
GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

BESTEMMINGSPLAN WIJSTER - KAMPSWEG 27

Status: Vastgesteld
Datum: 29 januari 2015



BESTEMMINGSPLAN WIJSTER - KAMPSWEG 27

CODE 1399161 / 29-01-2015

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	5
3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING	8
3. 1. Omgeving plangebied	8
3. 2. Huidige situatie plangebied	8
3. 3. Gewenste ontwikkeling	9
3. 4. Verkeer en parkeren	12
3. 5. Landschappelijke inpassing	12
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	14
4. 1. Geluid en trillingen	14
4. 2. Milieuzonering	14
4. 3. Bodem	15
4. 4. Water	15
4. 5. Externe veiligheid	17
4. 6. Luchtkwaliteit	17
4. 7. Ecologie	18
4. 8. Archeologie	20
4. 9. Cultuurhistorie	21
4. 10. Kabels en leidingen	21
5. PLANUITGANGSPUNTEN	22
5. 1. Algemeen	22
5. 2. Bebouwingsmogelijkheden	22
5. 3. Functionele mogelijkheden	22
5. 4. Archeologische waarden	22
6. JURIDISCHE VORMGEVING	23
6. 1. Algemeen	23
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	23

7. UITVOERBAARHEID	24
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	25
8. OVERLEG	26

BIJLAGEN

Bijlage 1	Toelichting bedrijfsuitbreiding HLB BV
Bijlage 2	Ecologische quickscan
Bijlage 3	Overlegreacties
Bijlage 4	Raadstukken

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de rand van een bosgebied ten westen van Wijster ligt een laboratorium. Het laboratorium is gericht op onderzoek en advies in de landbouwsector. Het bedrijf wil de bedrijfsgebouwen op het perceel uitbreiden. Het gaat om de uitbreiding en gedeeltelijke vervangende nieuwbouw van het hoofdgebouw, de uitbreiding van kassen en het uitbreiden van een landbouwschuur. Daarnaast worden wijzigingen in de interne routing en parkeervoorzieningen voorgesteld.

Het geldende bestemmingsplan biedt slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing (10% van de bestaande bebouwing). De gewenste uitbreiding leidt tot een toename van circa 64% van het bebouwde oppervlak. Daarom kan de gewenste situatie niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Bovendien verzet de provinciale verordening zich tegen de (grootschalige) uitbreiding van bedrijven in het landelijk gebied.

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. De provincie heeft aangegeven onder voorwaarden te kunnen meegaan in het principebesluit van de gemeente. Voor het realiseren van de ontwikkeling is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch planologische regeling waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Kampsweg 27, dat op ongeveer een kilometer ten westen van Wijster ligt. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Buitengebied Midden-Drenthe* dat op 26 januari 2013 is vastgesteld. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer dan 110% van de bestaande oppervlakte zal bedragen. Zoals beschreven in paragraaf 1.1. is de gewenste uitbreiding omvangrijker, waardoor deze in strijd is met het bestemmingsplan.

Op het plangebied ligt eveneens de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', waarbinnen een beschermende regeling ten aanzichten van archeologische waarden geldt.

Momenteel werkt de gemeente Midden-Drenthe aan de *Correctieve herziening buitengebied Midden-Drenthe*. Deze correctieve herziening geldt als uitgangspunt voor de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het plan geformuleerd. Hoofdstuk 6 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

2. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels. Momenteel is de provincie bezig met het actualiseren van de omgevingsvisie. De ontwerp-omgevingsvisie 2014 ligt momenteel als ontwerp ter inzage.

Ladder duurzame verstedelijking

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte volgens de 'Ladder duurzame verstedelijking'. In kort stelt dit het volgende voor:

1. gebruik ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie;
2. verhoog de ruimteproductiviteit door meervoudig ruimtegebruik;
3. respecteer bij uitbreiding de kwaliteiten van de omgeving.

Het plan stelt de uitbreiding van een bestaand bedrijf voor binnen de grenzen van het huidige perceel en binnen een reeds geldende bedrijfsbestemming. De uitbreiding vormt dus een intensivering van de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor de bedrijfsfunctie. Hiermee wordt voldaan aan de principes van de SER-ladder.

Functiezonering en kernkwaliteiten

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat op de visiekaart de functie 'Natuur' heeft. Ook geldt de kernkwaliteit 'Natuur'. Het bosgebied waarin het perceel ligt betreft namelijk een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor vestiging van bedrijven in of op de rand van EHS-gebieden geldt het compensatiebeginsel, waarbij een compensatiefonds een ondersteunende functie kan vervullen.

Compensatiebeginsel

Het beleid is gericht op het behouden van de kernkwaliteiten. Bij uitzondering kunnen ontwikkelingen worden toegestaan die inbreuk doen op de kernkwaliteiten. Er moet dan sprake zijn van een zwaarwegend maatschappelijk belang en onderzoek moet hebben aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn. In die gevallen wordt naast een goede landschappelijke inpassing ook een compensatie van het verlies van kernkwaliteiten, vermeerderd met een kwaliteitstoeslag, geëist. Uitgangspunt hierbij is dat er geen 'nettoverlies' van kernkwaliteiten optreedt.

In dit geval is er sprake van een intensivering van een bestaande bedrijfsfunctie. De functie gaat niet ten koste van natuurwaarden buiten het perceel, waardoor het verlies van kernkwaliteiten niet aan de orde is.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de *Provinciale Omgevingsverordening* (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Artikel 3.26 bepaald dat een ruimtelijk plan niet in de significante uitbreiding van een solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen niet-agrarisch of anderszins met het buitengebied verbonden bedrijf mag voorzien. Gedeputeerde Staten kunnen hierop ontheffing verlenen indien zwaarwegende argumenten dit rechtvaardigen en het bedrijf belangrijk is voor de lokale werkgelegenheid. In dit kader is de provincie gevraagd om een principestandpunt, waarop positief is gerea-geerd, onder de voorwaarden dat:

- het bestemmingsvlak uit het geldende bestemmingsplan niet wordt overschreden;
- de aangevraagde situatie de maximale toegestane uitbreiding op de locatie is;
- een gedegen ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd, waarbij een goede uitwerking wordt gegeven aan de inpassing in en de mitigatie/compensatie van de EHS.

Artikelen 3.34 en 3.35 stellen regels ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied valt volgens de begrenzing binnen de EHS. Het plan dat betrekking heeft op dit gebied mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten. Paragraaf 4.7 gaat in op de omgang met de ligging in de EHS.

Geconcludeerd wordt dat compensatie niet noodzakelijk is, omdat er geen sprake is van nieuwe natuurdoelstellingen en het plangebied al een bedrijfsbestemming heeft en dat met de voorziene werkzaamheden en inrichting geen schadelijke effecten op de waarden en kernmerken van de EHS te verwachten zijn.

Het plan is dus in overeenstemming met de regels uit de verordening. Nadere inspanningen ten aanzien van de EHS zijn niet noodzakelijk.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Midden-Drenthe

Op 28 juni 2012 is de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030 op verschillende gebieden, waaronder wonen, werken en natuur. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Daarbij hoort onder meer de vaststelling van dit bestemmingsplan, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten.

Midden-Drenthe profileert zich als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

Dit bestemmingsplan is gericht op het bieden van ontwikkelingsruimte aan een bestaand bedrijf. Er is geen sprake van een aantasting van de kernwaarden van de omgeving.

Landschapsbeleidsplan

In 2012 is het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Midden-Drenthe vastgesteld. Hierin is de gemeentelijke visie op het landschap verwoord. Uitgangspunt voor het beleid is het streven naar het behouden, herstellen en versterken en zo nodig vernieuwen van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Midden-Drenthe.

Basis voor de landschapsvisie is de tweedeling in het hoge landschap op het plateau en het lage landschap van de rand. Deze tweedeling is bepalend voor de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten in Midden-Drenthe en is richtinggevend voor de visie op de toekomst. Het landschap op het plateau heeft zich geleidelijk ontwikkeld, is kleinschalig en gevarieerd en de structuur ervan wordt bepaald door de beekdalen. De twee veenkoloniale ontginningen aan de rand zijn rationeel ontgonnen. Het landschap wordt er bepaald door lange, rechte lijnen en de ruimten zijn er grootschalig en zeer open. Bij behoud dan wel vernieuwing neemt de gemeente Midden-Drenthe de kenmerken van de afzonderlijke landschappen als uitgangspunt.

Het plangebied ligt in de jongere ontginningen op het plateau, met het landschapstype 'Bos'. Het behoud van de natuurwaarden van de bosgebieden is een belangrijk aandachtspunt. In dit bestemmingsplan worden de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied gerespecteerd. Om deze manier wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit het landschapsbeleidsplan.

Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van het landelijk gebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe zijn regels opgenomen voor het bebouwen en gebruiken van gronden in het buitengebied. Niet-agrarische bedrijven hebben beperkte uitbreidingsruimte. De wijze van bestemmen in dit nieuwe bestemmingsplan is afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied, zodat de bestemmingsplannen vergelijkbaar met elkaar zijn.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe

De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied hoog houden. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom worden ingepast met het oog op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Om hieraan sturing te geven heeft de gemeente voor de meest voorkomende ontwikkelingen beeldkwaliteitsrichtlijnen vastgelegd in het *Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe* (2009). Hierbij gaat het om richtlijnen voor de bouw van stallen, loodsen, silo's en nieuwe woningen in het buitengebied. Specifieke richtlijnen ten aanzien van reguliere bedrijfsuitbreidingen worden niet gegeven. Wel worden algemene uitgangspunten genoemd.

In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een verdeling in deelgebieden. Het beleid uit het Landschapsbeleidsplan is erop gericht de verschillen de accentueren. Het beeldkwaliteitsplan bouwt hierop voort.

Het plangebied ligt in het landschapstype Jonge veldontginningen. In dit gebied is langs de doorgaande wegen bebouwing ontwikkeld. Hierbij gaat het om relatief nieuwe en grootschalige bedrijven. Erfbeplanting is beperkt aanwezig. Door onder andere de begeleidende beplanting langs wegen en kanalen, de aanleg van nieuwe houtsingels en bosjes en de bouw van recreatiecomplexen is de oorspronkelijke open karakteristiek van de veldontginningen verdwenen.

Ook rondom het plangebied is sprake van een besloten karakteristiek. De ontwikkelingen in het plangebied zijn perceelsgebonden en respecteren de bestaande verkaveling en erfinrichting. Hiermee wordt aangesloten bij de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de Jonge veldontginningen.

Welstandsnota Midden-Drenthe

Met de welstandsnota (vastgesteld op 7 juli 2011) is een deel van het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er om heen en de openbare ruimte (de straat, het groen e.d.).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn 'houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving'. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is.

Voor dit plan is de welstandsnota van belang, omdat deze tezamen met de regels van het bestemmingplan een kader vormt voor de uitwerking. Het plangebied ligt in het welstandsgebied 9, 'Historische verbindingslinten'.

Het beleid in deze gebieden is gericht op het bewaren van de waarden van deze linten. Nieuwe ontwikkelingen zullen per geval worden bekeken en met een ruimtelijke onderbouwing aan de Welstandscommissie worden voorgelegd. Een welstandsregime van handhaven is, met het oog op de waarden van de bestaande bebouwing, gekoppeld aan de structuur op haar plaats.

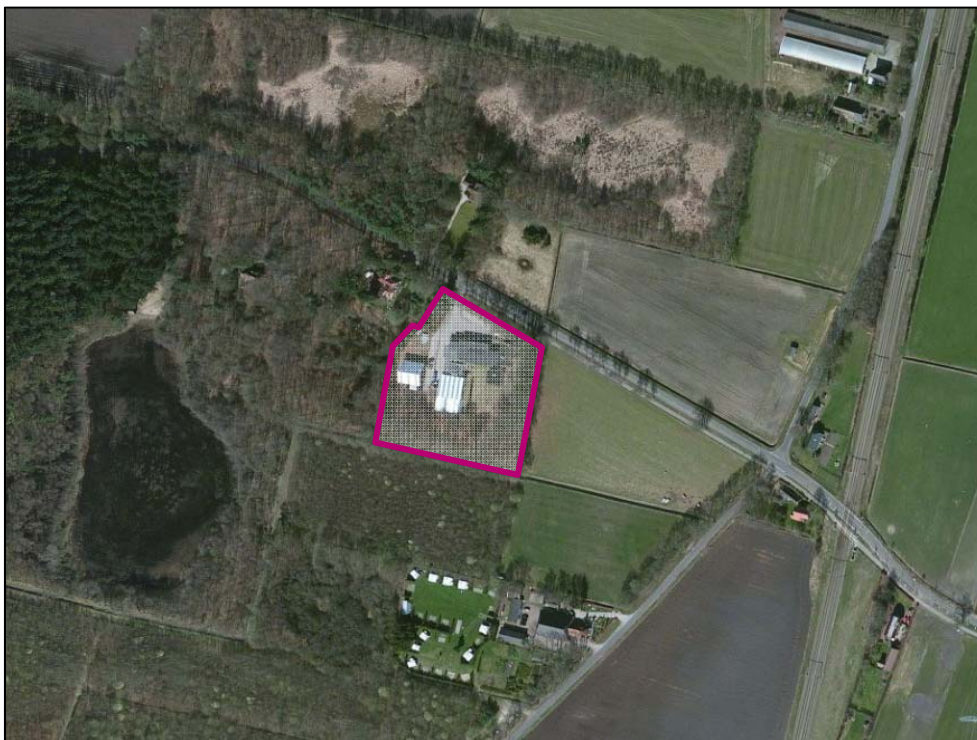
Deze welstandsambitie en daarbij behorende welstandscriteria vormen een goed toetsingskader en waarborg voor het bereiken van de gewenste kwaliteit.

3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING

3. 1. Omgeving plangebied

Het bedrijfsp perceel ligt aan de rand van een bosgebied tussen Spier en Wijster. Dit bosgebied wordt doorsneden door de Kampsweg, waaraan enkele bebouwde percelen liggen. Het gaat vooral om woonpercelen. In het westelijk deel van het bosgebied liggen enkele recreatieterreinen. Ten westen en noorden van het plangebied liggen enkele woonpercelen aan de Kampsweg. Ten zuiden ligt een agrarisch bedrijf met kampeerterrein aan de Westerhaar.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

3. 2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft het bedrijfsp perceel van HLB (Hilbrandslaboratorium), een onderzoekslaboratorium gericht op de landbouwsector. Op het noordoostelijk deel staat het hoofdgebouw, waarachter enkele kassen aanwezig zijn. Op de westzijde staat een landbouwschuur. In totaal staat er een oppervlakte van 1.455 m² aan bebouwing.

Het perceel is aan de noordwestzijde ontsloten op de Kampsweg. Vóór het hoofdgebouw en langs de landbouwschuur is enige verharding ten behoeve van interne routing en parkeren aanwezig. De zuidzijde van het perceel is onverhard en voorzien van bebossing. Enkele foto's van het perceel zijn weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Enkele foto's van het perceel

Het bedrijf specialiseert zich in praktijk en theoretisch onderzoek en advisering op het gebied van de landbouw. Het gaat bijvoorbeeld om het onderzoeken en testen van gewasbeschermingsmiddelen, teeltonderzoek, resistentieonderzoek en dergelijke. Ook worden begeleidingen en cursussen aangeboden. Ten behoeve hiervan beschikt het bedrijf over een quarantaine laboratorium, microbiologisch laboratorium, quarantainekassen, klimaatcellen, bewaarcellen en verwerkingsruimte voor veldproeven en veldlocaties voor veldproeven. Daarnaast zijn kantoorruimten aanwezig.

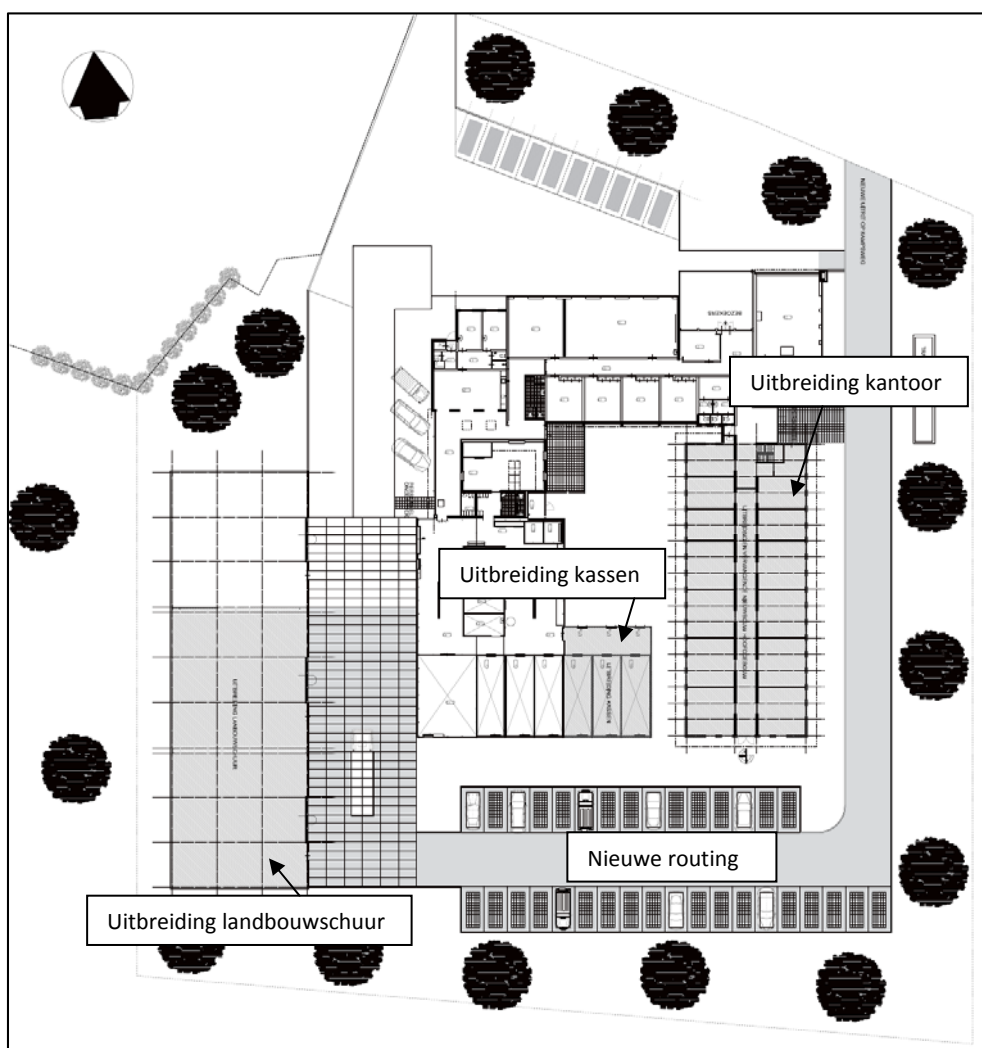
3. 3. Gewenste ontwikkeling

Het initiatief omvat het uitbreiden van de bebouwing en het wijzigen van de inrichting van het terrein. Voor de uitbreiding van de bebouwing zijn drie deelprojecten te onderscheiden, namelijk:

1. het vervangen en uitbreiden van de kantoorruimte aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
2. het uitbreiden van de kassen;
3. het uitbreiden van de landbouwschuur.

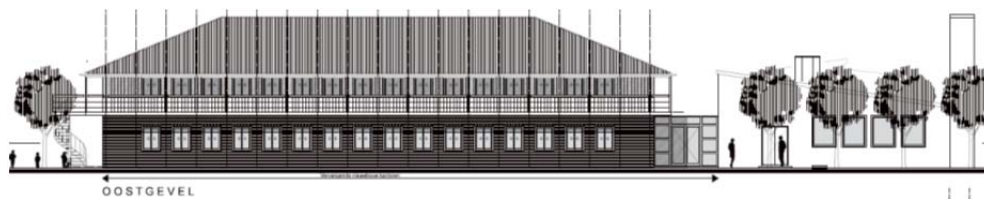
De terreininrichting wordt gewijzigd in die zin dat er aan de noordoostzijde een tweede aansluiting op de Kampsweg wordt gerealiseerd en langs de zij- en achterkant van het perceel een weg wordt aangelegd. Hierdoor kunnen vrachtwagens op het perceel rondrijden. Achter de gebouwen worden langs de nieuwe route parkeerplaatsen aangelegd. De wijzigingen aan de inrichting van het terrein zijn gericht op het verbeteren van de interne routing en de parkeervoorziening.

Rondom het perceel wordt bestaande opgaande beplanting en bebossing gehandhaafd en waar nodig versterkt. De gewenste inrichting van het perceel is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Gewenste inrichting bedrijfsp perceel

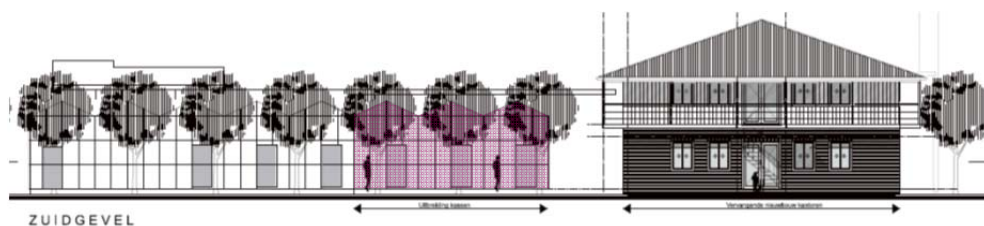
Voor de nieuwbouw van de kantoor- en laboratoriumruimte op het oostelijke deel van het terrein wordt een bestaande kantoordeel met een footprint van circa 10 bij 11 meter gesloopt. De nieuwbouw krijgt een footprint van ongeveer 14 bij 34 meter en een goot- en bouwhoogte van 5,5 en 8,9 meter. Een aanzicht op de oostgevel van de nieuwbouw is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Aanzicht nieuwbouw kantoor- en laboratoriumruimte

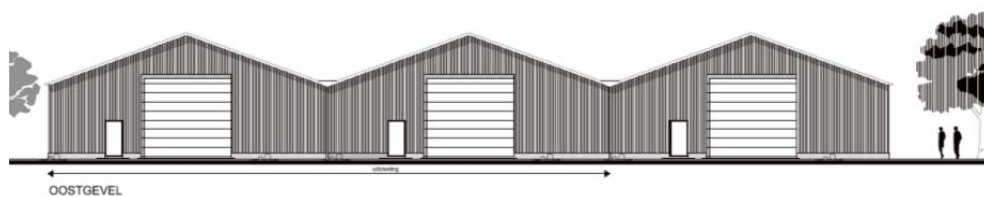
Het is mogelijk dat de plannen in een andere vorm worden uitgevoerd. Er zijn alternatieven onderzocht waarbij het vervangen en uitbreiden van de kantoorruimte in kleinere vorm (circa 300 m²) aan de voorzijde worden uitgevoerd.

De uitbreiding van de kassen vindt achter de bebouwing, aansluitend op de bestaande kassen plaats. De uitbreiding heeft een footprint van circa 10 bij 12,5 meter en sluit qua bouwhoogte en vormgeving aan op de bestaande kassen. Een aanzicht op de zuidzijde van de bebouwing met daarin de uitbreiding van de kassen ingekleurd is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Aanzicht zuidgevel nieuwbouw

De landbouwschuur wordt richting de zuidzijde uitgebreid met circa 31 bij 15 meter. Feitelijk wordt er twee van de huidige landbouwschuren naast gebouwd. Een gevelaanzicht van de voorzijde van de bebouwing is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Gevelaanzicht landbouwschuur

De gewenste terreininrichting verbeterd de routing op het perceel en voorziet in de parkeerbehoefte. In totaal worden 34 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Door de nieuwe terreininrichting neemt het verhard oppervlak in totaal (verharding + bebouwing) toe met circa 2.500 m².

Een uitgebreide toelichting op de bedrijfssituatie, toekomstvisie en voorgestelde uitbreiding aan de Kampsweg 27 te Wijster is opgenomen in bijlage 1. Hierin is onder andere de optie van het verplaatsen naar een andere locatie onderzocht. Geconcludeerd is dat, voor de continuïteit van de bedrijfsvoering, het kunnen realiseren van de uitbreidingsplannen op de huidige locatie essentieel is.

3. 4. Verkeer en parkeren

Zoals ook blijkt uit de bedrijfsbeschrijving in bijlage 1 is er geen sprake van een bedrijf met een hoge verkeersaantrekkende werking. De verkeersgeneratie is voornamelijk het gevolg van het komen en gaan van werknemers van het bedrijf. Daarnaast is in beperkte mate sprake van de aan- en afvoer van producten. Dit betreft geen dagelijks transport.

Momenteel werken er circa 35 mensen op het bedrijf. Dit aantal kan groeien naar circa 50 mensen. Deze toename leidt niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie.

Het uitgangspunt voor parkeren is dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Hiervoor gelden de maximale normen op basis van de kencijfers van het CROW als uitgangspunt (ingevolge het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan). Op basis hiervan zijn voor een laboratorium en voor een kantoor in een buitengebied per 100 m² bvo 2,6 (laboratorium) tot 2,8 (kantoor) parkeerplaatsen nodig.

In het gebouw zal ongeveer 1.800 m² bvo aan kantoor en laboratoriumruimte aanwezig zijn (exclusief kassen en bergingen). Dit betekent dat er ongeveer 50 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In de nieuwe situatie zijn op het terrein circa 50 parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

In geval van cursussen is in voorkomende gevallen extra parkeerruimte nodig. In de praktijk zijn ook personeelsleden op locatie werkzaam, zodat er parkeerplaatsen beschikbaar blijven (dubbelgebruik). In geval van excessen is op het terrein voldoende ruimte om extra auto's te kunnen parkeren. Opgemerkt wordt dat er bij de genoemde getallen uitgegaan is van een maximale invulling.

3. 5. Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van een bosgebied, dus op de overgang naar een meer open gebied. Ook dit gebied, ten westen van de Westerhaar, is nog relatief besloten door de aanwezigheid van houtsingels langs wegen en op perceelsgrenzen. Rondom het bestaande bedrijfsperceel is een dichte begroeiing aanwezig, waarmee het perceel op een gebiedseigen manier is ingepast.

Van belang is dat de nieuwe bebouwing ook op een goede manier worden ingepast bij de landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. In de nieuwe situatie worden bomen op de rand van het perceel zoveel mogelijk behouden en waar nodig

aangevuld. Er is geen sprake van een uitbreiding van het terrein. De bestaande landschappelijke elementen waarborgen een verantwoorde landschappelijke inpassing.

Het huidige aanzicht op het perceel is weergegeven in figuur 8.



Figuur 8. Huidig aanzicht op het perceel vanuit het oosten

Voorkomen lichthinder

Door de bedrijfsactiviteiten op het perceel is er sprake van lichtuitstraling op de omgeving. Dit is met name het gevolg van de kassen op het terrein, maar ook van buitenverlichting. Om lichthinder voor omwonenden te voorkomen is een beplantingsplan opgesteld. Met het voorgestelde plan wordt gezorgd dat ook in de winterperiode lichthinder wordt tegengegaan. De aanleg en instandhouding van het beplantingsplan is in de regels geregeld. Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 2 van de regels.

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4. 1. Geluid en trillingen

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten.

Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten - zoals woningen - mogelijk gemaakt. Toetsing aan de geluidsnormen uit de Wgh kan daarom achterwege blijven.

De gemeente heeft ook geen geluidbeleid vastgesteld voor ruimten zoals bijvoorbeeld laboratoria of andere praktijkruimten, anders dan genoemd in het *Besluit Geluidhinder*, waar mogelijk storingsgevoelige bewerkingen (geluid en/of trillingen) plaatsvinden of dermate geconcentreerd gewerkt dient te worden dat het aspect geluid en/of trillingen meegenomen wordt bij de beoordeling van een plan. In dit geval is er sprake van een bestaand kantoorgebouw, dat niet in de richting van de weg wordt uitgebreid. Er ontstaat daarom geen ongewenste situatie door verkeerslawaaï.

4. 2. Milieuzonering

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

Het bedrijf dat in dit bestemmingsplan geregeld wordt valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De dichtstbijzijnde woning betreft de woning aan de westzijde, aan de Kampsweg 29. Deze woning staat op 30 meter vanaf het plangebied. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Bovendien vinden de bedrijfsontwikkelingen vooral aan de zuid- en oostzijde plaats, op minimaal 60 meter vanaf de woning. De bestaande bebouwing heeft daarbij een afschermdende werking. Hiermee is voldoende geborgd dat er geen onevenredige hinder ontstaat ter plaatse van de woningen.

Het bedrijf moet in de huidige en in de nieuwe situatie voldoen aan de normen uit het *Activiteitenbesluit*. Hiermee wordt een blijvende bescherming van omliggende woningen gewaarborgd.

4. 3. Bodem

Voor het plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn. In het geval van ernstige verontreinigingen, zijn de saneringsregels uit de *Wet bodembescherming* van toepassing.

De gemeente Midden-Drenthe beschikt over bodeminformatie die een uitspraak kunnen doen over de (verwachte) bodemkwaliteit op regionale en lokale schaal. Hieruit blijkt dat er geen recente gegevens zijn aangetroffen ten aanzien van de bodemkwaliteit van het plangebied. Wel is er in 1999 door Aveco De Bondt een verkennend bodemonderzoek verricht. Hierbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Er zijn geen ondergronds gelegen tanks op betreffend perceel bij de gemeente bekend. De geplande nieuwbouw vindt zoals genoemd plaats op een onverhard gedeelte van het terrein. Het is derhalve niet te verwachten dat er sprake is van een verontreiniging van de bodem. De locatie kan dan ook als onverdacht kunnen worden beoordeeld. Het aspect bodemkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Het is niet noodzakelijk om in het kader van dit bestemmingsplan een bodemonderzoek uit te voeren. In het kader van de omgevingsvergunningverlening moet wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

4. 4. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Reest en Wieden. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Het plangebied ligt binnen de zone van een rioolpersleiding, die langs de weg ligt en binnen een keurzonering wateren, vanwege de ligging aan een watergang van het waterschap die langs de zuidelijke perceelsgrens ligt. Daarnaast is er sprake van een toename aan verharding. Hierdoor is de invloed van het plan op de waterhuishouding mogelijk zodanig dat de normale procedure voor de watertoets wordt doorlopen.

Het waterschap heeft hiervoor een uitgangspuntennotitie opgesteld, die in deze paragraaf is verwerkt. Er kan rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

Wateroverlast

De ontwikkeling stelt een toename van het verhard oppervlak met circa 2.500 m² voor. Hierdoor wordt hemelwater versneld afgevoerd. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat deze verhardingstoename wordt gecompenseerd door de aanleg van nieuwe waterberging (doorgaans 10% van de oppervlakte aan verhardingstoename).

Deze compensatie kan plaatsvinden door de watergang langs de zuidzijde van het plangebied te verbreden en/of door een greppels aan te leggen waarin hemelwater kan infiltreren.

Hemelwater afkomstig van de verharding kan direct worden afgevoerd op het oppervlaktewater binnen of nabij het plangebied. Gezien de oppervlakte aan onverhard terrein in de omgeving wordt niet verwacht dat dit leidt tot wateroverlast. De aanleghoogte van de gebouwen sluit aan op de bestaande gebouwen. Momenteel is er geen sprake van wateroverlast. Er is dus sprake van voldoende drooglegging.

Waterkwaliteit en ecologie

Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende (bouw)materialen. Regenwater kan dan ook zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit worden afgevoerd op het hemelwater.

Riolering

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Afvalwater zal worden aangesloten op het rioleringsstelsel via de bestaande aansluiting. Aangenomen wordt dat dit stelsel hiervoor voldoende capaciteit heeft. Hierover vindt overleg met de gemeente plaats.

Er vindt geen nieuwbouw plaats binnen de zone van de persleiding die langs de Kampsweg ligt. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor het plan.

Keurzonering wateren

De watergang langs de zuidzijde van het plangebied moet een afvoerende werking behouden. Voor het onderhoud aan deze watergang moet deze bereikbaar blijven. Binnen de keurzonering van de watergang vinden geen ingrepen plaats. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor het plan.

Communicatie

De aanvrager wordt via dit bestemmingsplan op de hoogte gesteld van de beperkingen en uitgangspunten die van belang zijn voor het waterbeheer.

Proces

Dit bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd in het kader van het vooroverleg, waarbij zij wordt gevraagd om een wateradvies. Dit wateradvies zal als uitgangspunt dienen bij de verdere planvorming en de uitvoering van het plan.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe bekeken. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Wel wordt de spoorlijn Hogeveen-Beilen-Assen aangegeven als vervoersroute van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op 220 meter vanaf de spoorlijn. Het traject is opgenomen in het Basisnet Spoor. Er geldt een plaatsgebonden risicocontour van maximaal 9 meter. Uit het basisnet blijkt verder dat voor dit traject een zeer laag groepsrisico geldt (vanwege de lage bevolkingsdichtheid langs de spoorlijn).

De perceelsgebonden ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt heeft geen significant effect op het aantal personen dat zich in de omgeving van de spoorlijn bevindt. Er zijn daardoor geen merkbare gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. Wel wordt de regionale brandweer gevraagd om te adviseren over de kwalitatieve veiligheidsaspecten, zoals de aanwezigheid van bluswater en de mogelijkheden om het plangebied te ontvluchten in geval van calamiteiten.

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 12 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit voldoet dus ruimschoots aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀.

De uitbreiding van het bedrijf heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Deze is niet zodanig dat hierdoor in betekende mate wordt bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is in geen geval sprake van een overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Dwingelderveld, ligt op circa drie kilometer ten westen van het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen een gebied de provincie Drenthe van belang acht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de ecologische quickscan (bijlage 1) is een toetsing aan de EHS opgenomen. Hiervoor zijn gegevens van de provincie verzameld over de afbakening en regelgeving van de EHS. Ook heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied niet begrensd is als nieuwe natuur. Huidig gebruik (binnen de lopende vergunningen en planologisch kader) wordt per definitie als passend in de EHS-doelen gezien.

Deze wijziging van het bestemmingsplan geeft alsnog aanleiding tot toetsing van eventuele effecten op de EHS. Het plangebied zelf is binnen de EHS niet definieert als natuurdoeltype, maar als erf met bedrijfsbestemming. Daarom is enkel toetsing aan de naast EHS-omgeving noodzakelijk. Hiervoor zijn een toename in licht- en geluidsbelasting, toename bewegingen mensen en voertuigen en een veranderende afwatering als gevolg van het plan beoordeeld. De conclusie is dat met de voorziene werkzaamheden en inrichting geen schadelijke effecten op de waarden en kernmerken van de EHS te verwachten zijn.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en Faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en Faunawet* is ook de Rode Lijst van belang. Op deze lijst zijn zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

In de ecologische quickscan is op basis van veldbezoek en ecologisch inzicht beoordeeld welke beschermde soorten en habitats binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling aanwezig (kunnen) zijn. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied beschermde soorten worden verwacht of zijn aangetroffen. Namelijk:

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten;

In het plangebied zijn meerdere soorten vogelsoorten met jaarrond beschermde vogelsoorten te verwachten of waargenomen. Het gaat om natuurlijke holten en om een nestkast. De bomen uit de bomenrijen rondom het plangebied hebben de grootste waarden ten aanzien van natuurlijke holten. Deze worden gehandhaafd. De nestkast moet worden verplaatst naar buiten het plangebied. Mogelijk bevindt zich een nestplaats van de grote bonte specht. Voor deze soort is in de omgeving voldoende alternatieve nestgelegenheden.

Overige broedvogels

Voor overige broedvogels geldt dat deze niet tijdens het broeden verstoord mogen worden. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt zijn te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Vleermuizen

Binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten (hoofdgebouw) voorkomen. Delen van het gebouw met potentiële verblijfplaatsen van deze soorten worden niet gesloopt, maar vallen wel binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. In meerdere bomen uit de bomenrijen ten zuiden en oosten van het plangebied bevinden zich ook voor vleermuizen geschikte holten. Deze bomen blijven weliswaar behouden, maar verstoring van eventuele verblijfplaatsen is niet uit te sluiten. Er is daarom nader onderzoek nodig naar de eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen.

Reptielen

Het plangebied vormt potentieel leefgebied voor enkele beschermde reptielsoorten. Het areaal aan leefgebied dat door de aanleg van bebouwing en verharding verdwijnt is verwaarloosbaar in verhouding tot het totale gebied. Wel moet worden voorkomen dat eventueel aanwezige dieren schade ondervinden.

Mitigerende maatregelen zijn mogelijk door de graaf-, grond- en transportwerkzaamheden buiten de periode begin oktober tot eind april uit te voeren. Bovendien zou de buitenrand van het terrein tijdens de werkzaamheden moeten worden voorzien van een reptielwerend raster of zullen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd onder ecologische begeleiding. Nader onderzoek kan duidelijkheid scheppen over de noodzaak van maatregelen.

Licht beschermde soorten

Er wordt een aantal licht beschermde zoogdiersoorten verwacht. Voor deze soorten geldt vrijstelling. De zorgplicht schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Vervolg: vleermuizen

Er wordt een onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd. Dit betreft een jaarrond onderzoek, dat pas kan worden afgerond na de vaststelling van het bestemmingsplan. In een dergelijke situatie moet de uitvoerbaarheid van het plan wel zijn geborgd.

Uit de quickscan blijkt dat verblijfplaatsen van vleermuizen naar verwachting niet verdwijnen, maar mogelijk wel worden verstoord. Er is dan sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de *Flora- en faunawet* waardoor het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is. Veelal moeten in dat geval mitigerende maatregelen worden getroffen om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de betreffende soort(en) te waarborgen. Aangezien het in voorliggende situatie, voor de te verwachten soorten, relatief eenvoudig is om middels enkele maatregelen de functionaliteit van de leefomgeving te garanderen, zal de ontheffing door het ministerie van EZ worden verleend.

Het bestemmingsplan kan in deze situatie dus al vastgesteld worden, ook al is het aanvullende vleermuizenonderzoek nog niet afgerond. De *Flora- en faunawet* staat de uitvoerbaarheid van de toekomstige plannen namelijk niet in de weg. Er is uitzicht op ontheffing.

4. 8. Archeologie

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Volgens de *Archeologische verwachtings- en beleidskaart* van de gemeente Midden-Drenthe kent het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische resten. Hier wordt een onderzoek verlangd bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm.

De uitbreiding van de bebouwing heeft een totale oppervlakte van 937 m². De bodemingreep die daarvoor nodig is, is kleiner dan 1.000 m². Het is daarom niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren.

De waardering is in het geldende bestemmingsplan vertaald naar de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze beschermende regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en worden eventuele archeologische resten beschermd. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 9. Cultuurhistorie

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

Het plangebied zelf kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken in de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. De uitvoering van dit bestemmingsplan is perceelsgebonden en doet geen afbreuk aan de structuren in het landschap. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4. 10. Kabels en leidingen

In of rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de uitvoering van de plannen en/of moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Algemeen

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling waarbinnen de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt. Voor de juridische regeling vormt het bestemmingsplan *Buitengebied gemeente Midden-Drenthe* en de *Correctieve herziening buitengebied Midden-Drenthe* de basis. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes voor de juridische regeling toegelicht.

5. 2. Bebouwingsmogelijkheden

Eén van de voorwaarden van de provincie en de gemeente om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling is dat de nu aangevraagde (in paragraaf 3.3 beschreven) situatie de maximaal toegestane uitbreiding is. Op dit moment staat er een oppervlakte van 1.455 m², de uitbreiding bedraagt 937 m². In de aangevraagde situatie is dus 2.392 m² aan bebouwing voorzien. In de regels is dit afgerond op een maximale omvang van 2.400 m².

In het geldende bestemmingsplan geldt voor bedrijfsbebouwing een maximum goot- en bouwhoogte van 5,00 en 12,00 meter en een minimum en maximum dakhelling van 20 en 60 graden. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee eventueel een goothoogte van 5,5 meter kan worden toegestaan.

5. 3. Functionele mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2, dan wel bedrijvigheid gelijkwaardig daaraan. Het is daarom niet noodzakelijk om hiervoor een specifieke regeling op te nemen. Het uitvoeren van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan.

5. 4. Archeologische waarden

De middelhoge archeologische waardering van het gebied volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald naar een beschermende regeling. Binnen deze regeling geldt dat bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6. 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). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bedrijf

Het bedrijf is geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. De begrenzing van deze bestemming is gebaseerd op het inrichtingsplan zoals weergegeven in figuur 4. Binnen de bestemming is een totale gezamenlijke oppervlakte van 2.400 m² mogelijk, waarbinnen de uitbreiding kan worden gerealiseerd.

Bos

De rand van het perceel waar geen bedrijfsactiviteiten worden voorgesteld, langs de west-, zuid-, en oostzijde, is bestemd als 'Bos'. Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen die het verwijderen van houtopstanden reguleert.

Waarde - Archeologie 2

De beschermende regeling ten aanzien van mogelijke archeologische resten is opgenomen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', die op het gehele plangebied van toepassing is. Binnen deze bestemming wordt bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek gevraagd.

7. UITVOERBAARHEID

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Inspraak en overleg

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen grote maatschappelijke belangen aan de orde zijn, wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage gelegd. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft wel het overleg met de overleginstanties plaatsgevonden. Een verslag hiervan is opgenomen in hoofdstuk 8.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 september 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de *Nota van zienswijzen*. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling

De bezwaarmaker geeft aan last te hebben van lichthinder van de kassen in de winter. Naar aanleiding van de zienswijze is overleg geweest tussen de aanvrager en de bezwaarmaker. Op basis hiervan is een beplantingsplan opgesteld. Om te waarborgen dat dit beplantingsplan wordt aangelegd is in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 3, lid 3.4 en artikel 4, lid 4.3) een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is het in strijd met de bestemmingen om de gronden te gebruiken zonder aanleg (binnen een jaar) en instandhouding van de voorgestelde beplanting. Een en ander is nader beschreven in de *Nota van zienswijzen*.

Op 29 januari 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan met inachtneming van de genoemde wijziging vastgesteld. De indiener van de zienswijze is hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De raadstukken (het vaststellingsbesluit en de *Nota van zienswijzen*) zijn opgenomen in bijlage 4.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

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

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De initiatiefnemer regelt zelf de financiering van het plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening, is dat de gemeente kosten voor het aanlegwerkzaamheden kan verhalen op partijen die hier van profiteren. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Omdat de uitbreiding van de bebouwing onder de 1000 m² blijft, wordt in dit bestemmingsplan geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De grondexploitatieregeling is daardoor niet van toepassing. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door middel van een overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is het planschadeverhaal geregeld. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

8. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het kader van vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan naar een aantal overleginstanties gestuurd. Van de provincie Drenthe, het waterschap Reest en Wieden en Enexis hebben we een reactie ontvangen. De ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 3 en hierna voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Provincie Drenthe

De provincie geeft aan dat het plan voldoet aan de voorwaarden voor het uitbreiden van solitair gevestigde bedrijven in het buitengebied, maar dat hiervoor wel een ontheffing op de verordening nodig is. Echter, de situatie doet zich voor dat de regeling op grond waarvan de ontheffing kan worden verleend is vernietigd. De ontheffingsprocedure kan pas worden doorlopen als dit is gerepareerd.

Antwoord: Inmiddels is de bedoelde reparatie van de provinciale verordening vastgesteld en kan de procedure worden vervolgd. De overlegreactie wordt verder voor kennisneming aangenomen.

Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap laat weten dat de uitgangspunten zoals genoemd in de digitale watertoets goed zijn verwoord in de waterparagraaf, maar ziet wel graag dat de compensatiemaatregelen concreter worden weergegeven, bijvoorbeeld door middel van een tekening. Voor de verruiming van de watergang of een aansluiting van een greppel op de watergang moet een keurvergunning worden aangevraagd.

Antwoord: De exacte invulling van het plangebied is op het moment van schrijven nog niet uitgewerkt. Te zijner tijd zal in het kader van de aanvraag watervergunning nader overleg plaatsvinden met het waterschap over de exacte invulling van de compenserende maatregelen.

Enexis

Enexis stelt dat er rekening moet worden gehouden met de midden- en laagspanningskabels die naar het trafostation in het oosten van het plangebied liggen.

Antwoord: De genoemde kabels vallen niet in een categorie waarvoor een planologische regeling in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Voorafgaand aan de (grond-)werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan, waarmee een duidelijk inzicht wordt verkregen in de ligging van de kabels. Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.