten. Dit plan wordt vanuit dat oogpunt beschouwd als een kleinschalige uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven en is daarom geen grootschalige ontwikkeling die in aanmerking komt voor de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Overigens wordt het verlies van landschappelijk gebied in dit geval kwalitatief gecompenseerd door het aanbrengen van een stevig landschappelijke kader, met veel ruimte voor groen en water. Op deze manier wordt wel aangesloten bij de ambities van de kwaliteitsimpuls.

Geconsolideerde Verordening vanaf 2017

In provinciale verordening worden regels gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen. Allereerst geldt het principe van concentratie. Op basis van artikel 2.1.2 geldt dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Daarbij gelden de regels van artikel 2.1.3 voor een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie.

Verder geldt op basis van artikel 2.3.2 dat voor de realisatie van nieuw bedrijventerrein dat bestemmingsplannen uitsluitend in de aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid mogen voorzien, om te voldoen aan de lokale behoefte. Ook moet dit qua areaal passen binnen de regionale programmering.

Voor plannen die een extra ruimtebeslag leggen op de Groene Omgeving, zoals onderhavig bestemmingsplan, geldt bovendien dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie. Ook moeten mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal worden benut.

Om de toets aan de provinciale verordening te doorstaan zijn de Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022 van belang. Dit plan stelt een uitbreiding van de bedrijfskavel voor met 0,9 hectare (van 1,9 naar 2,8 ha). Deze uitbreiding moet passend zijn binnen de genoemde afspraken. Deze afspraken zijn vooral bedoeld voor de toedeling van hectares uit te geven bedrijventerrein. Bij ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven geldt een kruimelregeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking verzet zich er namelijk niet altijd tegen dat een plan met een goede kwalitatieve onderbouwing toch mogelijk wordt gemaakt in een situatie dat er meer aanbod is dan vraag.

Uitbreiding van bedrijventerreinen is hiervoor toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvraag;
- Deze onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Financieel en economisch is aangetoond dat uitbreiding in overig bestaand planaanbod financieel en economisch geen reële optie is;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

Wat een 'ondergeschikte uitbreiding' is, is relatief. Geredeneerd vanuit de programmering van bedrijventerreinen is de uitbreiding puur gericht op areaal voor bedrijventerrein bestemde gronden. In Steenwijkerland is 23 hectare bedrijventerrein te verdelen. Een uitbreiding van minder dan 1 hectare is vanuit dit oogpunt een ondergeschikte uitbreiding. Geredeneerd vanuit het bedrijf maakt het plan een uitbreiding van minder dan 50% mogelijk. Door doorslag volgt uit de redenatie achter de kruimelregeling. De noodzaak voor de uitbreiding volgt uit een concrete kwalitatief specifieke behoefte, die geen risico vormt voor ongewenste concurrentie met andere terreinen. De uitbreiding van het bedrijf is zowel kwantitatief als kwalitatief als ondergeschikt aan te merken.

Op de laddertoets is in paragraaf 3.1 ingegaan. Rook Pijpleidingbouw is een lokaal bedrijf, dat zowel qua werknemers als qua maatschappelijke participatie aan Heetveld verbonden is. Op het huidige bedrijfsperceel zijn in de afgelopen jaren zodanig grote investeringen gedaan, waaronder één van de twee in Nederland aanwezige toxi-vrije poedercoat installaties. Verplaatsen van het bedrijf

naar een bedrijventerrein elders is daarom zowel maatschappelijk als financieel geen reële mogelijkheid. Het opsplitsen van de bedrijfsactiviteiten levert geen efficiënte bedrijfsvoering op. Uitbreiding in overig bestaand planaanbod is dus geen reële optie.

De voorwaarde dat de start van de realisatie binnen twee jaar nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen plaatsvindt kan niet worden geborgd in het bestemmingsplan, maar er wordt al aan voldaan. Al tijdens de procedure van dit bestemmingsplan worden de eerste fasen van ontwikkeling al in uitvoering gebracht. Deze zijn bij recht toegestaan aan het geldende plan. Daarnaast wil het bedrijf graag spoedig de landschappelijk inpassing uitvoeren en het bedrijf omzomen in het groen.

Dit bestemmingsplan geeft een toelichting op de andere voorwaarden die vanuit de provincie op gemeentelijk plannen van toepassing zijn.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beleidskader voor kleine windmolens

Gemeente Steenwijkerland heeft de ambitie energieneutraal te zijn in 2050. Een belangrijk deel van de energievoorziening in de gemeente wordt daarbij idealiter lokaal opgewekt. Om daaraan te voldoen, is spreiding van bronnen verstandig. Elektriciteit uit zon wordt reeds in steeds grotere mate opgewekt. Door ook elektriciteit uit wind beschikbaar te maken, wordt spreiding van elektriciteitsopwekking verbeterd, wat de noodzaak voor en mate van opslag vermindert en het elektriciteitsnet minder belast.

Met voorliggend beleidskader heeft de gemeente een afwegingskader bij indiening van een aanvraag voor plaatsing van een kleine windmolen. Het biedt initiatiefnemers duidelijkheid en de benodigde, uitgebreide, procedure voor een omgevingsvergunning kan met behulp van dit beleid makkelijker en sneller doorlopen worden.

Het beleidskader geeft duidelijkheid over:

- waar plaatsing van kleine windmolens is toegestaan
- welke eisen gesteld worden aan de windmolen(s) en de locatie(s)
- wat een initiatiefnemer moet onderzoeken voordat hij zijn aanvraag kan doen.

Voor de locatie waarop dit plan een windturbine mogelijk maakt, gelden de regels voor een windmolen op een bedrijventerrein. Deze mogen een as-hoogte van maximaal 20 meter hebben. Deze moeten op minimaal 100 meter vanaf woningen van derden worden geplaatst, waarbij tevens getoetst wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De molen moet binnen het bestemmingsvlak van het bedrijf worden geplaatst of minimaal een ruimtelijke eenheid vormen met het bedrijfsperceel. Verder moet er een ruimtelijke koppeling zijn tussen de windmolen en de gebruiker van de geproduceerde elektriciteit de windmolen moet gekoppeld zijn aan het erf en passen bij de landschappelijke structuur.

De voorgestelde locatie van de windmolen sluit aan op de voorwaarden uit het beleid. De molen komt op ruim 110 meter vanaf woningen en maakt deel uit van het bedrijfserf, zowel ruimtelijk als qua bestemming. De maximale as-hoogte van 20 meter is in de regels vastgelegd, evenals een

maximale wiekdiameter dan 25 meter. Bij een bouwaanvraag voor de molen wordt getoetst aan het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt voldaan aan het beleidskader voor kleine windmolens.

Welstandsnota Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan zal moeten voldoen. Het uitgangspunt is dat het bouwplan een definitief positief welstandsadvies krijgt.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Stuwwallandschap en het land van Vollenhove', meer specifiek de 'Stuwwal met het Hoge land van Vollenhove'. Het Hoge land van Vollenhove ligt op een stuwwal, ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Landijs stuwde de toen aanwezige kleibodem op. Op de rug is dekzand afgezet dat tegenwoordig voor bouwland of weiland in gebruik is. Dit sterke reliëf is nog in grote mate herkenbaar.

In dit gebied zijn de oorspronkelijke boerderijen overheersend. Veel oorspronkelijke boerderijen en bijbehorende erven zijn ook nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. Er is een landschap met veel waardevolle bebouwing ontstaan waaraan het historische karakter nog goed afleesbaar is. Het beleid is er dan ook op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te handhaven en bij nieuwe ontwikkelingen voorzichtigheid te betrachten.

Bij nieuwbouw, vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen dienen de bouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd.

Voor dit plan geldt dat de nieuwbouw bij de bestaande bebouwing op het bedrijfsperceel. In dat opzicht voorziet het welstandskader voor de Stuwwal met het Hoge land van Vollenhove in een voldoende passend welstandskader voor bedrijventerreinen.

Extern veiligheidsbeleid 2015-2018

De gemeente stelt in haar extern veiligheidsbeleid het principe van deregulering voor. De gemeente stelt bij voorkeur geen aanvullende eisen, maar focust op het vroegtijdig (vooroverleg) in beeld krijgen van de juiste informatie. Ter plaatse van het projectgebied is geen sprake van externe risico's. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 6.5.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het bedrijf dat is geregeld in het plan is niet opgenomen in de bijlagen bij het Besluit m.e.r., waarmee het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken en plaats van het project

Dit bestemmingsplan maakt een uitbreiding van bedrijf mogelijk met ongeveer 9.000 m² areaal en 5.000 m² aan bebouwing. Dit is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit ligt qua omvang ruim onder de drempelwaarden. Het is ook geen onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarmee cumulatie van effecten te verwachten is.

Het plangebied ligt aansluitend op een bedrijfsterrein, waarmee in de planvorming nadrukkelijk rekening is gehouden. Het plan ligt ook niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Kenmerken potentiële effecten

De ontwikkeling leidt uitsluitend tot lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, gaat het om verhardingstoename, verkeer en landschappelijke effecten. Alle potentiële effecten van het project zijn in de paragrafen in dit hoofdstuk beschreven. Hieruit blijken geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat in de omgeving en bedrijvigheid te kunnen maken, wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies. Deze systematiek is alleen toepasbaar op de afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies in een rustige woonomgeving of in een gemengd gebied, maar gaat niet over woningen op bedrijventerreinen. Voor deze woningen gelden hogere richtwaarden.

De VNG-publicatie is verder bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. In bestaande situaties kan de VNG-brochure evenwel een indicatie geven van de mate van hinder bij bestaande conflictsituaties. Verder moet ook bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin mogelijk een (deels) feitelijk bestaande situatie wordt bestemd, worden onderzocht of het laten voortbestaan van een dergelijke situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ook om die reden wordt voor de onderbouwing aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie.

Toetsing

Het bedrijf Rook Pijpleidingbouw is in hoofdzaak een constructiebedrijf dat valt onder milieucategorie 3.2. Er vinden oppervlaktebehandelingen van metaal plaats, waaronder in de beperkte mate stralen, maar als geheel valt het bedrijf in milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter tot woningen in een rustig woongebied hoort. Voor woningen in een gemengd gebied is dit 50 meter. Aan deze richtafstanden wordt niet voldaan. De woningen liggen direct tegen het bedrijfsperceel aan. Het gaat hier om het bestaande bedrijfsperceel. De uitbreiding vindt plaats op ruim 60 meter vanaf woningen.

Om aan te tonen op welke wijze sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid in de omgeving van het bedrijf, is een planologisch akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hierbij gaat het om de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus als gevolg van de representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden. Daarnaast is ingegaan op indirecte hinder door de verkeer aantrekkende werking. Omdat de ontwikkeling gefaseerd wordt ontwikkeld is de geluidssituatie in iedere te verwachten realisatiefase (1 t/m 5) beoordeeld. In het onderzoek is ook de windmolen meegenomen. In het onderzoek is de geluidssituatie bij alle woningen in en direct rondom het plangebied beoordeeld. De woningen die maatgevend zijn (dus de hoogste geluidsbelasting krijgen), zijn specifiek benoemd.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat in de huidige situatie, mede door de toepassing van een geluidswering, wordt voldaan aan de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. In iedere fase van de uitbreiding is er zonder maatregelen sprake van een overschrijding van de richtwaarden (50/45/40 dB(A) in de dag/avond/nacht) in de nachtperiode, ter plaatse van de woningen Heetveld 43 en 45 en een nieuwe woning. Voor de maximale geluidsniveaus geldt dat er zonder maatregelen in iedere fase

overschrijdingen op alle maatgevende woningen zullen plaatsvinden. Indirecte hinder leidt nergens tot overschrijdingen.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de hiervoor genoemde waarden, maar moet dan motiveren waarom deze geluidsbelasting voor de betreffende situatie acceptabel wordt geacht. Hierbij moet gekeken worden naar mogelijke maatregelen om de geluidsniveaus te reduceren en cumulatie met de al aanwezige geluidsbronnen. Aan de hiervoor bepaalde maximale grenswaarden wordt vrijwel overal voldaan voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. De maximale niveaus worden in de nachtperiode nog dikwijls overschreden.

Maatregelen

De overschrijdingen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de tractor, shovel en het personenvervoer achter de woning aan het Heetveld 43 van de buitendienst. De overschrijdingen voor het maximale geluidsniveau worden veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer in de nachtperiode en door intern transport met de heftruck achter de woningen aan het Heetveld in de dagperiode.

In het onderzoek is een aantal maatregelen beschouwd, die te onderscheiden zijn in bronmaatregelen, organisatorische maatregelen en schermmaatregelen. Met de onderbouwing in paragraaf 5.5 van het onderzoek in bijlage 2, wordt geconcludeerd dat door het treffen van de volgende drie maatregelen er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en invulling wordt gegeven aan een goede ruimtelijke ordening:

1. Tractor, shovel, vrachtwagen en het personenvervoer achter de woning aan het Heetveld 43 vertrekken na 07.00 uur 's ochtogens.
2. Personenauto's van personeel rijden in fase 4 voor 07.00 uur 's ochtogens enkel langs de zuidzijde van het parkeerterrein.
3. Het geluidsscherm achter de woning aan het Heetveld 43 wordt doorgetrokken achter de woningen aan het Heetveld 45, de nieuwe woningen en de woning aan het Heetveld 49.

Conclusie geluid t.g.v. Rook Pijpleidingbouw

Het akoestisch onderzoek toont aan dat met het nemen van maatregelen, net zoals die op dit moment ook gelden, er wordt voldaan aan geluidsnormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze maatregelen zijn in de praktijk haalbaar en zullen ook worden toegepast. Behalve het geluidsscherm zijn deze maatregelen in het bestemmingsplan niet te borgen. Uiteindelijk zal voor iedere fase van de ontwikkeling een melding in het kader van het Activiteitenbesluit (of een opvolger onder de Omgevingswet) worden ingediend, waarmee met akoestisch onderzoek aangetoond moet worden dat er wordt voldaan. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Overige hinder t.g.v. Rook Pijpleidingbouw

Constructiewerkzaamheden en metaaloppervlaktebehandelingen kunnen potentieel ook tot geur- en stofhinder leiden. Op het bedrijf vinden niet in grote schaal dergelijke activiteiten plaats. Er wordt niet tot beperkt gewerkt met oplosmiddelen, bijvoorbeeld voor het aanbrengen van verf. Dit gaat namelijk via een bijzonder coatingproces met plantaardige middelen, in een gesloten systeem. Bewerkingen van metaal vinden volledig in pandig plaats. Verder vindt geen op- en overslag van bulkproducten plaats en transportbewegingen worden zoveel mogelijk met elektrisch materieel uitgevoerd. Daarbij wordt het risico op hinder door (fijn)stof ook te een minimum beperkt.

Bij de (her)schikking van de bedrijfsonderdelen en – activiteiten wordt rekening gehouden met het beperken van emissies naar de omgeving. Aan de zijde van de woningen vinden activiteiten zoveel mogelijk in pandig plaats. Buitenopslag wordt zo ver mogelijk van de woningen af gesitueerd. Aangezien er geen belangrijke bronnen van geur- en stofhinder aanwezig zijn en de bedrijvigheid niet richting de woningen uitbreidt, is het niet nodig om in het kader van het bestemmingsplan onderzoek uit te voeren naar de aspecten. Per fase kan dit in het milieuspoor wel worden gevraagd.

Geurhinder en veehouderij

Het plan maakt het bouwen van nieuwe woningen mogelijk in een bebouwde kom, maar wel nabij het landelijk gebied. Hier komen verschillende agrarische bedrijven voor. Deels hebben deze bedrijven een vaste geurafstanden van in principe 100 meter. Voor andere bedrijven geldt een maximale geurwaarde. Met minimaal aan te houden vaste afstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen aan de Oppen Zwolle en aan de Barsbeek, op minimaal 450 meter vanaf het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste vaste afstand. Ook bedrijven met vastgestelde geurnormen liggen op ruime afstand, namelijk ongeveer 650 meter. Van intensieve veehouderijbedrijven is geen sprake. Binnen een afstand van 2 kilometer van de nieuwbouwwoningen zijn nog wel enkele andere veehouderijen gelegen, maar dat betreffen bedrijven met een relatief geringe geuremissie. Gelet op het geringe geurbelastingpotentieel door nabijgelegen veehouderijen en de afstand tussen het plangebied en deze veehouderijen, kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan, dat aan de geurnorm wordt voldaan. Ook zijn er geen aanwijzingen dat er in Heetveld sprake is van geurhinder door omliggende veehouderijbedrijven. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat er vanuit dit aspect sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.3 Geluidzonering Wet geluidhinder

Het aspect "geluid" gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten waarvoor de Wet geluidhinder (Wgh) het toetsingskader is. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidzones van toepassing. Als er geluidgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet de geluidbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst worden aan de normen.

Langs het Heetveld worden enkele nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De weg valt in een 30 km/uur-zone, waarmee deze niet zoneplichtig is. In het planologisch akoestisch onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 2, is de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, op de nieuwe woningen in beeld gebracht. Deze bedraagt ten hoogste 59 dB. Conform het Bouwbesluit moet een woning met deze geluidsbelasting, wanneer deze wel onder het regiem van de Wet geluidhinder valt, voldoen aan een gevelwering tussen 24 en 26 dB.

Hierover wordt overwogen dat bij nieuw te bouwen woningen, de natuurlijke ventilatie veelal belemmerend is voor de energetische prestatie van de woning. Van nieuw te bouwen woningen met mechanische ventilatie mag worden verwacht dat deze voldoende geluidwerende eigenschappen bezit om in combinatie met een dergelijke geluidbelasting een acceptabel woon- en leefklimaat in de woning te realiseren. Vanuit de Wgh bestaan daarom geen belemmeringen voor het plan.

4.4 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het plan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het project is aangemeld bij het waterschap via de digitale watertoets. Vanwege diverse ingrepen in het watersysteem is de uitgebreide watertoets van toepassing. In dit kader heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. Die is opgenomen in bijlage 3. Hierin worden de thema's wateroverlast en waterkwaliteit behandeld. Deze zijn hierna vertaald naar de onderbouwing van dit bestemmingsplan.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Buitenwater, Vollenhover en Zwarte water. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +0,4 meter en de hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld tussen ongeveer NAP +3,5 meter en 4,75 meter. De maximale grondwaterstand ligt tussen de 50 - 70 cm onder het maaiveld. Volgens de Klimaatatlas WDODelta wordt in over nabij het plangebied geen wateroverlast verwacht bij extreme neerslag.

Wateroverlast

In een normale situatie mag afstromend hemelwater niet leiden tot wateroverlast. Om hieraan invulling te geven, moet rekening worden gehouden met een aantal randvoorwaarden:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Watercompensatie

Bij grotere uitbreidingslocaties wordt gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan. Dit project wordt niet gezien als een grote uitbreidingslocatie. Het gaat namelijk om een perceelsgebonden uitbreiding van minder dan een hectare. Wel wordt een forse oppervlakte verharding toegevoegd. Dit leidt tot een versnelde afvoer van water.

Om ervoor te zorgen dat bij nieuwe ruimtelijke plannen de versnelde afvoer van water naar het omliggende gebied wordt beperkt, hanteert het waterschap een afvoernorm voor een situatie die 1 of 2 dagen per jaar optreedt. Dit is gemiddeld 0,8 L/s/ha.

Het watersysteem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 L/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water. Op basis van de gegevens uit de uitgangspuntennotitie geldt een bergingsopgave van 80 mm per m². Dat voor een verhardingstoename van ongeveer 10.000 m² in totaal 800 m³.

De watercompensatie wordt gerealiseerd in twee waterpartijen aan de noord en zuidzijde van het plangebied. Deze hebben een totale oppervlakte van 1.250 m². Beide locatie hebben een maaiveldhoogte van ongeveer NAP +4 meter. Dit is vergelijkbaar met de hoogteligging van het bedrijfsterrein, waarmee water kan worden afgevoerd op deze waterpartijen. Met een diepte van ongeveer 1,5 meter wordt er ruimschoots voldaan aan de bergingsopgave. Aandachtspunt is dat deze zonder technische maatregelen leeg zullen lopen, omdat het waterpeil aanzienlijk lager ligt.

De realisatie hiervan is onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan en daarmee geborgd in de regels.

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Inherent aan bedrijventerreinen zijn grote oppervlakten verharding. Voor afstromend water vanaf de bedrijfskavels wordt per geval, in het kader van de vergunningverlening, beoordeeld welke (on)mogelijkheden hiervoor zijn.

Grondwateroverlast

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Gelet op de hoge aanleghoogte ten opzichte van het waterpeil wordt geen grondwateroverlast verwacht.

Waterkwaliteit

Het watersysteem moet zo worden ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktplaatsen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Voor het onderhavige bedrijf geldt dat er geen vervuilende activiteiten plaatsvinden op het buitenterrein, waarmee hemelwater in principe via een bodempassage of olieafscheider kan worden afgevoerd op de nieuwe waterpartijen. Om deze afwatering te waarborgen moeten bij de uitvoering van het plan technische voorzieningen worden gerealiseerd, waaronder de aanpassing van een bestaand filter dat het afstromend hemelwater vanaf de parkeerterreinen filtert, alvorens het afstroomt naar het oppervlaktewater. Dit wordt in het kader van de melding Activiteitenbesluit verder uitgewerkt en afgestemd.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het wateradvies.

4.5 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

In het kader van de ontwikkelingen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4. In het onderzoek zijn drie deellocaties beoordeeld, waar de eerste fasen van de ontwikkeling zijn beoogd. Namelijk het weiland waar de uitbreiding van het bedrijfsperceel plaatsvindt (A), de plek van het nieuwe kantoor wordt gerealiseerd (B) en de locatie waar de kapschuur wordt gesloopt en de woningen worden gebouwd (C).

Uit het onderzoek blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locaties A en B. Ter plaatse van de kapschuur zijn wel enige verhoogde gehalten gemeten. Ter plaatse van de groenstrook/ gras ten westen van de kapschuur is er geen sprake van bodemvreemde bijmengingen/ stortmateriaal en zijn maximaal enkele licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater gemeten. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven hier vanuit milieuhygiënisch oogpunt ook hier geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en bestaan er geen bezwaren tegen ontwikkeling tot woonlocatie.

Met het onderzoek is de gesteldheid van de bodem in zicht gebracht en zijn verdachte locatie in beeld gebracht. De Omgevingsdienst IJsselland heeft hierover een advies uitgebracht (onderdeel integraal advies in bijlage 8). Hieruit volgt dat het uitgevoerde onderzoek voldoende is voor de vaststelling van het bestemmingsplan, maar dat op enkele plekken nog wel nader onderzoek nodig is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouw. Het gaat dan met name om de locatie van de kapschuur en de uitbreiding van het noordelijke gebouw en uitbreidingen aan de zuidzijde van het zuidelijke gelegen gebouw (huisnummer 41). Deze onderzoeken kunnen gecombineerd worden. De onderzoeken ter plaatse van de te slopen bebouwing kunnen ook na de sloop uitgevoerd worden zodat niet door de vloer geboord hoeft te worden.

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

4.6 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Archeologische verwachting

De gemeente Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze kaart geeft op basis van oudheidkundig onderzoek verschillende waarderingen op het grondgebied van de gemeente. Deze is vertaald naar de regeling in het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij ingrepen binnen de bebouwde kom met een omvang groter dan 250 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het gaat hierbij om ingrepen die dieper reiken dan 50 centimeter beneden maaiveld. Voor de uitbreiding ligt deze grens op 2.500 m².

Archeologisch onderzoek

Omdat de potentiële ingreep groter is dan de hiervoor genoemde oppervlakte, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de uitbreidingen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied reeds verstoord is geraakt. Op basis van de resultaten van het onderzoek, wordt de kans op archeologische waarden in het plangebied laag geacht. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren gevonden en er is geen intacte bodem (meer) aanwezig. Hierdoor is er een lage kans op archeologische resten laag. Er wordt daarom geadviseerd op geen vervolgonderzoek uit te voeren en het onderzochte terrein vrij te geven voor wat betreft archeologie. Op basis van het onderzoek is voor het onderzochte deel van het plangebied de dubbelbestemming verwijderd.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt.

4.7 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 en 3.2 worden deze structuren en kenmerken gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, Het Zwarte Meer, ligt op ongeveer 700 meter ten zuiden van het plangebied en De Wieden ligt op ongeveer een kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Gelet op de ligging van het plangebied, aangrenzend aan de bebouwde kom en de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de natuurgebieden kunnen directe effecten, zoals verstoring, versnippering of verontreiniging, op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Ook maakt het plangebied en de direct omliggende gronden geen deel uit van het NNN.

Impact stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Voor ontwikkelingen moet worden beoordeeld of deze significante effecten heeft voor de stikstofdepositie binnen daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden. Het Zwarte Meer is hierbij in mindere mate relevant, maar De Wieden kent veel overbelaste stikstofgevoelige habitatten.

Met de uitbreiding van het bedrijf worden geen nieuwe bedrijfsprocessen die stikstof in de vorm van NOx uitstoten toegevoegd. Het is de bedoeling om over te stappen naar een gasloos proces. Rook Pijpleidingbouw zet verder sterk in op schone modaliteiten, waaronder minimaal het gebruik van Euro-6 vervoersmiddelen en bij voorkeur elektrische auto's, heftrucks, shovels en dergelijke, maar ook de metaalbewerkingsmachines met de nieuwste ontwikkelingen. De nieuwbouw wordt verwarmd met WKO en/of warmtepompen. Tot slot wordt een oppervlakte van ruim 1,5 hectare

beweid grasland voor slechts ruim 50% omgezet naar bedrijfsterrein. De overige ruimte wordt ingezet voor landschapsmaatregelen, watercompensatie en natuurvriendelijke terreinen. Hiermee wordt alles gedaan de stikstofuitstoot van het bedrijf te minimaliseren.

Wel heeft een toename van verkeer een potentieel effect op de stikstofdepositie in de natuurgebieden. Om het effecten van stikstofemissie op de natuurgebieden in beeld te brengen is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. Hierin is een vergelijking gemaakt van de stikstofemissie die in de referentiesituatie aanwezig is en zal stoppen en de stikstofemissie die in de gebruiksfase, door verkeer, zal toenemen. Ook is hierin een beoordeling gemaakt van de mogelijkheden voor de aanlegfase. Aangezien het plan gefaseerd tot ontwikkeling wordt gebracht, is hierin bekeken welke machine inzet op de locatie mogelijk is. Uiteindelijk zal per fase bij de vergunning een actuele en meer concrete berekening gemaakt moeten worden.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling ten opzichte van de referentiesituatie nergens een toename van de stikstof-depositie op daarvoor gevoelige natuurgebieden tot gevolg. De toename van de stikstofdepositie is nergens hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de stikstofgevoelige habitat-type/leefgebieden met een (naderende) overschrijding van de KDW. Hiermee zijn significante effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten ten gevolge van stikstofdepositie uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

Soortenbescherming

Voor de uitvoering van het plan is het van belang inzicht te hebben in de potenties van het plangebied voor verblijfsplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Daarom is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 7. Dit onderzoek beschrijft twee fasen, namelijk de uitbreiding van het terrein inclusief de sloop van de kapschuur en de bouw van de woningen (fase I) en de transformatie van de gebouwen aan de westzijde (fase II). Dit onderscheid is gemaakt omdat het reëel is dat de activiteiten in de eerste fase binnen twee à drie jaar worden gerealiseerd, maar de tweede fase speelt pas op langere termijn. In dergelijke gevallen is een gedetailleerd onderzoek niet doelmatig, want dat zal te zijner tijd opnieuw moeten.

Voor zowel fase I als II geldt dat rekening moet worden gehouden met broedende vogels. Het heeft de voorkeur om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, in ieder geval in boschages en dergelijke. Daarnaast moeten rekening worden gehouden met leefgebied van vleermuizen, door nachtelijke lichtverstoring zoveel mogelijk te voorkomen.

Op en rondom het terrein zijn potenties gevonden voor beschermde soorten. Om overtredingen op de Wet natuurbescherming fase I te voorkomen moet nader onderzoek uitgevoerd naar rust- en verblijfplaatsen van bunzing, egel, hermelijn, steenmarter en wezel. Er dient nader onderzoek gedaan te worden naar heikikker, knoflookpad, poelkikker en rugstreeppad. Tot slot wordt nader onderzoek gedaan naar voortplantingshabitat van de ringslang. Deze onderzoeken vinden in het voorjaar (na half maart) plaats, parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Als er uit het nader onderzoek blijkt dat binnen het plangebied aanwezigheid van bovenstaande soorten wordt aangetoond, dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Voor het verkrijgen van een ontheffing zijn compenserende en mitigerende maatregelen nodig. De nieuwe landschappelijke elementen die in het kader van de bedrijfsuitbreidingen worden aangelegd zijn geschikt als compenserend habitat. Het ecologisch adviesbureau raadt aan om in de geplande groenstrook drie broeihopen voor ringslang aan te leggen. Zorg ervoor dat de geplande vijvers/poelen visvrij zijn en visvrij blijven met daarbij in de directe omgeving open zandplekken, zodat geschikt habitat ontstaat voor amfibieën. In de houtwal/boschages wordt aangeraden om te zorgen voor voldoende ondergroei, zodat de houtwal/boschages geschikt habitat bieden voor kleine zoogdieren. Hieraan wordt gehoor gegeven.

Om overtredingen op de Wet natuurbescherming in fase II te voorkomen moet er nader onderzoek uitgevoerd worden naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw. Ook moet de aanwezigheid van vleermuizen worden uitgesloten door middel van nader onderzoek naar kraam-, zomer- en paarverblijven van vleermuizen. Deze onderzoeken vinden te zijner tijd plaats, voorafgaand aan de werkzaamheden.

Op de hiervoor beschreven wijze is het bestemmingsplan uitvoerbaar binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook worden op het bedrijf geen risicobronnen als bedoeld in het Bevi toegevoegd. Wel gelden rondom windtubines/windmolens veiligheidsafstanden. Deze zijn geregeld in het Activiteitenbesluit. Hierbij horen allerlei berekeningen die afhankelijk zijn van het type windmolen. Bij het bepalen van richtafstand van 100 meter tussen een turbine/molen met een ashoogte van maximaal 25 meter, is hiermee rekening gehouden. Aan deze afstand wordt voldaan.

Er zijn met dit bestemmingsplan dan ook geen externe risico's aan de orde.

4.10 Verkeer

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat een plan geen onevenredige parkeerdruk op de omgeving mag veroorzaken. Daarom is het van belang dat voor de nieuwe functies in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben voor de verkeersgeneratie van de nieuwe functies. Om de parkeerbehoefte te bepalen en om het effect van het plan op de verkeerssituatie te beoordelen wordt in beginsel gebruik gemaakt van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (publicatie 381) en de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland.

Parkeren

Voor het gehele plangebied geldt als uitgangspunt dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op het terrein. In het toekomstplan is rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid in iedere fase van de ontwikkeling. Dit kan worden beoordeeld bij een concrete invulling. De parkeerbepaling in het bestemmingsplan regelt dat een bouwplan voor een bepaalde functie slechts kan worden gerealiseerd wanneer er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Bij de nieuwe woningen geldt dat minimaal 1,9 parkeerplaatsen per (vrijstaande) woning aangelegd moeten worden. In principe is er bij iedere woning wel plek voor twee auto's, maar dit komt de kwaliteit mogelijk niet ten goede. Aan de overzijde van de Heetveld is een parkeerstrook aanwezig. Uitgangspunt is dat bij iedere woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf aanwezig is en aan de overzijde een eventuele tweede auto geparkeerd kan worden. Hiervoor is voldoende ruimte.

Daarmee is ook voor de toekomst een adequaat parkeeraanbod gewaarborgd en leidt dit plan niet tot een ongewenste parkeersituatie.

Potentiële verkeersgeneratie

In principe wordt de verkeersgeneratie bepaald op basis van CROW kentallen. Voor arbeidsintensieve bedrijven gaat het om ongeveer 10 mvt/etmaal per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Echter is een groot deel van de bebouwing juist bedoeld voor het binnen opslaan van grondstoffen en producten, wat nu buiten gebeurt.

Uit de representatieve situatie van het bedrijf, zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek rijden er feitelijk 74 personenauto's en kleine leveranciers af en aan en worden er dagelijks 8 vrachtwagens geladen of gelost. Daarnaast zijn er 4 verkeersbewegingen door tractoren en shovels. Op basis de verwachte groei en de voorgestelde plannen zal dit aantal toenemen, waarbij in de laatste fase van de ontwikkeling wordt uitgegaan van 18 vrachtwagens en 179 personenauto's en bestelbusjes. De bewegingen van tractoren en shovels nemen niet toe. De verkeersstename per fase is weergegeven in de hieronder opgenomen tabel (bron: DGMR).

Bron	Richting	Fase 0	Fase 1/2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	F5-F0
Vrachtwagen	N	2	4	4	4	5	+3
	Z	6	10	10	10	13	+11
Personen auto	--	40	101	101	107	107	+67
Bestelbus	N	10	21	21	21	21	+11
	Z	24	51	51	51	51	+27
Shovel buitendienst	N	1	1	1	1	1	0
	Z	1	1	1	1	1	0
Tractor buitendienst	N	1	1	1	1	1	0
	Z	1	1	1	1	1	0

Het voorgaande is een theoretische toename van 105 mvt/etmaal licht verkeer en 10 mvt/etmaal zwaar verkeer op werkdagen. In de eindfase is er één extra woning aanwezig, wat tot 6 extra verkeersbewegingen van licht verkeer leidt. Omgerekend naar werkdagen gaat het om $(75+6=)$ 81 mvt/etmaal licht verkeer en 7 mvt/etmaal zwaar verkeer per week. Het meeste verkeer en vrijwel al het vrachtverkeer, komt vanuit het zuiden, vanaf de N331, via de Barsbeek. Deze route kan het relatief beperkte verkeer van het bedrijf goed verwerken.

4.11 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

De huidige luchtkwaliteit langs wegen is bepaald aan de hand van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Er is sprake van een NO_2 concentratie van $9 \mu g/m^3$ en een PM_{10} van $9 \mu g/m^3$. De normen voor beide stoffen liggen op $40 \mu g/m^3$. De $PM_{2,5}$ concentratie ligt op $7 \mu g/m^3$, bij een norm van $25 \mu g/m^3$. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Voor dit project geldt dat het bedrijf verduurzaamd en er in de toekomst eerder minder dan meer procesemissie ontstaan. Er zijn geen productieprocessen aanwezig die een belangrijk effect op de luchtkwaliteit hebben. Machines op het terrein zijn zoveel mogelijk elektrisch uitgevoerd en er wordt met modern, schoon materieel gewerkt.

Alleen het extra verkeer van en naar de locatie kan enig effect hebben. Voor veel initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is door het RIVM de NIBM-tool ontwikkeld. Een weergave van deze tool is weergegeven in figuur 4.1.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2030
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	88
Aandeel vrachtverkeer	8,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu g/m^3$	0,10
PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1 NIBM-tool

De beperkte verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf voldoet aan de NIBM-regeling.

Het is in dit geval niet noodzakelijk om hiervoor nader onderzoek uit te voeren. De huidige concentraties van deze stoffen zijn bovendien zo laag, dat met zekerheid geconcludeerd kan worden dat de normen niet worden overschreden. De concentraties blijven op minder dan 50% van de norm. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat vanuit de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het plan bestaan.

4.12 Kabels leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Wel staat op het perceel een zendmast voor telecommunicatie. De mast is in het kader van de planvorming opgezegd en wordt verwijderd. Deze is daarom niet meer geregeld in het bestemmingsplan. Onder het overgangsrecht mag de mast nog wel blijven bestaan en functioneren.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen en gebiedsaanduidingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan zijn opgenomen. De bestemmingen zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan *Zuidelijke kernen* (rekening houdend met de correctieve herziening wonen). De begrenzing van de bestemmingen en aanduiding komen voort uit het in hoofdstuk 2 beschreven toekomstplan.

Bedrijf

Het bedrijf is bestemd als 'Bedrijf', met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf'. Binnen de bedrijfsbestemming voor de dorpen zijn in algemene zin bedrijven uit milieucategorie 2 mogelijk. Bedrijven uit hogere categorieën, zoals het onderhavige bedrijf, zijn specifiek aangeduid.

Voor dit bestemmingsplan is deze systematiek aangepast. Het terrein wordt alleen bestemd voor het bestaande bedrijf c.q. een constructiebedrijf. De uitbreiding van het bedrijf is namelijk onderbouwd vanuit dit specifieke bedrijf.

Verder is de bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan afgestemd op verspreid liggende, kleinschalige bedrijven met vrij traditionele 'dorpse' bebouwing. Het terrein van Rook manifesteert zich meer als een bedrijventerrein. De regeling voor de gebouwen is vereenvoudigd, in die zin dat de verplichte traditionele kapvormen zijn losgelaten en de locatie van gebouwen alleen wordt bepaald door het bouwvlak. De verschillende maximale (goot- en) bouwhoogten zijn op de verbeelding weergegeven. Bedrijfswoningen komen in de nieuwe situatie niet meer voor.

Binnen de bedrijfsbestemming is de locatie voor de mogelijke windmolen aangeduid als 'windturbine'. Hier mag één windmolen met een as-hoogte van maximaal 20 meter en een wiekdiameter van maximaal 25 meter wordt gebouwd.

In de bestemming bedrijf is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geregeld dat, binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, het landschappelijk inpassingsplan binnen de bestemming 'Groen' gerealiseerd moet zijn.

Groen

Het landschappelijke kader is geregeld in de bestemming 'Groen'. Dit is een vereenvoudigde bestemming, waarbinnen wordt voorzien in groenvoorzieningen, structurele beplantingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tuin en Wonen 1

De bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' horen bij de woonpercelen binnen het plangebied. De tuinbestemming is bedoelt voor de onbebouwde voortuinen. De woonbestemmingen bieden bouw mogelijkheden voor woningen (binnen bouwvlak) en bijgebouwen. De maximum goot- en bouw hoogte is opgenomen op de verbeelding. Het gaat om één bouwlaag met lage kap (4 en 8 meter) voor de nieuwe woningen.

De mogelijkheden voor erfbebouwing en afwijkingen voor aan huis verbonden beroepen en detailhandel etc. zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' dient ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemming wordt op grond van het archeologiebeleid een onderzoeksplicht gesteld voor bepaalde bodemingrepen.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Voorafgaand aan de formele procedure worden omwonenden via een bijeenkomst op de hoogte gebracht van de plannen.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta en de omgevingsdienst IJsselland.

De provincie heeft positief gereageerd op het plan en kan instemmen met de inhoud. Van het waterschap is de uitgangspuntennotitie ontvangen, die is verwerkt in de waterparagraaf en in bijlage 3. De omgevingsdienst heeft een integraal milieuadvies opgesteld, dat is opgenomen in bijlage 8. In het advies van de omgevingsdienst worden voornamelijk aanvullende onderbouwingen gevraagd. Hieruit volgen geen zaken die de ontwikkelingen potentieel belemmeren. Naar aanleiding van dit advies is hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangevuld en de maximale ashoogte van de windturbine vastgelegd op maximaal 20 meter. Ook het akoestisch onderzoek is aangevuld en heeft nog nadere afstemming plaatsgebonden over het aspect bodem. Dit heeft geleid tot een 'aangepast advies beoordeling bodemonderzoek', dat tevens is bijgevoegd in bijlage 8.

Participatie

Vanwege de ligging van deze specifieke uitbreidingslocatie, te midden in een kleinschalig buurtschap is er besloten om omwonenden (met zicht op de betreffende percelen) tijdig kennis te laten nemen van het voornemen. Op 14 januari 2023 is hiervoor een buurtoverleg georganiseerd. Een kort verslag hiervan is opgenomen in bijlage 9. Geconcludeerd wordt dat het houden van deze bijeenkomst met grote waardering is ontvangen. De reactie inzake het voornemen van uitbreiding van het bedrijfsterrein en de in de toekomst te realiseren bebouwing waren positief.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens van 5 april tot en met 16 mei 2023, gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 19 september 2023 ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het 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).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. De initiatiefnemer heeft een kosten/batenanalyse gedaan. Hieruit wordt geconcludeerd dat het project financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.