Bestemmingsplan bedrijventerrein Dambroeken te Beilen

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan bedrijventerrein Dambroeken te Beilen

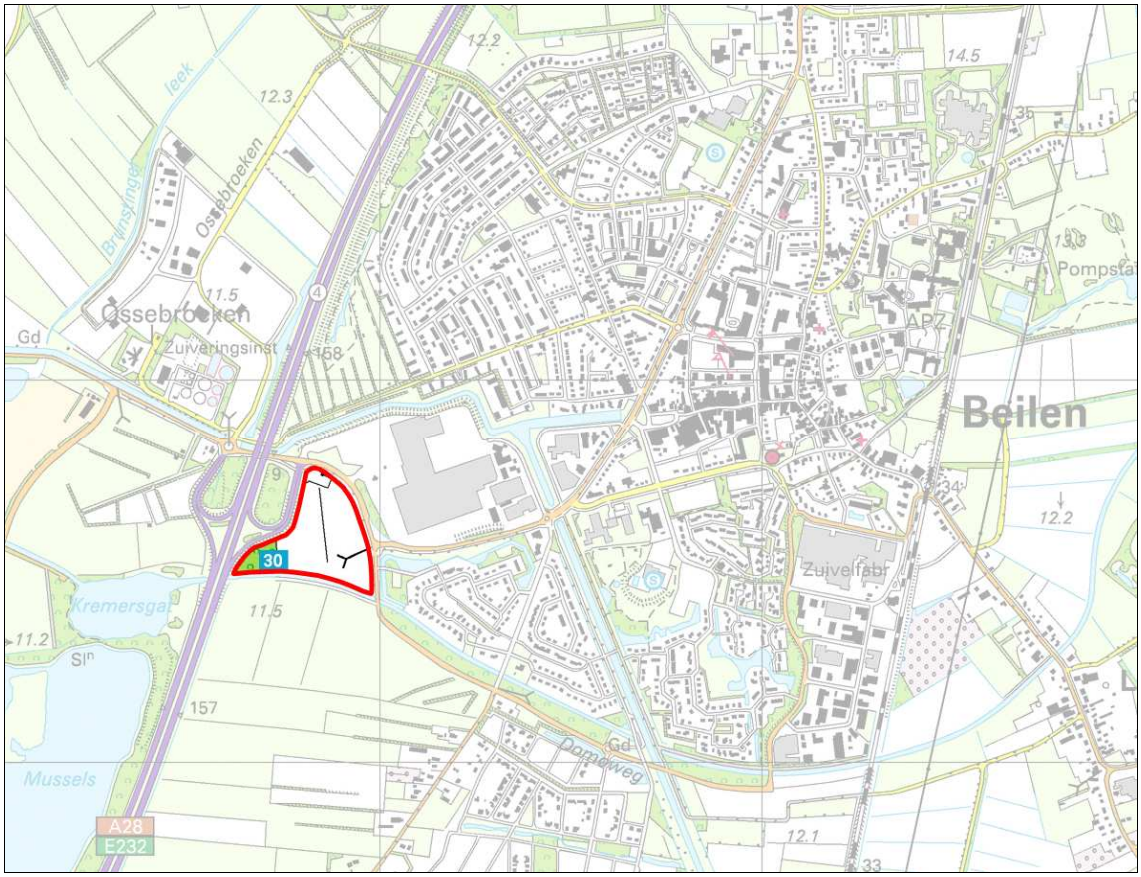
Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

22 juni 2009
Projectnummer 153.00.05.32.01

Ideeën voor een plek

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
2	**Beschrijving van het plangebied**	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Terreininrichting	11
3	**Beleid**	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	**Planbeschrijving**	15
4.1	Profiel doelgroep	15
4.2	Beeldkwaliteit	16
4.2.1	Algemene richtlijnen	16
4.2.2	Bebouwingssferen	18
5	**Milieu en onderzoek**	19
5.1	Bodem	19
5.2	Archeologie	19
5.3	Milieuhinder	21
5.4	Water	21
5.5	Externe veiligheid	22
5.6	Ecologie	24
5.7	Geluidhinder	25
5.8	Luchtkwaliteit	26
6	**Juridische vormgeving**	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Bestemming	31
6.3	Opbouw regels en verbeelding	32
6.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	33
7	**Economische uitvoerbaarheid**	35
8	**Overleg en inspraak**	37
8.1	Inleiding	37
8.2	Overleg	37

Bijlagen

1 Inleiding

AANLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein tussen de Domoweg en de afslag van de A28 bij Beilen, zoals weergegeven op de overzichtskaart voorin dit plan. Dit plan is een herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dambroeken (2001). Deze herziening is om een aantal redenen opgesteld.
De gemeente Midden-Drenthe heeft sinds de inwerkingtreding van het vigerend bestemmingsplan meerdere vestigingsaanvragen ontvangen van bedrijven die qua branche niet passend zijn binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het vigerende plan is alleen de vestiging van garagebedrijven, kantoren en horecabedrijven toegestaan. Aangezien een deel van het terrein nog uitgeefbaar is, is deze situatie vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik onwenselijk.

Om in de toekomst beter te kunnen inspelen op de vraag is een herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dambroeken dan ook gewenst.
Daarnaast wordt met deze herziening meteen aangesloten bij de meest actuele wet- en regelgeving (onder andere de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het handboek van de gemeente Midden-Drenthe).

OPZET VAN DE TOELICHTING

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het voor dit bestemmingsplan relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is vervolgens aandacht besteed aan de milieuaspecten en de daaraan verbonden onderzoeken. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de juridische vormgeving, waarna in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de inspraak en het overleg aan de orde zijn.

Beschrijving van het plangebied 2

2.1 Algemeen

LIGGING

Het bedrijventerrein Dambroeken is gelegen direct ten oosten van de A28 ter hoogte van de afslag Beilen. Het terrein heeft vanwege de locatie aan de rand van Beilen en langs de A28 een belangrijke beeldbepalende functie. Dit wordt versterkt door de openheid van het landschap aan de zuidzijde van het terrein. De zuidelijke grens van het terrein wordt gevormd door de Beilerstroom.
Ten oosten van het plangebied zijn een aantal bedrijven, waaronder een distributiecentrum gevestigd. Ten oosten van Dambroeken ligt een woonwijk. Deze woonwijk is middels een brede groene zone afgeschermd van de Domoweg en de omliggende bedrijven.

BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

Dambroeken is een relatief klein bedrijventerrein. Het totale oppervlak is circa 6 ha. In de huidige situatie zijn er op het terrein een discotheek, carpoolplaatsen en de tijdelijke huisvesting van een bedrijf gevestigd. De carpoolplaatsen hebben een voor de hand liggende plek ten opzichte van de A28.
De discotheek (Skopje) is vanuit sociaal en milieukundig oogpunt uit het centrum van Beilen verplaatst.

2.2 Terreininrichting

BEBOUWINGSBEELD

In de huidige situatie is de discotheek het meest beeldbepalende gebouw van het terrein. Vanwege de kleurstelling (groen met paars) en de forse omvang valt dit gebouw met name vanaf de A28 op. De overige bebouwing bestaat vooralsnog uit huisvesting van de zorgmakelaar. Op korte termijn zullen aan de zuidoostkant de Gamma en de Welkoop worden gerealiseerd. Voor de realisatie van de Gamma en de Welkoop is een afzonderlijke procedure doorlopen.

WATER EN GROEN

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein ligt een brede watergang. Daarnaast zijn er op het terrein meerdere kleine sloten aanwezig. Omdat een aantal percelen nog uitgeefbaar zijn, hebben deze percelen een natuurlijk karakter. Langs de westzijde van het plangebied staan enkele bomen. Er is geen overige opgaande beplanting op het terrein aanwezig.

VERKEER

Het terrein wordt op twee punten ontsloten en is daarom opgesplitst in een westelijk en een oostelijk deel. Vanwege de ligging aan de A28 is het terrein

per auto uitstekend bereikbaar. Met het openbaar vervoer kan het plangebied worden bereikt middels de bus. Per fiets is het bedrijventerrein goed bereikbaar, vanwege de ligging van een fietspad langs het terrein (aan de Domoweg).

Via het meest noordelijke ontsluitingspunt kunnen de discotheek en de carpoolplaatsen worden bereikt. Via een rotonde in de Domoweg kan het oostelijke deel van het terrein worden bereikt. Het oostelijke en het westelijke deel zijn door een fietsverbinding op elkaar aangesloten.
Op het oostelijke deel van het terrein is een lusvormig parkeerterrein aanwezig. Dit parkeerterrein bepaalt in sterke mate de verkavelingsopzet van Dambroeken.

Carpoolplaatsen

Discotheek Skopje

Tijdelijke huisvesting

Waterpartij op het terrein

Beleid 3

3.1 Rijksbeleid

AGENDA 2008-2009 HERIJKING AANPAK BEDRIJVENTERREINEN

De ministerraad heeft op voorstel van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Ministerie van Economische Zaken ingestemd met de 'Agenda 2008 2009 herijking aanpak bedrijventerrein'. Met de nieuwe aanpak van bedrijventerreinen wordt invulling gegeven aan de ambitie van het kabinet om duurzaam en efficiënt om te gaan met de beschikbare ruimte. Centraal in het beleid staan een realistische planning van de uitgifte van bedrijventerreinen en een betere regionale afstemming door provincies en gemeenten.

3.2 Provinciaal beleid

Op 7 juli 2004 is het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe II (POP II) vastgesteld. Dit plan geldt als richtinggevend beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het POP II is een samenhangende beleidsvisie waarin naast de ruimtelijke leefomgeving ook het provinciaal milieubeleid is vastgelegd, evenals de regelgeving voor de waterhuishouding, het verkeers- en vervoersbeleid én sociale aspecten. Centraal staat een duurzame ontwikkeling van de provincie Drenthe met ook aandacht voor de omgevingskwaliteit. Het is nu aan andere overheden, maatschappelijke organisaties en burgers om plannen uit te werken binnen de vastgestelde beleidslijnen in het POP II.

Op de functiekaart van het POP II is bedrijventerrein Dambroeken aangegeven als een ‘regionaal bedrijventerrein’. Bij het begrip regionale bedrijvigheid dient te worden gedacht aan bedrijvigheid, waarvan de afzetmarkt de directe omgeving ontstijgt. Veelal gaat het daarbij om grotere bedrijven, uit hogere milieucategorieën.
In het POP II is daarnaast aangegeven dat de kern Beilen een substreekcentrum is. Deze kernen hebben een regionale taakstelling in het verstedelijkingsproces. Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben deze kernen een functie om te voorzien in de behoefte aan regionale bedrijventerreinen.

In het POP II wordt met betrekking tot regionale bedrijventerreinen gesteld dat de ontwikkeling en het beheer gericht moeten zijn op het verbeteren en handhaven van kwaliteiten. Hierbij ligt het accent op het verbeteren van het bedrijfseconomisch resultaat van de bedrijven, het verminderen van de milieudruk, een goede stedenbouwkundige opzet met aandacht voor de architec-

tuur in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en op efficiënter ruimtegebruik.

3.3
Gemeentelijk beleid

De gemeente maakt zich sterk voor behoud van bedrijvigheid, omdat hiervan een aanzienlijke impuls uitgaat naar de werkgelegenheid en leefbaarheid van de kernen. In dat licht bezien, is het zaak de gevestigde bedrijven te dienen met een actueel planologisch regiem, waarbinnen door de bedrijven zo optimaal mogelijk kan worden geproduceerd. Ook de opzet en inrichting van het terrein dienen hieraan bij te dragen.

EXTERNE VEILIGHEIDSPLAN 2009-2012

De gemeente Midden-Drenthe heeft het Externe veiligheidsplan 2009-2012 opgesteld. In dit plan staat het beleid met betrekking tot het aspect externe veiligheid van de gemeente verwoord voor de komende vier jaar. Met betrekking tot bedrijventerrein staat in het externe veiligheidsplan het volgende vermeld.
De vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven wordt niet toegestaan op de huidige bedrijventerreinen, omdat deze zijn bedoeld voor schone, zakelijke en lokale bedrijvigheid. Daarnaast grenzen de bedrijventerreinen veelal aan woonwijken. Nieuwe dienstwoningen daarentegen worden op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen toegestaan, mits het minimale beschermingsniveau wordt behouden. Nieuwe risicovolle bedrijven worden wel toegestaan op het MERA-terrein mits de wettelijke risicocontour op het terrein van het bedrijf blijft.
Op het bedrijventerrein Dambroeken is de vestiging van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan. In hoofdstuk 5 is nadere aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid.

ONTWIKKELINGSVISIE BEILEN

Op 1 juli 2004 is de Ontwikkelingsvisie Beilen vastgesteld. Deze visie geeft de richting en thema's aan van het ruimtelijk beleid voor Beilen in de komende jaren. Met dit beleidsdocument beschikt de gemeente over een richtinggevend kader voor ruimtelijke keuzes in en direct rond de kern Beilen. In dit plan wordt aangegeven welke terreinen in de toekomst zullen worden ontwikkeld. Daarnaast staat men stil bij de bestaande terreinen. Met de bedrijfsverenigingen en afzonderlijke bedrijven wordt regelmatig gesproken over de conditie van de bestaande bedrijven. Naast onderhoud (waartoe de herziening van het planologische regiem ook mag worden gerekend) zal de gemeente bezien in hoeverre de inrichting van het terrein als geheel in goede conditie blijft en zal zij zo nodig in overleg maatregelen treffen.

Planbeschrijving 4

Het onderhavige plan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Dambroeken uit 2001. In het nieuwe plan worden ruimere vestigingsmogelijkheden geboden om zodoende beter te kunnen inspelen op een veranderende vraag. In dit hoofdstuk is dan ook kort ingegaan op het verruimde profiel van de doelgroep en de eisen die de gemeente stelt aan de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitseisen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

4.1 Profiel doelgroep

De doelgroep kan in hoofdzaak worden gesplitst in twee groepen bedrijven. De eerste groep betreft kleinschalige, kantoorachtige bedrijvigheid met een aan Beilen of de regio gebonden afzetmarkt. Deze bedrijven zijn enerzijds aan de kern Beilen en omgeving gebonden (nabijheid van de klanten), anderzijds door hun mobiliteitsprofiel (verkeersaantrekkende werking) minder op hun plek op een centrumlocatie in Beilen. Als eis wordt gesteld dat de te vestigen bedrijvigheid in zeer belangrijke mate afhankelijk is van het gebruik van de auto.
De tweede groep betreft hetzelfde soort bedrijven, met als bijzondere eis dat de verkoop van de producten (showroom) of het imago dat zij nastreven een representatieve locatie vereist. De architectuur zal hoogwaardig zijn. Zij zullen tevens verlangen dat de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van aangrenzende panden hoogwaardig is.
De verruiming die op grond van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft betrekking op de vestiging van grootschalige detailhandelsbedrijven. Praktisch vertaald, biedt het terrein ruimte voor de volgende typen bedrijven:

- kantoren al dan niet met werkplaats ten behoeve van productie, herstel en onderhoud en de daarbij behorende opslag;
- grootschalige detailhandelsbedrijven, zoals:
    - bouwmarkten;
    - keukenshowroom;
    - sanitairshowroom;
    - toonzalen voor meubelen en toebehoren;
    - wooninrichting bedrijven;
    - tuincentrum en toebehoren;
    - of hiermee gelijk te stellen bedrijven;

4.2
Beeldkwaliteit

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan, geven al zoveel mogelijk uitdrukking aan het gewenste omgevingsbeeld. Kenmerken als vormgeving, accenten, geveldetaillering, materiaalgebruik en kleurstelling kunnen echter niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Dergelijke kenmerken hebben wel grote invloed op de belevingswaarde. Daarom is besloten een aparte paragraaf van de toelichting te wijden aan de gewenste beeldkwaliteit. Kopers van bouwkavels worden zo niet louter achteraf geconfronteerd met een welstandsbeoordeling, maar krijgen van te voren al richtlijnen voor hun bouwplan. Ook voor het welstandstoezicht fungeren deze richtlijnen als kapstok.

4.2.1
Algemene richtlijnen

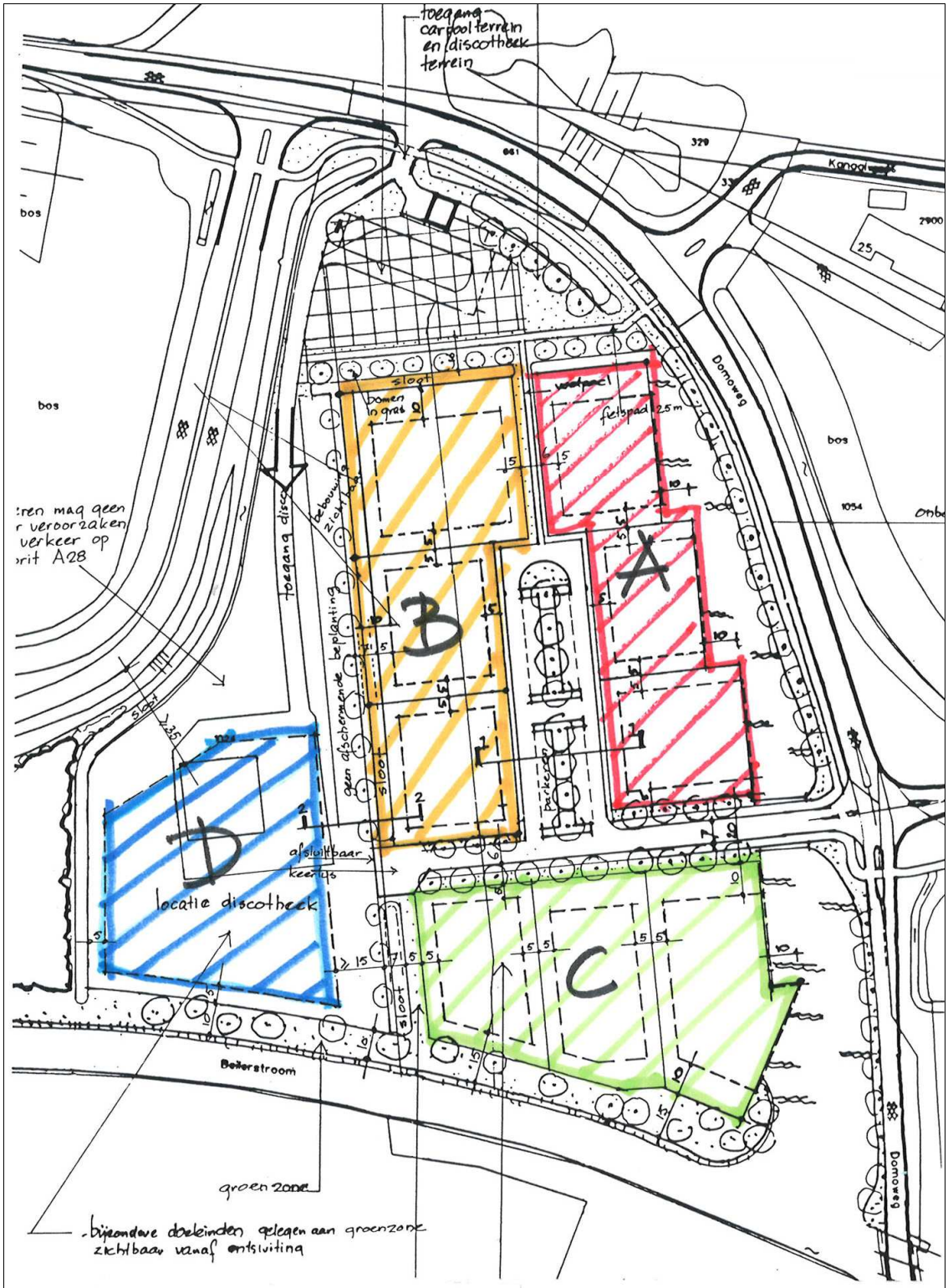
Om een goede inpassing en samenhang te bewerkstelligen, is in het plangebied een ordening van verschijningsvormen onderscheiden, in de vorm van vier bebouwingsclusters (zie de kaarten 'ruimtelijke opbouw' en 'zonering beeldkwaliteit'). De sfeer die in deze clusters wordt nagestreefd, is geïllustreerd met referentiebeelden (zie bijlagen).

BASIS VOOR DE ORDENING

De ordening heeft vooral te maken met de verschillende gezichten van de locatie: het beeld vanaf de op- en afrit van de A28, de entree van Beilen langs de Domoweg en de overgang naar het open landschap aan de zuidzijde van het terrein.

Alvorens op de onderscheiden deelgebieden in te gaan, volgen eerst enkele algemene richtlijnen voor de bebouwing als geheel.

- Om de locatie de gewenste representatieve uitstraling te geven, dienen de bedrijfsgebouwen als een eenheid te worden ontworpen; losstaande bijgebouwen en buitenopslag van materialen zijn onwenselijk.
- Een eentonig beeld van grote, vlakke wanden dient te worden voorkomen. Variatie in de gevelopbouw en het zichtbaar maken van entree en/of kantoorgedeelten zijn daarom belangrijk. Dat kan door deze functies in vorm te laten afwijken van de (eventuele) bedrijfshal, bijvoorbeeld door een herkenbaar volume en afwijkend kleur- en materiaalgebruik.
- De regels bepalen dat de gebouwen maximaal 12 m hoog mogen zijn (drie bouwlagen). Bij gebouwen hoger dan 4 m is het wenselijk inzicht te geven in het aantal bouwlagen door dit in de gevel te laten terugkomen.
- In het algemeen wordt uitgegaan van platte afdekkingen. Met name voor delen van de gebouwen is het echter goed voorstelbaar voor andere dakvormen te kiezen.



Gemeente Midden-Drenthe
Bestemmingsplan Dambroeken
Zonering Beeldkwaliteit

4.2.2
Bebouwingssferen

CLUSTER A

Cluster A vormt de bebouwingsrand langs de Domoweg. De gebouwen presenteren zich hier langs een waterpartij en staan met de gevel in/aan het water.
Het gevelfront is transparant, anders gezegd, er blijven tussen de gebouwen openingen over die zicht bieden op het gebied erachter. Ook de gebouwen zelf geven een transparante indruk door het gebruik van glas, metaal en andere lichte materialen in de gevel- en dakdetaillering. Moderne kleuren en materialen overheersen. In afwijking van de andere zones mag de bebouwing niet geheel uit drie, maar moet gedeeltelijk uit twee lagen bestaan.
Doordat de voorgevels ten opzichte van elkaar verspringen, verdienen de hoeken met de zijgevels extra aandacht.

CLUSTER B

De bebouwing van cluster B presenteert zich aan de op- en afrit van de A28. Indien sprake is van een kantoor- en een bedrijfsgedeelte is veel aandacht nodig voor de compositie van het gebouw. De gebouwen zijn van moderne snit, maar hebben elk een eigen identiteit. De samenhang wordt vooral gezocht in het kleurgebruik; uitgegaan wordt van lichte kleuren.

In cluster C, worden de Gamma en de Welkoop gerealiseerd. Inmiddels is het bouwplan ingediend en heeft Welstand een positief advies gegeven.
Belangrijk bij dit cluster is een goede overgang naar het open buitengebied. Een afwisseling van groen en bebouwing is het uitgangspunt, met langs de Beilerstroom een bomenrij. Zorgvuldig is omgegaan met de overgang van het bedrijventerrein naar de Beilerstroom.

Cluster D is de plek van de discotheek Skopje en is inmiddels gerealiseerd. Op basis van het bestemmingsplan is het mogelijk een landmark te realiseren. Een dergelijk element zal niet alleen als herkenningspunt van de discotheek en de bedrijvenlocatie, maar van Beilen als geheel als kern aan de A28 kunnen dienen. Een aansprekende, duidelijke vormgeving van een dergelijk element staat voorop.

In de bijlagen van dit bestemmingsplan zijn referentiebeelden voor de clusters A, B en C opgenomen.

5 Milieu en onderzoek

5.1 Bodem

Daar het in het voorliggende plan gaat om een herziening van het planologische regiem, is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Wel zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd in de afgelopen periode:
- Verkennend bodemonderzoek: d.d. 15-06-1999 door Tauw rapportnummer: 3761657 in het kader van een transactie;
- Verkennend bodemonderzoek: d.d. 19-05-2003 door IJsselmeerbeton rapportnummer: 64955 in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geen probleem is voor de voorgenomen activiteiten.
Onlangs is er voor de locatie Gamma/Welkoop, dus niet voor het gehele plangebied maar alleen voor dit deel, bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteit. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het rapport Verkennend Milieutechnisch Bodemonderzoek ter plaatse van het perceel aan de Domoweg te Beilen, 28 november 2008, opgesteld door Hoogveld milieutechniek.

Op grond hiervan en het feit dat er op het bedrijventerrein geen activiteiten hebben plaatsgevonden die de bodemgesteldheid wezenlijk hebben kunnen beïnvloeden, mag worden aangenomen dat er met betrekking tot de bodemgesteldheid geen belemmeringen zijn te verwachten.
Wanneer een initiatiefnemer een bouwaanvraag indient, zal deze vergezeld moeten gaan van de resultaten van een geldig bodemonderzoek.

5.2 Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Monumentenwet te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'.

ARCHEOLOGISCH ADVIES

Het Drents Plateau heeft advies uitgebracht over de archeologische waarde van het plangebied. Dit advies luidt als volgt.

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie kaartje in de bijlagen).

Uit een historische kaart van Beilen en omgeving uit circa1900 (bron: Grote Historische Atlas van Drenthe) valt af te leiden dat in de zuidoostelijke hoek van het plangebied een meander van de Beilerstroom heeft gelopen, die nu de zuidgrens van het plangebied vormt.

Op basis hiervan is een inventariserend veldonderzoek en karterend archeologische booronderzoek uitgevoerd conform de KNA 3.1 en de onderzoeksrichtlijnen van de provincie. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de mate van gaafheid van de bodem en vaststellen of er nog archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn en of er een relatie is met de oude beekmeander.

Een inventariserend archeologisch onderzoek is uitgevoerd door bureau De Steekproef[1]. De conclusie en het advies van dit onderzoek luiden als volgt:
"Onderzoeksgebied Beilen, Dambroeken ligt in de noordelijke helft van het beekdal van de Beilerstroom. Een doorwaadbare plaats wordt in het gebied niet verwacht, aangezien een locatie een halve kilometer oostelijk daarvoor geschikter lijkt. Daar zijn ook houten constructies aangetroffen die op een doorwaadbare plaats duiden. Binnen een halve kilometer omtrek is verder alleen een Neolithische bijl gemeld die is gevonden honderd meter zuidelijk van het onderzoeksgebied.

In de zuidoosthoek van het gebied bevindt zich een zandkop die vrijwel onverstoord is en door de bovenliggende veenlaag goed geconserveerd lijkt. Eventuele archeologische grondsporen, bijvoorbeeld haardkuilen, kunnen daardoor nog gaaf zijn.

De Beilerstroom heeft in het verleden midden door het onderzoeksgebied gestroomd. Op de oevers en in de afzettingen van de beek kunnen beekgerelateerde archeologische materialen aanwezig zijn zoals visgerij. Dergelijk materiaal is met behulp van een booronderzoek niet op te sporen. Daarom adviseren wij graafwerkzaamheden dieper dan een meter beneden maaiveld archeologisch te laten begeleiden. Langs de noordrand van het gebied is de bodem dermate diep verstoord dat nader onderzoek daar niet nodig wordt geacht. Over de delen die niet onderzocht konden worden kunnen geen uitspraken worden gedaan.

Voor alle graafwerkzaamheden geldt dat indien archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog."

---

[1] Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2008-08/01.

5.3
Milieuhinder

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen.
Met het onderhavige plan wordt het mogelijk dat meer branches zich op het terrein kunnen vestigen. Daarom is nagegaan of deze nieuwe vestigingsmogelijkheden niet tot milieuhinder voor omliggende woonwijken leiden. In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2007) worden richtafstanden tot milieugevoelige objecten weergegeven. In de huidige situatie is op het terrein een discotheek gevestigd. Discotheken zijn ingedeeld onder categorie 2, wat inhoudt dat de afstand die aangehouden zou moeten worden tot milieugevoelige objecten 30 m bedraagt. Ook voor de toekomstig voorziene bebouwing, waaronder een Gamma en een Welkoop, is de richtafstand 30 m.

De meest nabije woningen, aan de Pinksterbloem (zuidoosten van Dambroeken) zijn gesitueerd op ruim 100 m van de grens van het bedrijventerrein. Vanwege deze ruime afstand en de tussenliggende 'groene zone' worden er geen belemmeringen in verband met milieuhinder voorzien.

5.4
Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dambroeken is overleg gevoerd met het Waterschap Reest en Wieden. (p.m. gemeente)

BELEID

Het kader voor de watertoets is het vigerende beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Voor details wordt verwezen naar de genoemde beleidsdocumenten.

BELEID WATERSCHAP

Het Waterbeheerplan 2007-2012 geeft aan hoe het Waterschap Reest en Wieden het strategisch beleid van het Rijk en de provincie vertaalt in operationeel beleid en beheer van het oppervlaktewater en het freatisch grondwater. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer.

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in het beekdal van de Oude Vaart. Deze beek ligt ten zuiden van het plangebied en is in beheer en onderhoud van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van N.A.P. +10,65 m. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer N.A.P. +11,25 m. De bodem bestaat voornamelijk uit veen. De maximale grondwaterstand kan oplopen tot minder dan 25 cm onder het maaiveld (grondwatertrap IIIa).

In het plan ligt een watergang van het waterschap. Er wordt rekening gehouden met de kernzone, zoals deze in de Keur van het waterschap wordt genoemd. De kernzone loopt van boveninsteek tot boveninsteek (bovenkant talud). Nabij een watergang geldt een obstakelvrije beschermingszone van minimaal 5 m vanaf de boveninsteek ten behoeve van beheer en onderhoud. Werkzaamheden binnen deze zones zijn vergunningplichtig op grond van de Keur van het waterschap.

De Beilervaart en de Beilerstroom bevinden zich ten noorden en ten zuiden van het plangebied. Deze watergangen zorgen voor de uiteindelijke afwatering van het plangebied.

5.5
Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met dit besluit wil de overheid de kans op en het effect van een ernstig ongeval beperken. Het besluit is van toepassing op bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen (inrichtingen), het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Voor inrichtingen zijn wettelijke normen vastgesteld, maar voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is dat nog niet het geval. Vooralsnog dient op dit laatste punt te worden gewerkt met bestaande circulaires, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

INRICHTINGEN

In het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtringen. Dit blijkt uit het beleidsrapport Externe veiligheid 2009-2012 en de Risicokaart van de provincie. In de nabije omgeving van Dambroeken is wel een lpg-tankstation aanwezig, zoals te zien is op de navolgende kaart.

Risicokaart omgeving Dambroeken

Het bedrijventerrein ligt op voldoende afstand van het lpg-tankstation, zowel wat betreft de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (45 m) als het groepsrisico (150 m).

In de huidige situatie is op het terrein wel een kwetsbaar object aanwezig, namelijk de discotheek Skopje. Vestiging van risicovolle inrichtingen op het bedrijventerrein is niet mogelijk.

TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is ook van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water en via buisleidingen.

De meest nabijgelegen weg (A28) wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarom is nagegaan of de A28 in verband met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor belemmeringen kan zorgen.

Volgens de risicoatlas wegverkeer zijn er In Drenthe geen aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico van wegvlakken. Dit houdt in dat, indien aanwezig, de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6}/jaar op de wegen zelf is gelegen.

Bij de berekening van het groepsrisico wordt uitgegaan van een zone van 200 m aan weerszijden van de A28. Gezien het feit dat er heel weinig bebouwing aanwezig is binnen deze zone en de aanwezigheid van personen in de discotheek (Skopje) alleen dan plaatsvindt wanneer het vervoer van gevaarlijke stoffen minimaal is, kan worden gesteld dat het groepsrisico erg laag is.

Gezien vorenstaande feiten is het groepsrisico niet nader berekend en is er geen aanleiding om af te zien van de herziening van het bestemmingsplan.

Van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water, of middels buisleidingen is in de omgeving van het plangebied geen sprake.

Op het bedrijventerrein Dambroeken kunnen zich (beperkt) kwetsbare objecten vestigen. Het vestigen van risicovolle inrichtingen is, zoals hiervoor is aangegeven, conform gemeentelijk beleid uitgesloten.

5.6
Ecologie

Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het projectgebied. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is hiertoe op 16 mei 2008 bezocht door ecoloog de heer drs. M. van Dinther.

Soortenbescherming (Flora- en faunawet)

INVENTARISATIE

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket (kilometerhok 229-541, d.d. 20 mei 2008) en het veldbezoek blijkt dat er soorten uit tabel 1 (licht beschermd), zoals kleine zoogdieren en amfibieën in en direct rond het plangebied zullen voorkomen. Ook zullen er enkele vogels in en om het plangebied tot broeden kunnen komen. De voorkomende vogelsoorten zullen hierbij voornamelijk in de langs wateren aanwezige ruigten tot broeden komen. Aangezien de aanwezige wateren door de plannen niet worden verstoord, zijn op eventueel in deze wateren aanwezige vissen geen effecten te verwachten.

De aanwezige soorten uit tabel 1 worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van vogels dient er gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Men kan er in dit projectgebied van uitgaan dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden, als er buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als er voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Als werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Dwingelderveld (Habitat- en Vogelrichtlijngebied) op ongeveer 2,5 km afstand van het plangebied. Het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur (Ter Horsterzand) ligt op een afstand van ongeveer 1,5 km van het plangebied. INVENTARISATIE

Deze beschermde gebieden liggen op een voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Mede gelet op de aard van de ingrepen zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is ook niet in strijd met het POP II-beleid en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur. Voor verder onderzoek geeft deze inventarisatie geen aanleiding.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

5.7
Geluidhinder

De Wet geluidhinder kent geen grenswaarden voor kantoren. In de wet worden kantoren dan ook niet genoemd als geluidsgevoelige bestemmingen. Het bouwbesluit daarentegen kent wel grenzen ten aanzien van de binnenwaarde van kantoren. In artikel 3.2, lid 3 is geregeld dat de binnenwaarde voor kantoren (nieuwbouw) de 40 dB niet te boven mag gaan.
Hierbij hoeft niet te worden uitgegaan van de etmaalwaarde, maar mag worden uitgegaan van de dagwaarde.

Ter bepaling van de binnenwaarde is de geveldemping van belang. Deze wordt bepaald door het wegverkeerslawaai vanwege de A28 en de Domoweg. GEVELWAARDE
Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de gevelbelasting van de meest nabij de A28 gelegen locatie bepaald. Het geluidsniveau aan de gevel bedraagt afgerond 60 dB. Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen.

De toe te passen gevel zal derhalve ter hoogte van het waarneempunt vanwege de A28 een demping ten minste 20 dB moeten hebben. Aangezien een gevel volgens het Bouwbesluit ten minste 20 dB moet dempen, wordt aan de binnenwaarde van de eventueel te realiseren kantoren voldaan. Nadere eisen aan de gevel behoeven ten aanzien van geluidhinder niet te worden gesteld. GEVELDEMPING

Wat betreft de Domoweg is de 60 dB geluidscontour bepaald. Deze ligt op ongeveer 24 m uit de as van de Domoweg. De te realiseren kantoren liggen op grotere afstand. Nadere eisen aan de gevel behoeven ten aanzien van geluidhinder niet te worden gesteld. Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen.

5.8
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.
Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

INTERIM-PERIODE

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is nog geen sprake van een definitief vastgesteld Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Deze interim-periode zal naar verwachting tot medio 2009 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.
Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.
Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa 0,4-0,6 $\mu g/m^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een bouwmarkt en Welkoop met een gezamenlijke vloeroppervlakte van ongeveer 4.000 m^2. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 2.050 ritten.
Daarnaast wordt het overige deel van het plangebied, ongeveer 1,5 ha netto, benut als bedrijventerrein. Op basis van de CROW-publicatie nummer 227c 'Goederenvervoer en bedrijventerreinen' (november 2005) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 225 ritten.
Dit betekent op de ontsluitende weg een totale toename van 2.275 mvt/etmaal.
Indien de toename van het verkeer groter is dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) worden overschreden. De toename vanwege het plan is hoger dan 700 mvt/etmaal en daarmee de 1%-norm. Ten behoeve van het plan dient derhalve onderzoek naar luchtkwaliteit te worden verricht.

REGELING BEOORDELING LUCHTKWALITEIT

In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 worden de (nauwkeurigheids)eisen ten aanzien van metingen van de luchtverontreinigende stoffen nader uitgewerkt. Onder andere is in deze regeling de hoeveelheid fijn stof van natuurlijke oorsprong opgenomen welke mag worden afgetrokken van de gemeten of berekende fijn stofconcentraties in de lucht. Dit wordt in de praktijk ook wel de 'zeezout-aftrek' genoemd. Voor de gemeente Midden-Drenthe betekent dit dat de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} mag worden verminderd met 4 µg/m^3. Het aantal overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes.

RELEVANTE LUCHTKWALITEITSEISEN

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO_2 en PM_{10}

Luchtconcentratie	Norm
NO_2	
jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
uurgemiddelde concentratie	200 $\mu g/m^3$ maximaal 18 maal per jaar
PM_{10}	
jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
24 uursgemiddelde concentratie	50 $\mu g/m^3$ maximaal 35 maal per jaar

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO_2 per 2010. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO_2 worden voldaan. Sinds 1 januari 2005 moet al aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan.

BEREKENINGEN

Bij de berekeningen is uitgegaan van een verkeersproductie van 2.275 mvt/etmaal. Met het rekenmodel is voor de jaren 2008, 2010 en 2020 berekend wat de waarden op de ontsluitingsweg zijn.
Gewerkt is met het CAR II-rekenmodel versie 7.0, van maart 2008. De immissieconcentraties op leefniveau zijn bepaald door de verspreiding van verkeersemissies met dit model te berekenen.
Het model berekent de bijdrage van het verkeer aan de luchtverontreiniging ten opzichte van de achtergrondconcentraties. Deze achtergrondconcentraties zijn gebaseerd op het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit van het RIVM. Het RIVM heeft aan de hand van deze meetwaarden de achtergrondconcentraties voor heel Nederland bepaald. Voor de toetsing aan de normen (grenswaarden) uit de Wet milieubeheer wordt de bijdrage van het verkeer bij de achtergrondconcentratie opgeteld om de totale hoeveelheid luchtverontreinigende stoffen te bepalen. Deze totale hoeveelheid luchtverontreiniging wordt getoetst aan de norm.

De luchtkwaliteit is bepaald als gevolg van veranderingen in de verkeersintensiteiten. Bij de bepaling zijn naast de genoemde verkeersintensiteiten de volgende uitgangspunten aangehouden:
- als weerconditie is de meerjarige meteorologie genomen;
- het aantal parkeerbewegingen per 100 m is gesteld op 10;
- als snelheidstype is 'normaal stadsverkeer' aangehouden;
- als wegtype is 4 (enkelzijdige bebouwing) aangehouden;
- als bomenfactor is 1 aangehouden.

RESULTATEN

In de navolgende tabel is de luchtkwaliteit weergegeven van de betreffende locatie. In deze tabel is de berekende jaargemiddelde concentratie uitgedrukt in µg/m³. Bij de uurgemiddelde en 24 uursgemiddelde concentratie is de overschrijding daarvan in uren respectievelijk dagen per jaar weergegeven. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

Luchtconcentraties NO_2 en PM_{10}

Luchtconcentratie	**Norm**	**2008 1)**	**2010 1)**	**2010 2)**	**2018 1)**	**2018 2)**	
Ontsluitingsweg							
NO_2 Jaargem. concentr.	40 µg/m³	16.3	15.2	18.3	11.2	13.0	µg/m³
NO_2 Uurgem. concentr.	200 µg/m³ max. 18 maal/jr	0	0	0	0	0	uren
PM_{10} Jaargem. concentr.	40 µg/m³	19.2	18.5	19.1	17.2	17.6	µg/m³
PM_{10} 24-uursgem. conc.	50 µg/m³ max. 35 maal/jr	6	5	6	3	3	dagen

1) exclusief detailhandel 2) inclusief detailhandel

Voor stikstofdioxide blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2008, 2010 (normjaar voor NO_2) en 2018 de grenswaarden of plan- en alarmdrempels voor de jaargemiddelde concentratie en de uurgemiddelde concentratie niet worden overschreden.
Voor fijn stof blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2008, 2010 en 2018 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en de 24 uursgemiddelde concentratie niet worden overschreden.

CONCLUSIE

De normen zoals die in de Wet milieubeheer zijn weergegeven, worden niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit deze wet ook geen belemmeringen aan de uitvoering van het bestemmingsplan worden opgelegd.

Juridische vormgeving 6

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van de voorliggende herziening nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Dit betekent onder andere dat de termen voorschriften en vrijstelling worden vervangen door respectievelijk de termen regels en ontheffing.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:
- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit behoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de verwachting dat de aansluiting van de aanvullende werking Bouwverordening komt te vervallen en daarom is deze regeling niet meer opgenomen in de regels.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, de SVBP 2008 en het IMRO 2008.

6.2 Bestemming

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gehanteerd:
- Bedrijventerrein;
- Groen;
- Groen - Opgaande beplanting;
- Horeca;
- Verkeer - Verblijf.

De meeste bestemmingen zijn overgenomen uit het vigerende plan. Alleen de bestemmingen Bedrijventerrein en Verkeer - Verblijf zijn op enkele punten inhoudelijk gewijzigd.

Bedrijventerrein

De gronden binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn bestemd voor garagebedrijven, kantoren en grootschalige detailhandelsbedrijven. Onder deze bestemming worden tevens verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen begrepen. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn in deze bestemming niet toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daarbij mag niet meer dan het ter plaatse aangegeven percentage van het bouwperceel worden bebouwd. Grootschalige detailhandelsbedrijven mogen een verkoopvloeroppervlak van maximaal 2.500 m² realiseren.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor groenvoorzieningen, water, ontsluitingswegen en parkeren. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Groen – Opgaande beplanting

De bestemming Groen - Opgaande beplanting is opgenomen voor afschermende beplantingen, ontsluiting voor fiets- en voetgangers ten behoeve van aangrenzende gronden. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Binnen de bestemming Horeca is de bestaande discotheek opgenomen. Tevens worden onder deze bestemming hotels, restaurants, bar-dancings en grootschalige ontspanningsactiviteiten toegestaan. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 2.500 m² bedragen. Middels een wijzigingsbevoegdheid in de regels is het mogelijk om de gronden binnen de bestemming te wijzigen voor parkeren ten behoeve van de discotheek. Tevens is het mogelijk de bestemming te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein.

De wegen met een functie voor intern verkeer en ontsluitingsverkeer, de parkeerplaats en de carpoolplaats in het bestemmingsplangebied zijn voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijf. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3
Opbouw regels en verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. Wel is het de bedoeling dat de verbeelding al een goede eerste indruk geeft van wat mogelijk is in het plangebied. De verbeelding maakt onderscheid tussen be-

stemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De aanduidingen worden daar waar van toepassing ook genoemd in de regels, of beter, in de regels wordt duidelijk waar de aanduiding precies voor staat casu quo wat daarvan het rechtsgevolg is.

6.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:
- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene ontheffingsregels.

Tot slot bevatten de regels overgangsregels en een slotregel.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het opstellen van een kostenverhaal is in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde. De gronden zijn in eigendom van de gemeente.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

Elk plan dient volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te worden onderworpen aan overleg. In het vervolg van dit hoofdstuk zullen de resultaten van de inspraak en het overleg worden toegelicht.

Op basis van de 'Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006' heeft het college de bevoegdheid om te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien het voorontwerp van de herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dambroeken alleen een aanpassing van de bestemmingsomschrijving betreft ten behoeve van grootschalige detailhandel, heeft het college besloten in dit concrete geval geen inspraak te verlenen op het voorontwerp. Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder een zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad.

8.2 Overleg

In gezamenlijk overleg met de provincie Drenthe en het Waterschap Reest en Wieden is een ontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen.

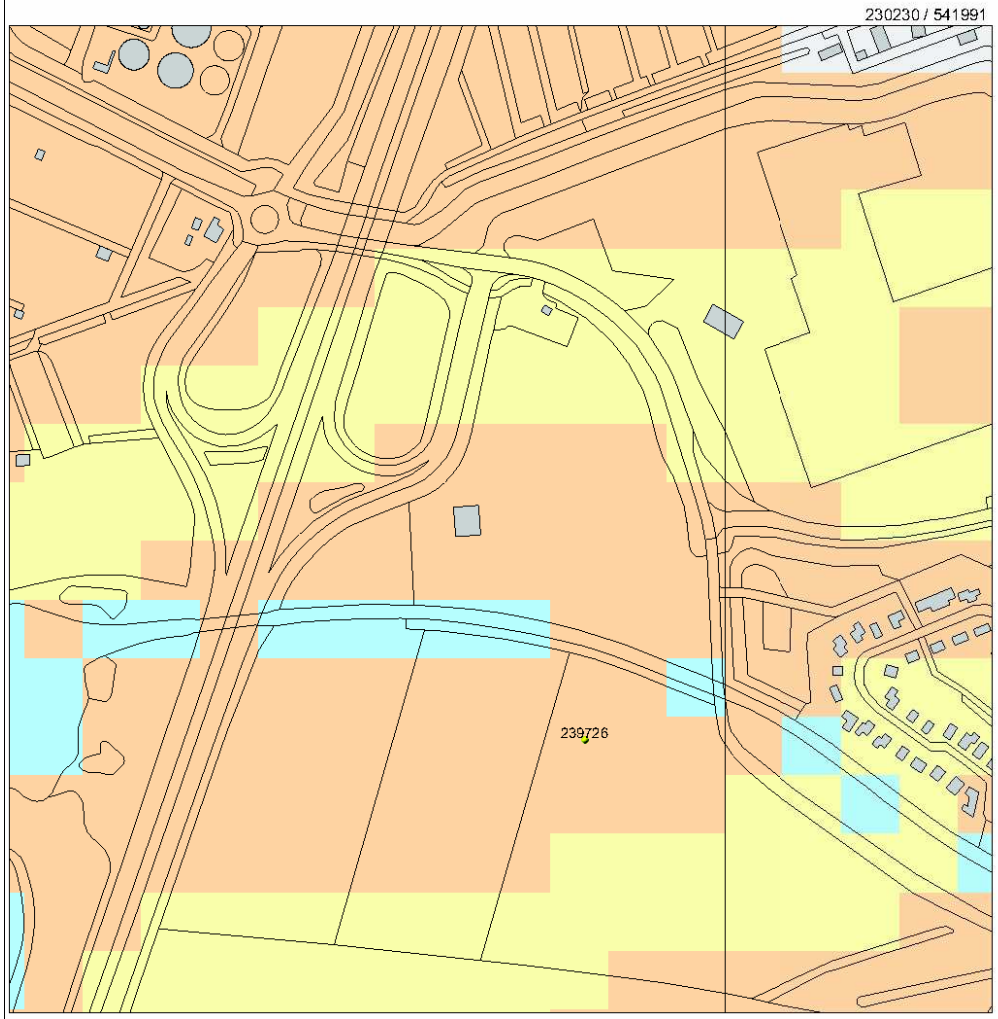
Vervolgens heeft conform artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden en is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Dambroeken verzonden naar de volgende instanties:
- provincie Drenthe (ruimtelijke plannen);
- VROM-Inspectie, Regio Noord;
- Rijkswaterstaat;
- Waterschap Reest en Wieden;
- Hulpverleningsdienst Drenthe.

Van de vorenstaande organisaties hebben de provincie Drenthe en het Waterschap Reest en Wieden een schriftelijke reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan (zie Bijlagen). De provincie heeft in haar schriftelijke reactie geadviseerd het bestemmingsplan in procedure te brengen. Het Waterschap Reest en Wieden heeft in haar brief aangegeven geen vragen of opmerkingen meer te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

B i j l a g e n

Archeologische verwachtingswaarden bedrijventerrein Dambroeken te Beilen

27-05-2008



Legenda

- ONDERZOEKSMELDINGEN
- TOP10 ((c)TDN)
- HUIZEN
- WAARNEMINGEN

IKAW

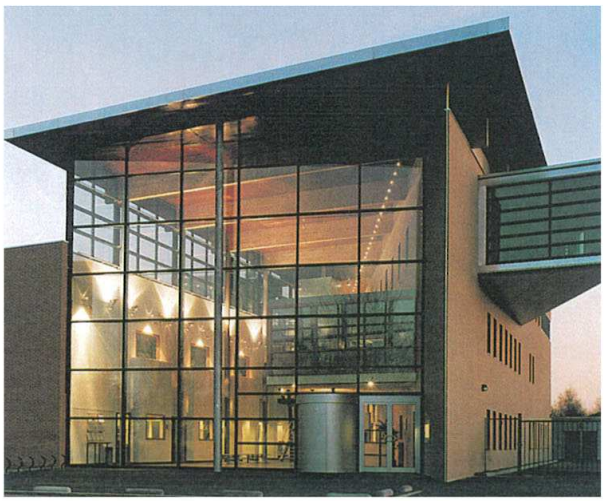
- zeer lage trefkans
- lage trefkans
- middelhoge trefkans
- hoge trefkans
- lage trefkans (water)
- middelhoge trefkans (water)
- hoge trefkans (water)
- water
- niet gekarteerd

0 100 m

N

Archis2

rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten



- Representatie
- Transparant
- Afwisseling open en gesloten
- Showroom, Kantoorfunctie

Gemeente Midden-Drenthe
Bestemmingsplan Dambroeken
Referentiebeelden zone A

- Representatie
- Compositie
- Identiteit
- Kantoor of bedrijfsfunctie

Gemeente Midden-Drenthe
Bestemmingsplan Dambroeken
Referentiebeelden zone B

Gemeente Midden-Drenthe
Bestemmingsplan Dambroeken
Referentiebeelden zone C

- Randopbouw
- Natuurlijk materiaal
- Naturel kleurgebruik
- Afwisseling groen en bebouwing
- Kantoor en bedrijfsfunctie

REKENBLAD SRM I (2006)

BügelHajema ADVISEURS

gemeente:	Midden-Drenthe				datum/tijd:	13-03-09			
bestemmingsplan:	bedrijventerrein Dambroeken				bestandsnaam:	MibeA21.xls			
situatie:	A28								
jaar basisgegevens:	2006	prognosejaar:	2020						
waarneempunten		noord-westpunt							
rijlijnnummer		A28			toe/afrit				
intensiteit basisjaar		43003			4000			mvt	
groeipercentage		30,0			30,0			%	
etmaal int.(prognose)	Qetm	55904			5200			mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		6,7	2,5	1,2	6,7	2,5	1,2	%	
	Qlv	3142,5	1172,6	479,7	292,3	109,1	44,6	mvt/u	
gemiddelde	Qmv	206,0	76,9	65,7	19,2	7,2	6,1	mvt/u	
uur -	Qzv	393,3	146,7	125,4	36,6	13,7	11,7	mvt/u	
intensiteit	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u	
	Qtot	3741,8	1396,2	670,8	348,1	129,9	62,4	mvt/u	
	Vlv	110			80			km/u	
snelheid	Vmv	90			70			km/u	
	Vzv	90			70			km/u	
	Vmr	110			80			km/u	
waarneemhoogte	Hw	4,5			4,5			m	
wegdekhoogte	Hweg	3,0			0,5			m	
objectfractie	fobj	0,0			0,0			-	
wegdekverharding		ZOAB 1L			DAB/referentiewegdek			-	
afstand obstakel		0,0			0,0			m	
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m	
bodemfactor	b	0,87			0,75			-	
afstand (schuin)	r	170,0			52,1			m	
afstand (hor.)	**d**	**170,0**			**52,0**			**m**	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie	Elv	84,1	79,8	75,9	75,0	70,7	66,9	dB	
	Emv	74,3	70,0	69,3	67,6	63,3	62,6	dB	
	Ezv	79,8	75,5	74,8	73,2	68,9	68,2	dB	
	Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB	
	Etotaal	85,8	81,5	78,9	77,7	73,4	71,2	dB	
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB	
	Cobstakel	0,0			0,0			dB	
	Creflectie	0,0			0,0			dB	
	Ctotaal	0,0			0,0			dB	
demping	Dafstand	22,3			17,2			dB	
	Dlucht	1,0			0,4			dB	
	Dbodem	2,2			2,8			dB	
	Dmeteo	2,0			1,1			dB	
	Dtotaal	27,5			21,4			dB	
zichthoekcorrectie		N			N			dB	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		58,2			56,3			dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0			0			dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		58,2			56,3			dB	
Lden		58,2			56,3			dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		0			0			dB	
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		**58**			**56**			**dB**	

periode	Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaarde gesommeerd	60,4			dB
avond/nachtcorrectie	0			dB
dag/avond/nachtwaarde gesommeerd na correctie	60,4			dB
Lden (gesommeerde rijlijnen)	60,4			dB
aftrek artikel 103 Wgh	0			dB
Lden afgerond (gesommeerde rijlijnen) na aftrek art. 110g WGH 2006)	**60**			**dB**

REKENBLAD SRM I (2006)

BügelHajema ADVISEURS

gemeente:	Midden-Drenthe				datum/tijd:	09-04-09		
bestemmingsplan:	bedrijventerrein Dambroeken				bestandsnaam:	MibeDo1.xls		
situatie:	Domoweg							
jaar basisgegevens:	2006	prognosejaar:	2020					
waarneempunten		60 dB geluidscontour						
rijlijnnummer		1						
intensiteit basisjaar		6923						mvt
groeipercentage		30,0						%
etmaal int.(prognose)	Qetm	9000						mvt
periode		Dag	Avond	Nacht				
uurintensiteit		6,8	2,8	1,0				%
	Qlv	516,4	207,7	64,3				mvt/u
gemiddelde	Qmv	60,7	13,6	8,8				mvt/u
uur -	Qzv	30,4	26,0	16,8				mvt/u
intensiteit	Qmr	0,0	0,0	0,0				mvt/u
	Qtot	607,5	247,2	90,0				mvt/u
	Vlv	50						km/u
snelheid	Vmv	50						km/u
	Vzv	50						km/u
	Vmr	50						km/u
waarneemhoogte	Hw	4,5						m
wegdekhoogte	Hweg	0,0						m
objectfractie	fobj	0,0						-
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek						-
afstand obstakel		0,0						m
afstand-kruising	a	0,0						m
bodemfactor	b	0,67						-
afstand (schuin)	r	24,3						m
afstand (hor.)	**d**	**24,0**						**m**
periode		Dag	Avond	Nacht				
emissie	Elv	73,9	69,9	64,9				dB
	Emv	71,3	64,8	62,9				dB
	Ezv	71,2	70,5	68,7				dB
	Emr	0,0	0,0	0,0				dB
	Etotaal	77,1	73,8	70,9				dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0						dB
	Cobstakel	0,0						dB
	Creflectie	0,0						dB
	Ctotaal	0,0						dB
demping	Dafstand	13,9						dB
	Dlucht	0,2						dB
	Dbodem	2,4						dB
	Dmeteo	0,6						dB
	Dtotaal	17,1						dB
zichthoekcorrectie		N						dB
periode		Dag	Avond	Nacht				
dag/avond/nachtwaarde		60,0						dB
dag/avond/nachtcorrectie		0						dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		60,0						dB
Lden		60,0						dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		0						dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		**60**						**dB**

Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit 2008	2010	2018	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar	Fractie autob.	Parkeer beweg.	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot wegas	Fractie stagnatie
Beilen	ontsluitingsweg	229974	541546	0	0	0	0,91	0,07	0,02	0	10	Normaal stadsverkeer	Eenzijdige bebouwing, weg met...	1	5	0
Beilen	ontsluitingsweg (incl.)	229974	541546	nvt	2275	2275	0,91	0,07	0,02	0	10	Normaal stadsverkeer	Eenzijdige bebouwing, weg met...	1	5	0

Rapportage Alle Stoffen	
Naam	rekenaar, vrij.
Versie	7.0
Stratenbestand	dambroeken
Jaartal	2008
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	4 mg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

				NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	CO (ug/m3)	CO (ug/m3)	BaP (ug/m3)	BaP (ug/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond
Beilen	ontsluitingsweg	229974	541546	16,3	16,3	0	0	19,2	23,2	6	0	0,5	0,5	1	1	0	511	511	0,3	0,3

Rapportage Alle Stoffen	
Naam	rekenaar, vrij.
Versie	7.0
Stratenbestand	dambroeken
Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	4 mg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

				NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	CO (ug/m3)	CO (ug/m3)	BaP (ug/m3)	BaP (ug/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond
Beilen	ontsluitingsweg	229974	541546	15,2	15,2	0	0	18,5	22,5	5	0	0,5	0,5	1,3	1,3	0	511	511	0,3	0,3
Beilen	ontsluitingsweg (incl.)	229974	541546	18,3	15,2	0	0	19,1	22,5	6	0	0,6	0,5	1,3	1,3	0	556,7	511	0,3	0,3

Rapportage Alle Stoffen	
Naam	rekenaar, vrij.
Versie	7.0
Stratenbestand	dambroeken
Jaartal	2018
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	4 mg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

				NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	CO (ug/m3)	CO (ug/m3)	BaP (ug/m3)	BaP (ug/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	Jm achtergrond
Beilen	ontsluitingsweg	229974	541546	11,2	11,2	0	0	17,2	21,2	3	0	0,5	0,5	1,1	1,1	0	511	511	0,3	0,3
Beilen	ontsluitingsweg (incl.)	229974	541546	13	11,2	0	0	17,6	21,2	3	0	0,6	0,5	1,1	1,1	0	542,5	511	0,3	0,3

Midden-Drenthe
MEI 2009
Afdeling:
Plan

Reest & Wieden
waterschap

Gemeente Midden-Drenthe
t.a.v. de heer E. Eefting
Postbus 24
9410 AA BEILEN

Meppel, 13 mei 2009

verzonden op: 14 MEI 2009

uw kenmerk:
uw brief van:
ons kenmerk: WS/WBA/RJ/1333
eek

onderwerp: Watertoets MDR-174 bestemmingsplan Dambroeken

Geachte heer Eefting,

U heeft ons gevraagd in uw e-mail van 1 april 2009 een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan "Dambroeken" in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Begin van dit jaar hebben wij dit plan behandeld volgens de korte procedure van de Reest en Wieden Watertoets. Als resultaat van de korte procedure hebben wij begin maart een positief wateradvies gestuurd voor dit plan. Op het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geen vragen of opmerkingen meer.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw R. Joolink, medewerker advies waterwet, telefoonnummer 0522-276859.

Hoogachtend,

ing. S. Tinnevelt,
Afdelingshoofd Beleid, Kennis en Advies

Waterschap Reest en Wieden, Blankenstein 540, Postbus 120, 7940 AC Meppel, tel. 0522-276767, fax 0522-276799.
e-mail: Waterschap@Reest-Wieden.nl, BTW nummer NL 808373894 B 01

Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen
www.drenthe.nl
T (0592) 36 55 55
F (0592) 36 57 77

provincie Drenthe

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA BEILEN

Assen, 18 juni 2009
Ons kenmerk 25/RO/2009007554
Behandeld door mevrouw M.A. Janssens (0592) 36 57 85
Onderwerp: Advies over het ontwerp-bestemmingsplan

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 1 april 2009 heeft als gevolg van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening vanaf 1 april 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Dambroeken.

In de door provinciale staten op 26 juni 2008 vastgestelde notitie Invoering nieuwe wet ruimtelijke ordening is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijk beleid van de provincie, zoals opgenomen in het Provinciaal omgevingsplan Drenthe II, van provinciaal belang worden geacht.

Gelet op het bestemmingsplan en het feit dat het provinciaal belang in het bestemmingsplan is doorvertaald hebben wij geen zienswijze ingediend. Echter de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is wel van provinciaal belang. Hierover is tijdens de planvorming voor het bouwplan van de Gamma en de Welkoop overleg geweest. Hierbij zijn enkele mogelijke goede landschappelijke invullingen aangedragen. Tot op heden heeft dit nog niet geresulteerd in een verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Dambroeken. Hierbij kan mogelijk ook de visie over Beilen als substreekcentrum door het Bureau IMOSS betrokken worden.

Hierbij willen wij u dan ook verzoeken op korte termijn met ons in overleg te treden over de mogelijkheden voor deze landschappelijke inpassing. Hiervoor kunt u contact opnemen met de relatiebeheerder de heer A. Hamming, telefoonnummer (0592) 36 56 19 of de heer P. Wienia, telefoonnummer (0592) 36 55 63.

Verder willen wij u attenderen op de doorlopen procedure. Voor het vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening kan het voorontwerp-bestemmingsplan digitaal aangeboden worden via ruimtelijkeplannen@drenthe.nl of via de post (tot 1 januari 2010). Een overleg met vertegenwoordigers van de provincie of de relatiebeheerder kan niet als formele reactie op een voorontwerp-bestemmingsplan worden beschouwd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wachten een spoedige reactie af ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het bedrijven-terrein.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze,

mevrouw L.E. Dorigo,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling

aw/coll.