


Bestemmingsplan Buitengebied Buinen, Spoorstraat perceel N 413

Mei 2019	ontwerp	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
----------	---------	--

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie.....	6
Hoofdstuk 3	Beleid	8
3.1	Rijk.....	8
3.2	Provincie Drenthe	8
3.2.1	Toetsing provinciaal beleid t.o.v. de planvorming	10
3.3	Gemeente	10
3.3.1	Structuurvisie	10
3.3.2	Toetsing van het voornemen aan het beleid van de gemeente	11
Hoofdstuk 4:	Omgevingsaspecten.....	12
4.1	Ecologie.....	12
4.1.1	Gebiedsbescherming	12
4.1.2	Soortenbescherming.....	12
4.2	Archeologie	13
4.3	Cultuurhistorie	13
4.4	Water	14
4.5	Milieuzonering	14
4.6	Bodem.....	15
4.7	Luchtkwaliteit.....	15
4.8	Externe veiligheid.....	16
4.9	Mer-beoordeling.....	17
4.10	Verkeer.....	17
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	18
5.1	Inleiding.....	18
5.2	Inleidende regels: begrippen en wijze van meten	18
5.3	Bestemmingsregels.....	18
5.3.1	Bestemmingen	18
5.3.2	Algemene regels.....	18
5.3.3	Overgangs- en slotregels.....	19

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	20
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.2	Economische uitvoerbaarheid	21
6.3	Conclusie	21
Bijlage 1	Archeologisch onderzoek.....	22
Bijlage 2	Watertoets	23
Bijlage 3	Bodemonderzoek.....	24
R e g e l s		25
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	26
Artikel 1	Begrippen.....	27
Artikel 2	Wijze van meten	31
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	33
Artikel 3	Bedrijf.....	34
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	39
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel.....	40
Artikel 5	Algemene gebruiksregels.....	40
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels.....	40
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 8	Overige regels	41
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	42
Artikel 9	Overgangsrecht.....	43
Artikel 10	Slotregel	44
Bijlage 1	Staat van Bedrijven	45
Bijlage 2	Landschapsplan.....	46

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van Buinen ligt een bedrijventerrein dat met name is bedoeld voor de vestiging van plaatselijke bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn momenteel 2 bedrijven gevestigd, Scholte Metaalbewerking B.V. en Bouwbedrijf Vedder. Tussen deze bedrijven ligt nog een braakliggend perceel, waarop nog geen invulling heeft plaatsgevonden. Initiatiefnemer Simon Berends B.V. heeft het plan opgevat om hierop een op- en overslagbedrijf te vestigen, waarvan een deel voor eigen gebruik en een gedeelte dat bedoeld is voor de verhuur van kleinere units.

Deze activiteiten passen binnen de bedrijfsbestemming zoals deze is voorzien in een bestemmingsplan dat in 2004 is opgesteld. Aan het bestemmen van de onderhavige grond is op 5 juli 2005 goedkeuring onthouden door gedeputeerde staten van Drenthe. De reden hiervoor was niet in de eerste plaats dat de provincie geen bedrijvigheid wilde toestaan op deze gronden, maar er was toentertijd nog geen sprake van een concrete invulling, waardoor niet op voorhand kon worden aangegeven of de bedrijvigheid zou voldoen aan de gewenste ruimtelijke invulling. Nu hiervan inmiddels naar ons oordeel wel sprake is, is de weg vrij om alsnog de gronden van een passende bedrijfsbestemming te voorzien. Behalve de ruimtelijke randvoorwaarden dient het plan ook in overeenstemming te zijn met de diverse milieutechnische eisen die uit de milieuwetgeving voortkomen. Daarom dient een apart bestemmingsplan voor de locatie te worden opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de planvorming zowel voldoet aan het principe van “een goede ruimtelijke ordening” als aan de van toepassing zijnde milieuwetten.

Op onderstaande luchtfoto is het perceel afgebeeld. Het gaat om het perceel, kadastraal bekend gemeente Borger, sectie N, nummer 413.



1.2 Leeswijzer

In deze toelichting van het bestemmingsplan komen, na onderhavig inleidend hoofdstuk, de volgende hoofdstukken aan bod:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in en rond het plangebied;
- Hoofdstuk 3: een beschrijving en afweging van het relevante beleid op rijks-provinciaal en gemeentelijk niveau;
- Hoofdstuk 4: de onderzoeksresultaten van de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5: een toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 6: een weergave van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel N 413 is gelegen aan de noordoostzijde van het dorp Buinen. Het perceel is thans nog onbebouwd, maar ligt tussen 2 bedrijfspercelen in, Spoorstraat 2 en 6 waar respectievelijk de bedrijven Scholte Metaalbewerking en Bouwbedrijf Vedder zijn gevestigd.

Het perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buinen' en heeft hierin de bestemming Agrarisch Gebied met landschappelijke waarde B. Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het vestigen van een bedrijf dat niet agrarisch is gerelateerd is niet toegestaan op grond van de huidige planologische regelgeving.

Navolgende afbeelding toont het perceel in de huidige situatie. Aan weerszijden van het perceel is te zien dat er bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend. Aan de linkerzijde is een bouwbedrijf gevestigd, aan de rechterzijde een metaalbedrijf.



2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt op het perceel een loods gebouwd voor de op en overslag van goederen en een 26 tal kleinere opslagunits bedoeld voor de verhuur aan bedrijven. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is een bouwvlak geprojecteerd waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 4.5 en 9 meter bedragen. Deze hoogtes zijn ontleend aan de toegestane bouwhoogtes van het naastgelegen bouwbedrijf, waarvoor in het verleden een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de (toenmalige) Wet op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd.

Op navolgende afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven.



REVISIE/WIJZIGINGEN		
nr.	datum	omschrijving wijziging
1	22-06-2017	aanpak gblite met 1/1

3.1 Rijk

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Binnen deze rijksdoelen zijn nationale belangen geformuleerd. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen vertaald in juridisch/planologische regels die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

Op het plangebied zijn geen specifieke nationale belangen c.q. regels uit het Barro van toepassing. Vanuit het rijksbeleid gelden daarmee geen belemmeringen.

3.2 Provincie Drenthe

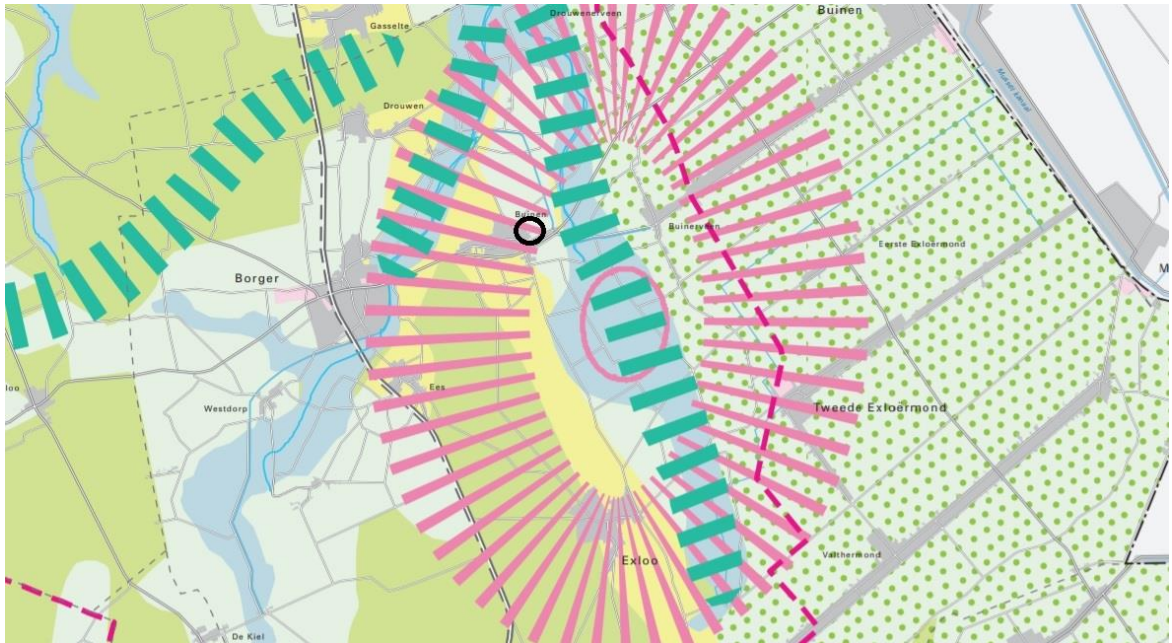
Op 3 oktober 2018 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld. De missie uit de Omgevingsvisie luidt: ‘Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten’. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap (stilte en duisternis, openheid van het landschap, natuur binnen de ecologische hoofdstructuur en diversiteit en gaafheid van landschapstypen);
- oorspronkelijkheid (cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden);
- naberschap (leefbaarheid); - menselijke maat (passend bij Drenthe);
- veiligheid (sociale, externe en verkeersveiligheid);
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

In de omgevingsvisie wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik aangegeven dat er wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. In het bebouwde gebied is er ruimte voor het ontwikkelen van stedelijke functies, mits dit niet ten koste gaat van cultuurhistorische dorpskernen. In deze situaties wordt gezocht naar een maatwerkoplossing. De ontwikkeling vindt niet plaats in een historische dorpskern.

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. Voor het plangebied geldt de kernkwaliteit cultuurhistorie. Dit heeft te maken met de ligging op de rand van de Hondsrug.

De visiekaart 2030 van de Omgevingsvisie laat zien dat het plangebied binnen het “Lofar gebied” ligt.

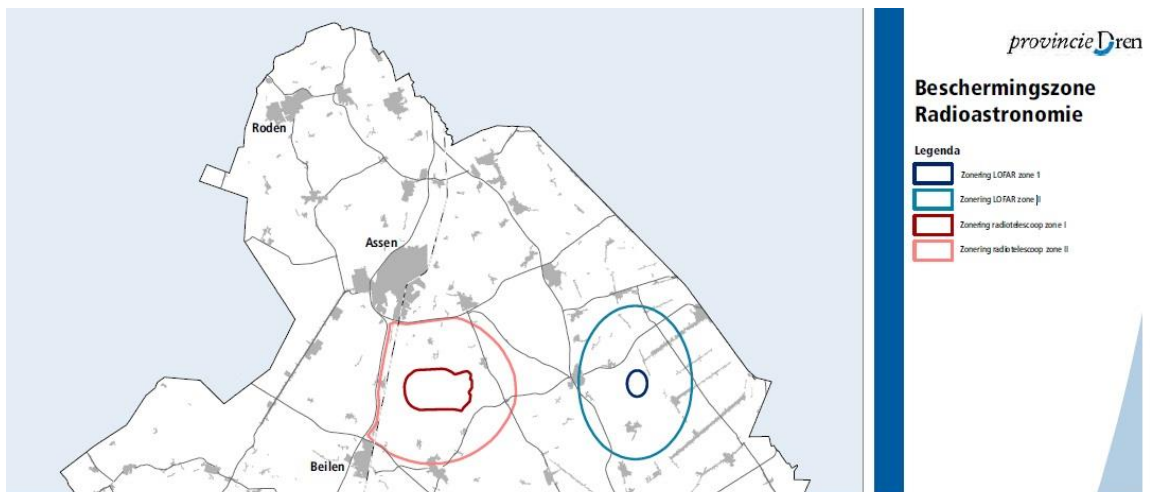


Figuur 1 Visiekaart Omgevingsvisie 2030

De afgelopen jaren heeft ASTRON een nieuwe radiotelescoop gebouwd: LOFAR (Low Frequency Array). LOFAR bestaat uit enkele duizenden kleine antennes die geclusterd zijn geplaatst in het centrale LOFAR-gebied bij Exloo en Buinen en in buitenstations in zowel Drenthe, Groningen, Fryslân als Overijssel. De locatiekeuze voor de antennestations is tot stand gekomen in samenwerking tussen gemeenten, provincies en ASTRON. Als belangrijke criteria golden daarbij steeds de beschikbaarheid van de fysieke ruimte en een relatief laag storingsniveau door elektromagnetische straling.

De provincie vindt het van belang dat de LOFAR-stations in Drenthe optimaal kunnen blijven functioneren, in een omgeving met een zo laag mogelijk storingsniveau. De provincie heeft storingsvrije zones aangegeven. Binnen zone I zijn alleen in uitzonderingsgevallen gemotoriseerd verkeer en activiteiten

waarbij elektromagnetische straling wordt opgewekt, toegelaten. Binnen zone II worden storingen voorkomen door vooraf overleg te plegen met ASTRON over de gevolgen van bedrijfsvestigingen en –uitbreidingen, intensivering van verkeer en dergelijke activiteiten.



De provincie verwacht van gemeenten dat ze binnen een straal van twee kilometer rond een LOFAR-buitenstation storing voorkomen, door vooraf overleg te plegen met ASTRON over de gevolgen van mogelijke storingsbronnen (zenders, zendmasten, hoogspanningsmasten, windmolens, motoren en andere mechanische of elektrotechnische installaties) en van meer autoverkeer.

De zonering is vertaald in regels in de Provinciale Omgevingsverordening.

Artikel 2.25 Radioastronomie

1. Een ruimtelijk plan kan, voor zover deze gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone I', alleen voorzien in nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopieën in die gebieden.
2. Een ruimtelijk plan kan, voor zover dat gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone II', alleen voorzien in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopieën in die gebieden.

Het plangebied ligt in zone II van de zonering radioastronomie. Daarom is, na vaststelling van de nieuwe omgevingsvisie, overleg met ASTRON noodzakelijk over de gevolgen van mogelijke storingsbronnen. Omdat het in casu gaat om een beperkte uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen en het plangebied is gelegen in een gebied waar in de huidige situatie al verkeersbewegingen plaatsvinden mag worden aangenomen dat de invulling van het plangebied niet nadelig zal zijn voor de LOFAR stations.

3.2.1 Toetsing provinciaal beleid t.o.v. de planvorming

Het plan is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. Er is sprake van verdichting van het gebied, de opslaghal wordt gebouwd in een gebied dat ligt tussen 2 bestaande bedrijven. Planologisch gezien is het voor de hand liggend dat dit perceel voor bedrijfsmatige doeleinden wordt gebruikt. De cultuurhistorische waarden van het gebied worden gerespecteerd. In paragraaf 4.3 wordt nader op de omgang met de cultuurhistorische waardering van het gebied ingegaan.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie

In 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn de gemeentelijke Structuurvisie vastgesteld. Dit document geeft de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10 jaar. Deze visie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends.

In de Structuurvisie wordt tevens aandacht besteed aan 'werken en economie'. Er dient ruimte te zijn om te ondernemen, waarbij er een evenwichtige balans moet zijn tussen enerzijds Borger-Odoorn als woongemeente en anderzijds Borger-Odoorn als gemeente waar ruimte is voor

bedrijvigheid en nieuwe initiatieven. Om deze balans niet te verstoren moet er ruimte geboden worden aan kleinschalige bedrijvigheid op de reeds aanwezige bedrijventerreinen, middels herstructurering en afronding, maar ook binnen de bestaande structuren, zowel binnen– als buiten de bebouwde kom. Aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is niet gewenst en binnen de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Drenthe ook niet mogelijk. De SER-ladder zal als denkmodel worden gebruikt bij het inpassen van ruimtebehoefte voor bedrijvigheid. Op het zand vindt bedrijvigheid plaats op bestaande bedrijventerreinen en dienstverlening en detailhandel binnen de dorpskernen.

3.3.2 Toetsing van het voornemen aan het beleid van de gemeente

De ontwikkeling vindt in feite plaats op het bedrijventerrein van Buinen. Aan weerszijden van het plangebied zijn reeds bedrijven aanwezig. De ontwikkeling kan worden gezien als een afronding van het bedrijventerrein en is daarmee in lijn van hetgeen wordt beoogd in de Structuurvisie.

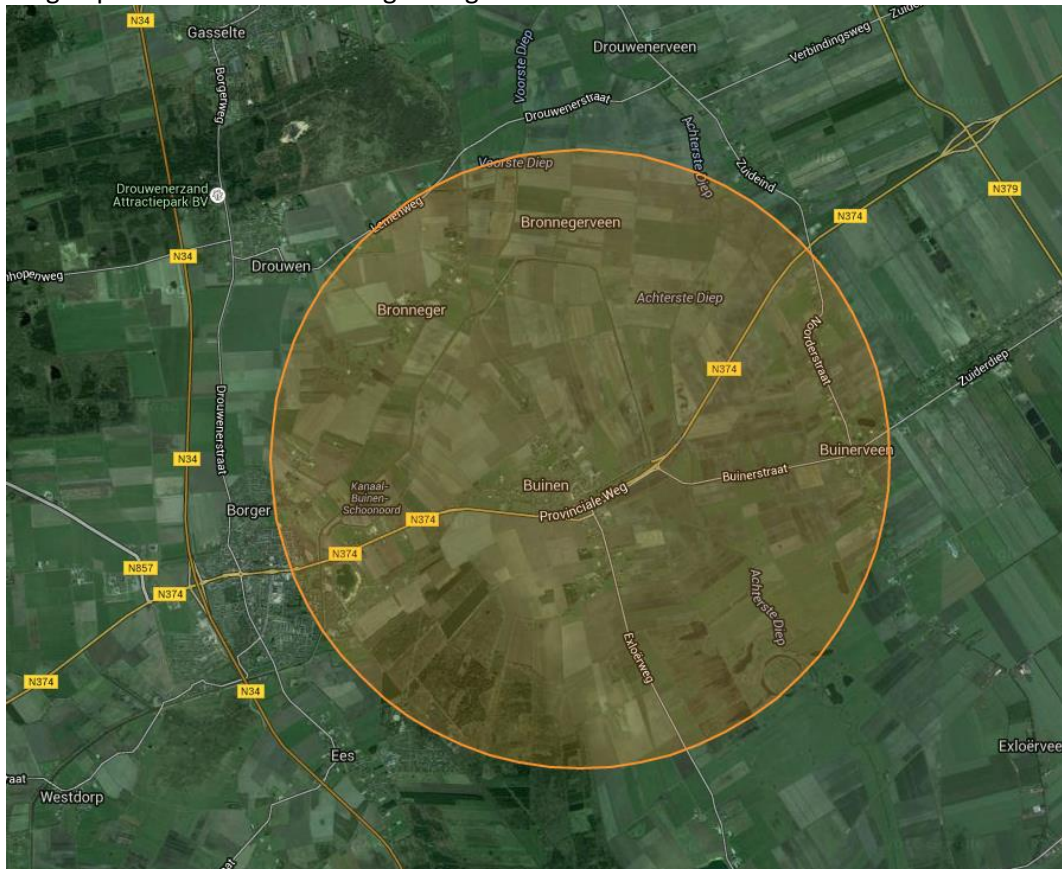
Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de sinds 1 januari 2017 van kracht zijnde Wet Natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit 162 gebieden. De aanwijzing van deze gebieden vindt niet in één keer plaats, maar in delen. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen, bepaalt deze wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.



In een cirkel van 3 kilometer rondom het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor. Er komen wel diverse Nationaal Natuur Netwerk (NNN)-gebieden voor, zoals die van het Voorste- en Achterstediep, de Staatsbossen bij Borger en het natuurgebied bij Bronneger. Het plangebied ligt niet in een NNN-gebied. Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan de bouw van een op- en overslagruimte mogelijk maakt, valt niet te verwachten dat dit schade aan de ontwikkeling van deze gebieden zal toebrengen.

4.1.2 Soortenbescherming

Het nieuw te bebouwen gebied bestaat in de huidige situatie uit bouwland en ligt tussen 2 niet-agrarische bedrijven in.

Omdat het projectgebied in de huidige situatie voor landbouwdoeleinden wordt gebruikt is het gebied niet aantrekkelijk voor vogels om te broeden. Het gebied is geschikt als foerageergebied voor de ree en de haas. Al deze soorten zijn op grond van de wet licht beschermd. Bovendien ligt het plangebied tussen twee niet-agrarische bedrijven in.

Het gebied leent zich niet voor de voorplanting van amfibieën en vissen. Als gevolg van het bouwen van de gebouwen zullen leefgebied en verblijfplaatsen van de genoemde zoogdieren worden verkleind. Dit zal echter niet tot vernietiging van hele populaties leiden. Voor deze lichtbeschermden soorten geldt een algemene vrijstelling van de wet. Wel bestaat een zorgplicht om zoveel mogelijk schade te voorkomen. Hieraan kan invulling worden gegeven door enkele dagen voordat de werkzaamheden aanvangen de vegetatie van het terrein kort af te maaien. De mogelijk voorkomende dieren krijgen op deze wijze de kans om hun heil elders te zoeken.

4.2 Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft Argeoboor een archeologisch onderzoek ingesteld. Het betreft rapportnummer 1419, gedateerd 21 april 2016.

Uit de archeologische beleidskaart van de Gemeente Borger-Odoorn blijkt dat het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. Bij de voorziene nieuwbouw op het perceel bestaat de kans dat archeologische resten in de bodem verstoord worden. In dit kader is het archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek was een hoge archeologische verwachting voor archeologische perioden vanaf het laat-paleolithicum tot aan de veengroei uitgesproken, indien ter plaatse dekzandkopjes aanwezig waren met een podzolgrond. Bij het verkennend booronderzoek zijn geen uitgesproken dekzandkopjes aangetroffen met een podzolgrond die duiden op droge omstandigheden. De kans dat binnen het plangebied nog vindplaatsen aanwezig zijn wordt derhalve laag geacht. Binnen het plangebied worden geen archeologische resten meer verwacht in de top van het pleistocene zand.

Het archeologisch onderzoek is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Het plangebied ligt op de rand van de Hondsrug, die door de provincie als cultuurhistorische waardevol is aangemerkt. Op de Hondsrug is, na 1900 door ruilverkavelingen en bebossing van de heidevelden, het esdorpenlandschap getransformeerd tot het huidige coulissenlandschap. Het coulissenlandschap is goed zichtbaar op de Hondsrug, maar sporen van prehistorische bewoning en het esdorpenlandschap zijn ook nog herkenbaar.

In de structuurvisie van de gemeente Borger-Odoorn wordt gesproken van de ontwikkeling van een 'geopark'. Nieuwe ontwikkelingen op de Hondsrug staan in het teken van het accentueren van de waarden. Voorbeelden hiervan zijn het subtiel markeren van grafheuvels en hunebedden in het landschap. Hoogteverschillen worden geaccentueerd door beplanting of bebouwing. Karakteristieke laanbeplantingen worden versterkt, hersteld of doorgezet en fiets- en wandelpaden worden waar nodig verbeterd en uitgebreid.

De gemeente beschikt sinds 2014 over een cultuurhistorische waardenkaart. Uit de CHW blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden. Ook is geen sprake van een grootschalige gebiedsontwikkeling, waarin gebiedskenmerken kunnen worden versterkt. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.4 Water

In verband met de voorgenomen bouw van de opslaghal waarin dit bestemmingsplan voorziet moet er voor worden gezorgd dat er voldoende waterbergingscapaciteit beschikbaar is. Op 26 oktober 2018 is de watertoets uitgevoerd. Het waterschap Hunze en Aa's heeft te kennen gegeven dat vanwege de toename van de verharding van ongeveer 3 000 m² het plan watercompensatieplichtig is. Op basis van de keurregels betekent het een compensatie van 3000 m² x 0,08 m³ = 240 m³. Door middel van het aanbrengen van een buffervat met een capaciteit van 240 m³ zal aan deze verplichting worden voldaan. Het buffervat zal worden gekoppeld aan een geperforeerde infiltratie, wat zorgt voor een vertraagde afvoer in de grond. Tenslotte wordt dit systeem gekoppeld aan een overstortleiding die het water afvoert op een achter het plangebied gelegen sloot.

De watertoets en een tekening waarop de waterafvoersituatie is weergegeven, zijn als **bijlage 2** bij deze toelichting gevoegd.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd op het rioolstelsel dat in de Spoorstraat ligt. Hiervoor zal een aansluitvergunning bij de gemeente worden aangevraagd.

4.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. In de handreiking is een richtafstandenlijst opgenomen, die uitgaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. De richtafstandenlijst biedt de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het in voorliggend bestemmingsplan besloten plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk, aangezien alle omliggende panden in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming hebben. Een woning is een milieugevoelig object als bedoeld in de Handreiking.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Beoordeling.

Op grond van de genoemde Handreiking worden opslaggebouwen ingedeeld in milieucategorie 2. (SBI-code 52109). Volgens bovenstaande tabel moet een afstand tot milieugevoelige objecten van minimaal 30 meter te worden aangehouden. Het milieuaspect geluid is de bepalende factor voor het aanhouden van deze afstand. De woning Stationsstraat 2 is de dichtstbijzijnde woning. Deze bevindt zich op een afstand van 35 meter van het plangebied.

Voor het overige zijn er geen milieugevoelige objecten binnen een afstand van 30 meter van het plangebied.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het verlenen van medewerking aan de bouw van de opslaghal en de opslagunits indien met bovengenoemde voorwaarde rekening wordt gehouden.

4.6 Bodem

Ten behoeve van een in 2016 geplande nieuwbouw op de onderhavige locatie heeft Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is gedateerd op 5 juli 2016 en heeft als projectnummer 16-M7707. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik van het plangebied. Het bodemonderzoek is als **bijlage 3** aan deze toelichting gehecht.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb, 2007, 434) is in de Wet Milieubeheer een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk wordt wel de "Wet Luchtkwaliteit" genoemd en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprocessen en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets worden gedaan.

Met de "Wet Luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de "Wet Luchtkwaliteit" bestaat uit de Europese lucht-

kwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

De functie "opslagloods" is niet in de vermelde lijst met categorieën opgenomen. In verband daarmee is een berekening gemaakt van de bijdrage van deze functie aan de luchtverontreiniging.

Er is in de "worst case benadering" vanuit gegaan dat de loods (op grond van een schatting van verzoeker) per dag 10 extra verkeersbewegingen genereert. Hierbij is rekening gehouden met een aandeel vrachtverkeer van 50 %.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het onderhavige project is, gelet op de omvang ervan, aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.8 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. De op te richten gebouwen zijn geen (matig) kwetsbaar objecten in de zin van het BEVI en vormt ook zelf geen risicovolle inrichting. Er bestaan daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan op het gebied van externe veiligheid. In de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd.

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risicocontour);

- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Concluderend kan worden gesteld dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.9 Mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In bijlagen D van het Besluit m.e.r. (D11) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. Als drempelwaarden gelden een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen of een bedrijfsploerooppervlak van meer dan 200.000 m².

In dit geval vindt de ontwikkeling vindt niet plaats in gevoelig gebied, omdat er geen sprake is van een Nationaal Landschap, een beschermd natuurmonument, een Natura 2000 gebied, een watergebied van internationale betekenis of van een kern- of natuurontwikkelingsgebied of verbindingzone binnen de EHS. De oppervlakte van het terrein is minder dan 2 hectare.

Het is gezien de omvang en kenmerken van het plan niet noodzakelijk om een mer-beoordeling of planmer uit te voeren. De voorgaande paragrafen hebben aangetoond dat de ontwikkeling geen belangrijke effecten op het milieu hebben. Hierdoor is er geen aanleiding om een volledige mer-beoordeling uit te voeren.

4.10 Verkeer

Het perceel is direct gelegen aan de doorgaande weg. De Spoorstraat is berekend op zwaar (landbouw)verkeer en de capaciteit is voldoende om het extra, geschatte, aanbod van 10 voertuigen per dag te kunnen verwerken. Voorts staat de Spoorstraat vrijwel direct in verbinding met de provinciale weg Hoogeveen-Stadskanaal (N374). Hierdoor hoeft het verkeer dat het bedrijf met zich meebrengt veelal niet door Buinen zelf te rijden, waardoor de dorpskern niet wordt belast.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld en toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels: begrippen en wijze van meten

De begrippen bestaan voor een deel uit de begrippen zoals opgenomen in de SVBP 2012. Voor een andere deel zijn hier begrippen toegevoegd welke de gemeente in de loop der tijd heeft toegevoegd met het oog op een goede hantering van de bouwregels. Deze komen overeen met het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen.

In de landelijke regeling SVBP 2012 is een aantal definities opgenomen ten behoeve van de wijze van meten. Hierbij is in het bestemmingsplan aangesloten. Er geldt een uitzonderingsregel voor bepaalde bouwelementen, omdat deze niet bepalend zijn voor de bouwmassa en/of de impact op de omgeving.

5.3 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals agrarisch, bedrijven, wonen et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

5.3.1 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de bestemming "Bedrijf" opgenomen. Deze bestemming heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Borger, sectie N, nummer 413. Om de gewenste bebouwing mogelijk te maken is daarom de bestemming voorzien van een bouwregeling, waarin is vastgelegd dat de gebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De goot – en bouwhoogte mogen maximaal 4,5 m en 9 m bedragen.

5.3.2 Algemene regels

Hierin zijn de volgende regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

De anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente Borger-Odoorn merkt als strijdig gebruik aan het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning en het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.

In de algemene afwijkingsregels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Het gaat erom dat er in beperkte mate mag worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht;
- c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

In de overige regels is opgenomen dat het bestemmingsplan zich verzet tegen kleinschalige verblijfsrecreatie en seksinrichtingen. Daarnaast is er een afstemmingsregel opgenomen met betrekking tot de Wet Natuurbescherming.

5.3.3 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht is geheel conform de standaardregels zoals die zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is de naam van het plan opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de maatschappelijke uitvoerbaarheid te toetsen is vooroverleg gevoerd met de provincie Drenthe de Regionale Brandweer en met het waterschap Hunze en Aa's.

Brandweer Drenthe

De brandweer Drenthe heeft bij brief van 4 oktober 2018 op het voorontwerpbestem-mingsplan gereageerd. Zij verzoekt om nadere instemming met betrekking tot de volgende onderdelen:

- Nadere afstemming over de bereikbaarheid op de locatie
- Verzoek om meer brandveiligheidsmaatregelen
- Eventueel maatwerkvoorschriften voor op- en overslag
- Buitenopslag, indien van toepassing, verdient nadere afstemming.

Deze zaken zullen tijdens het omgevingsvergunningtraject nader worden afgestemd.

Provincie Drenthe

Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben bij brief van 10 september 2018 gereageerd. Zij verzoekt in de toelichting van dit bestemmingsplan aan te geven waarom de vestiging, gelet op de grootte van het perceel, passend is binnen de situatie van een kleinschalig bedrijventerrein. Het onderhavige perceel heeft een oppervlakte van 1 ha, gedeputeerde staten wijzen erop dat meestal kavels met een oppervlakte van 2500 m² tot 5000 m² op een lokaal bedrijventerrein voldoende zijn.

Antwoord:

Het betreft een kavel die tussen 2 bestaande bedrijven is gelegen. Door de geringe breedte is deze niet makkelijk deelbaar. Bovendien heeft het naastgelegen bedrijf, bouwbedrijf Vedder, een vergelijkbare grootte. De oppervlakte van het aan de andere zijde gelegen bedrijf, Scholte Metaal B.V. is nog veel groter. Dit betreft het voormalige Nefit-terrein. Uit stedenbouwkundig oogpunt zal het onderhavige plangebied derhalve niet uit de toon vallen. Het is passend binnen de ruimtelijke systematiek van dit bedrijventerrein.

Ten tweede wijzen gedeputeerde staten erop dat het plangebied ligt in zone II van de zonering radioastronomie. Daarom wordt verzocht contact met Astron op te nemen om na te gaan of er sprake is van eventuele storingsbronnen in het plangebied.

Antwoord:

Wij zullen contact met Astron opnemen.

Na uitvoering van dit vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro juncto afdeling 3.4 van de Awb 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad worden ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. Er zijn, anders dan het voeren van de planologische procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden.

De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen komen. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen zal hiervoor een overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.

6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk- planologisch oogpunt. Er zijn dan ook geen belemmeringen om tot vaststelling van het wijzigingsplan over te kunnen gaan.