

**BESTEMMINGSPLAN OOSTERWOLDE -  
ECOMUNITYPARK**



**BESTEMMINGSPLAN OOSTERWOLDE -  
ECOMUNITYPARK**

**CODE 1299182 / 18-11-14**



**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	3
<b>3. BELEID</b>	<b>7</b>
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Luchtkwaliteit	13
4. 4. Externe veiligheid	14
4. 5. Bodemkwaliteit	19
4. 6. Water	19
4. 7. Ecologie	20
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	22
4. 9. Kabels en leidingen	23
4. 10. Mer-regelgeving	23
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>25</b>
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>27</b>
6. 1. Het juridisch systeem	27
6. 2. Toelichting op de bestemmingen en gebiedsaanduidingen	27
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>30</b>
7. 1. Financiële uitvoerbaarheid	30
7. 2. Maatschappelijk uitvoerbaarheid	30

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1**      Luchtkwaliteitsonderzoek

**Bijlage 2**      Bodemonderzoek

**Bijlage 3**      Archeologisch onderzoek

**Bijlage 4**      Ecologisch onderzoek

**Bijlage 5**      Vormvrije mer-beoordeling

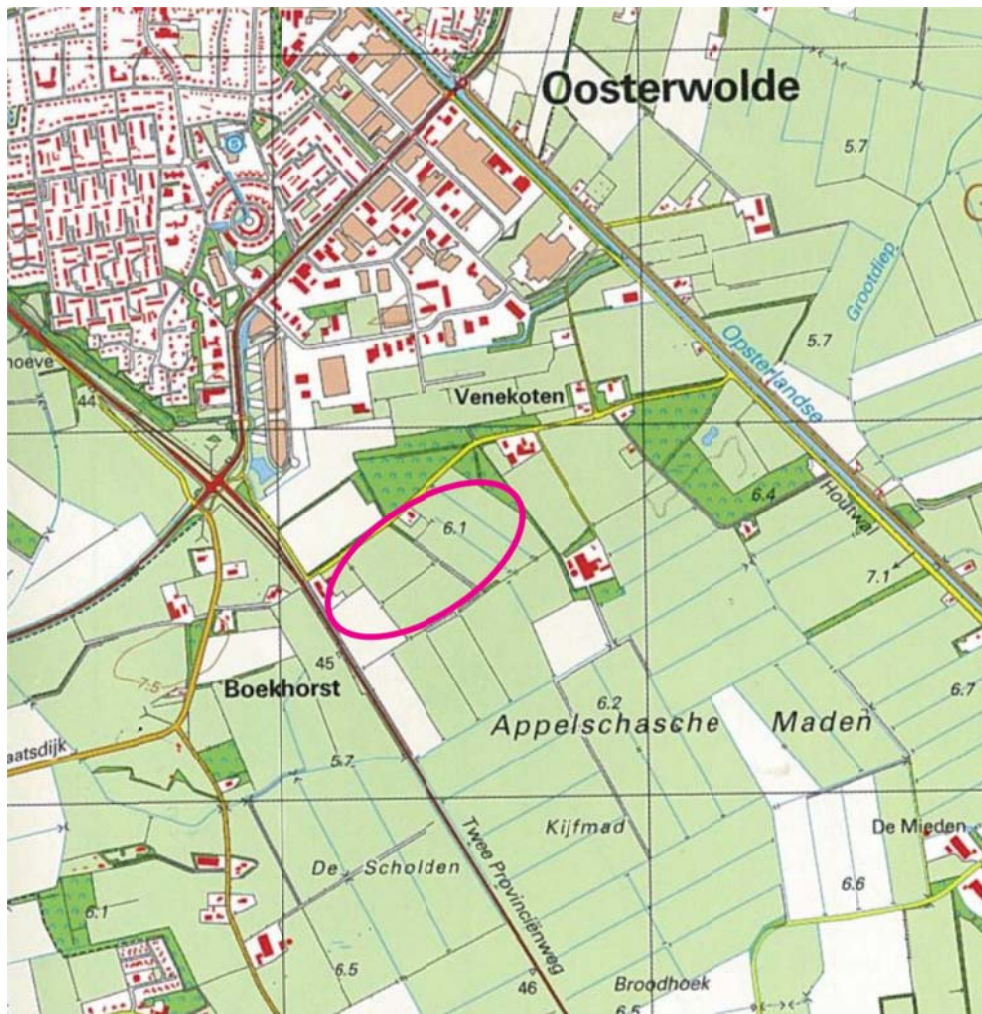
**Bijlage 6**      Nota Overleg en Inspraak

**Bijlage 7**      Reactie Veiligheidsregio

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Dit is het bestemmingsplan voor fase 1 van Ecommunitypark in Oosterwolde. Het idee van het realiseren van Ecommunitypark is ontstaan vanuit het bedrijf Ecostyle. Dit bedrijf uit Appelscha zocht een locatie waar zij haar duurzame en biologische producten kan vermarkten. Daarnaast heeft het bedrijf de wens om door middel van een bijzondere locatie haar eigen concept kracht bij te zetten en in samenwerking met andere gelijkgestemde bedrijven tot meer innovatie en samenwerking te komen. Zo is het idee ontstaan voor het Ecommunitypark. Dit is een duurzaam werklandschap ten zuiden van Oosterwolde. Voor de realisatie van het werklandschap is een structuurvisie <sup>1)</sup> opgesteld. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

<sup>1)</sup> Structuurvisie Ecommunitypark 2012-2022, vastgesteld op 25 september 2012

## **1. 2. Planologische regeling**

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied 2006 (vastgesteld op 28 februari 2006). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische gebied met landschappelijke en recreatieve waarden'. De beoogde realisatie van Ecommunitypark is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie mogelijk te maken.

## **1. 3. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven. Ook komt hier de ruimtelijke kwaliteit aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 6 vindt de verstaalslag plaats van de uitgangspunten van het bestemmingsplan naar de toegepaste juridische methodiek en de bestemmingen. De (financiële en maatschappelijke) uitvoerbaarheid komen tenslotte in hoofdstuk 7 aan bod.



## 2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt op de overgang van de esgronden rondom Oosterwolde en het beekdal van het Kleindiep. Deze zone wordt gekenmerkt door bosjes, houtwallen en verspreide (voormalige) boerderijen met erfbeplanting. Ten noorden van het plangebied ligt de kern van Oosterwolde. Het plangebied zelf grenst aan het bedrijventerrein Venekoten-Zuid.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door hoog opgaand bos. Een stevige houtwal deelt het plangebied in tweeën. Op de zuidelijke grens van het plangebied bevindt zich het restant van een houtwal. De zuidzijde van het plangebied grenst direct aan het beekdal. Het plangebied is momenteel in gebruik als intensief bewerkte weidegrond.

De kruising van de N381 en de N351 vormt de belangrijkste entree voor Oosterwolde-centrum, Venekoten-Zuid en Ecommunitypark. De N919 vormt daarbij de ontsluitingsweg die aantakt op de kruising. De Venekoten, welke zorgt voor de ontsluiting van het plangebied, takt aan op de N919.

### 2. 2. Toekomstige situatie

In het plangebied wordt fase 1 van het duurzame werklandschap Ecommunitypark gerealiseerd. Dit park richt zich op het aantrekken van duurzame bedrijven die passen binnen het concept van de bio based society <sup>2)</sup>, die bereid zijn te participeren in een parkmanagement concept dat gebaseerd is op 'learning by sharing' <sup>3)</sup> en gebruik maken van gezamenlijke faciliteiten.

Het aspect duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij het onderscheidende karakter van het terrein en bij het creëren van de toegevoegde waarde. Ecommunitypark moet volledig duurzaam worden ontwikkeld, gerealiseerd en beheerd. Dit zal terug te vinden zijn in het terrein, de gebouwen en de bedrijfsvoering van de te vestigen bedrijven. In de structuurvisie Ecommunitypark is aangegeven op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven.

In totaal gaat het om een gebied van 17 hectare. Het beoogde eindbeeld is weergegeven in figuur 2. De witte vlakken (A tot en met F) zijn de vlakken waar bebouwing komt. Het terrein daaromheen betreft water en groen.

---

<sup>2)</sup> In het kort komt dit neer op de herinrichting van de economie naar maatstaven van duurzaamheid.

<sup>3)</sup> Bij deze methode gaat het om het samenbrengen en delen van kennis van meerdere partijen. Door het delen van de kennis kunnen de deelnemende partijen van elkaar leren.



Figuur 2. Het beoogde eindbeeld van Ecommunitypark

Het vlak F is bedoeld voor het Ecommunity Center. Dit centrum gaat het kloppend hart vormen van het Ecommunitypark. Hierin komen gezamenlijke faciliteiten als een restaurant, vergaderruimtes, flexwerkplekken, ruimte voor educatie en mogelijk een kleine hotelfunctie van ongeveer 30 kamers. Dit kloppend hart staat ten dienste van de parkgebruikers en haar maatschappelijke omgeving.

Door het centraal organiseren van deze functies wordt ruimte bespaard in de afzonderlijke bedrijven (vergaderen en restaurant) en wordt interactie en synergie gecreëerd. Ook wordt een plek gemaakt waar de inwoners van Oosterwolde en omgeving en recreanten terecht kunnen voor informatie over duurzaamheid of gebruik kunnen maken van het biologische restaurant.

Mede gezien de huidige economische situatie mag niet worden verwacht dat het hele terrein binnen enkele jaren wordt gerealiseerd. Daarom wordt het gebied in twee fasen gerealiseerd. Met dit bestemmingsplan wordt fase 1 gerealiseerd. De inrichting van fase 1 is in figuur 3 weergegeven. Wat opvalt, is dat bouwvlak E, welke fysiek deels binnen fase 1 ligt, niet is opgenomen. Deze wordt in fase 2 meegenomen. Wel wordt dit deel van het terrein in het plangebied meegenomen om de bestaande houtwal in dit bestemmingsplan een groenbestemming te kunnen geven. Als er later een bestemmingsplan voor fase 2 wordt gemaakt, wordt dit deel van het plangebied weer meegenomen. Fase 1 vormt een ruimtelijk afgerond geheel.



Figuur 3. De beoogde situatie van fase 1 van Ecommunitypark

### **Bebouwing**

De te realiseren gebouwen moeten een hoge beeldkwaliteit hebben en passen in het werklandschap, waarbij materiaalgebruik en kleurstellingen zorgvuldig worden gekozen. De kwaliteit van de gebouwen moet gewaarborgd zijn. De samenhangende beeldkwaliteit wordt privaatrechtelijk afgedwongen door middel van parkmanagement en gronduitgifte. Als een gebouwontwerp niet voldoet aan de eisen die het parkmanagement stelt aan de beeldkwaliteit, wordt de grond niet uitgegeven. Overigens wordt het gebied welstandsvrij.

### **Landschappelijke inpassing**

Het duurzame karakter van Ecommunitypark moet zich ook vertalen in een optimale landschappelijke inpassing. De inpassing van het werklandschap moet zodanig zijn dat het omliggende landschap eerder wordt versterkt dan aangetast. Hierbij moet worden aangesloten op de provinciale Nota Grutsk op 'e Romte en op het landschappelijk inpassingsplan van de provinciale weg N381. In de structuurvisie is aangegeven op welke wijze het plan landschappelijk wordt ingepast.

In het verlengde van de landschappelijke inpassing moet het park als 'werklandschap' worden ingericht. Dit houdt in dat de bedrijfsgebouwen in een groene en natuurlijke omgeving worden ingepast en dat de terreinen bij de gebouwen in dit landschap opgaan. Het terrein moet een stevig groen en natuurlijk casco hebben. Ten minste 55% van het terrein moet groen en water zijn. In aansluiting op het bedrijventerrein Venekoten-Zuid mag de bebouwing in het noorden van het plangebied hoger zijn, terwijl de zijde die grenst aan het open landschap plaats biedt aan relatief kleinschaliger en lagere bebouwing.

***Verkeer en parkeren***

De ontsluiting van Ecommunitypark moet zodanig zijn dat er geen overlast voor de omgeving of verkeersonveilige situaties ontstaan. Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het landelijke karakter en de functie als fietsroute van de weg Venekoten. De ontsluiting van het vrachtverkeer wordt daarom gescheiden van personenautoverkeer en langzaam verkeer. Dit wordt gerealiseerd door alleen de bedrijven in het noorden en westen van het plangebied bereikbaar te maken voor vrachtwagens. De zuidoost zijde is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en auto's. Op het park worden wandel- en fietspaden aangelegd. De wandelpaden zijn voor 'intern' gebruik tussen bedrijven van en naar het Ecommunity Center, maar ook voor bezoekers van het park. De fietspaden, die aansluiten op de externe, bestaande routes, zijn zowel bedoeld voor werknemers van de bedrijven, als voor recreanten die op bezoek zijn voor het natuurschoon van de regio en meer willen weten over het bijzondere en duurzame concept van Ecommunitypark.

Parkeren op het park wordt centraal geregeld waardoor een meer samenhangend parkbeeld ontstaat. Dit is in strijd met het reguliere beleid van de gemeente waarbij ieder bedrijf verplicht is om passende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Voor het concept Ecommunitypark ontstaat zo echter juist versnippering van de parkeergelegenheden. Daarom wordt er in deze situatie afgezien van de gebruikelijke richtlijn.

### **3. BELEID**

#### **3. 1. Rijksbeleid**

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

In het plangebied komen geen nationale belangen voor en het Barro stelt geen specifieke regels aan het bestemmingsplan.

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

##### ***Streekplan Fryslân 2007***

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. Met betrekking tot dit bestemmingsplan worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd.

Oosterwolde heeft als regionaal centrum een opvangtaak voor diverse categorieën (zeer) kleine tot middelgrote bedrijven, met een bijbehorende mogelijkheid voor bedrijventerrein op voorraad. Passend bij de aard en schaal van regionale centra richten de opvangmogelijkheden zich op bedrijven in het lichte en modern-gemengde segment. Regionale centra zijn met deze ruimte in staat om hun bijdrage aan een economisch vitaal platteland waar te maken.

Primair is er ruimte voor bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4.2, met een kavelgrootte van maximaal 1 hectare. Een grotere schaal is in voorkomende gevallen mogelijk wanneer dit gemotiveerd wordt op grond van gebondenheid van het bedrijf aan het desbetreffende regionaal centrum. Wat betreft kantoren gaat het streekplan voor de regionale centra uit van een beperkte uitgifte per jaar. Dit kan per regionaal centrum naar schaal en omvang variëren.

Hiermee passen de mogelijkheden van het bestemmingsplan binnen het Streekplan.

### ***Verordening Romte Fryslân***

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 15 juni 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald. Hieronder volgt een weergave van de relevante regels voor dit bestemmingsplan en de wijze waarop dit bestemmingsplan daar mee om gaat. Vanaf 15 januari 2014 is er een nieuw ontwerp van de verordening ter inzage gelegd. Voor de uitgangspunten zoals hierna geformuleerd leidt dit ontwerp niet tot wijzigingen.

#### *Landelijk gebied*

Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de verordening, ligt het plangebied buiten het stedelijk gebied. In het landelijk gebied zijn nieuwe stedelijke functies aansluitend op bestaand stedelijk gebied alleen via een ontheffing toegestaan. Er moet hierbij sprake zijn van een bijdrage aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven gaat het om een duurzaam werklandschap waarbij veel aandacht is voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

#### *Nieuw bedrijventerrein*

Voor een nieuw bedrijventerrein bij een regionaal centrum moet in de toelichting van het bestemmingsplan worden gemotiveerd dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. Het nieuwe bedrijventerrein moet qua oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in overeenstemming zijn met een bedrijventerreinenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Ook moet worden gemotiveerd dat voor de behoefte redelijkerwijs geen ruimte beschikbaar is op een bestaand bedrijventerrein.

In Zuidoost Fryslân is het Bedrijventerreinenplan Regio Zuidoost Fryslân opgesteld. Het plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân. Bij het opstellen van het regionale Bedrijventerreinenplan is de SER-ladder gehanteerd. Vraag en aanbod van nieuwe en te herinrichten bedrijventerreinen zijn op regionaal niveau tegen elkaar afgewogen en per gemeente gerangschikt. In het Bedrijventerreinenplan wordt rekening gehouden met het Ecommunitypark, dat met naam wordt genoemd. Het park heeft in het plan een hoge prioriteit om een hoogwaardig en specifiek marktsegment te bedienen. Dit marktsegment sluit aan bij het concept zoals dat in deze visie wordt beschreven.

Als randvoorwaarde voor de ontwikkeling geldt dat het door zijn aard, inrichting en duurzaamheid een kwalitatief bijzonder terrein moet zijn. De provincie hecht daarbij grote waarde aan een hoge ruimtelijke kwaliteit, zoals bijvoorbeeld blijkt uit het project 'bedrijventerreinen in het landschap'. Bij het opstellen van deze structuurvisie is ingespeeld op de provinciale Nota Grutsk op 'e Romte waarin de provinciaal van belang zijnde landschappelijke en cultuurhistorische structuren zijn geanalyseerd en gewaardeerd.

### *Ruimtelijke kwaliteit*

Een bestemmingsplan voor een uitbreidingslocatie of voor het landelijk gebied moet een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bevatten waarin is aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, het plan invulling geeft aan blijvende herkenbaarheid van de kernkwaliteiten per landschapstype en de volgens het plan gewenste beeldkwaliteit, bebouwingstypologieën en bebouwingvormen, materiaal- en kleurgebruik.

In paragraaf 2.2 is beschreven op welke wijze er rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie Ecommunity gaat hier nog uitgebreider op in.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

Binnen de gemeente Ooststellingwerf wordt binnen het ruimtelijk-, milieu- en economisch beleid al langer rekening gehouden met de ontwikkeling van Ecommunitypark. Het park staat genoemd in meerdere beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld in de gemeentelijke structuurvisie, de nota grondbeleid en het milieu-beleidsplan.

In de *Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2030* staat geschreven dat als onderdeel van duurzame ontwikkeling er in de gemeente Ooststellingwerf een grote slag te slaan is in het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen. In dit kader wordt melding gemaakt van Ecommunitypark. Hierbij wordt aangegeven dat in dit park economie, kennisuitwisseling, innovatie, maatschappij, cultuur, educatie, duurzaamheid en landschap centraal staan. De gemeentelijke structuurvisie omschrijft Ecommunitypark als een bedrijventerrein in een groene omgeving, met gedeelde faciliteiten en met gebouwen die meer duurzame energie produceren dan dat de gebouwen nodig hebben. Het overschot aan energie kan worden opgeslagen in de bodem of aan het elektriciteitsnet worden doorgegeven. Met Ecommunitypark werkt de gemeente Ooststellingwerf mee aan een landelijk pilotproject 'energieneutraal en CO<sub>2</sub>-neutraal bouwen' dat als voorbeeld kan dienen voor de verbetering van bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Ooststellingwerf en elders.

In het *Milieubeleidsplan 2010-2016* wordt Ecommunitypark gezien als een boegbeeld van duurzame ontwikkeling in de gemeente Ooststellingwerf en wordt de intentie uitgesproken om in samenwerking met de initiatiefnemer tot een goed resultaat te komen.

In het *Coalitieakkoord 2010-2014* is opgenomen dat er proeven worden aangewezen om welstandsvrij te gaan bouwen. Ecommunitypark is bij uitstek geschikt om welstandsvrij te verklaren. De toetsing van de beeldkwaliteit is de verantwoordelijkheid van het parkmanagement. Daarbij is het uitgangspunt dat er geen gebruik wordt gemaakt van de excessenregeling uit de *Welstandsnota*. Dit betekent dus geen toets aan de excessenregeling door de welstandscommissie nadat een bouwplan is gerealiseerd. Zonder toepassing van de excessenregeling in dit wel-

standsvrije gebied ontstaat een beter en compleet beeld van de bouwresultaten zonder welstandstoezicht, dan wanneer er wel gebruik gemaakt kan worden van de excessenregeling.

Dit bestemmingsplan sluit aan op deze beleidsdocumenten en bevat een concretisering van de eerder geuite beleidsvoornemens. De ontwikkeling en de realisatie van Ecommunitypark is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.



## **4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

In dit hoofdstuk is per milieuaspect ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van Ecommunity.

### **4. 1. Bedrijven en milieuzonering**

#### ***Toetsingskader en beleid***

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 basiszoneringlijst 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. In geval van gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

#### ***Toetsing en uitgangspunten***

##### ***Inwaartse zonering bedrijfsactiviteiten***

In het plangebied worden bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 100 meter ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen. De bouwvlakken waar bedrijven zijn toegestaan liggen allemaal op een afstand groter dan 100 meter vanaf woningen.

##### ***Bedrijventerrein Venekoten***

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Venekoten. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen biedt mogelijkheden om het terrein uit te breiden tot aan ongeveer de rand van het plangebied. Daarbij zijn bedrijven uit milieucategorie 4.1 toegestaan, met een richtafstand van 200 meter. Binnen deze zone worden geen gevoelige functies gebouwd. De enige gevoelige functie die wordt toegelaten, het hotel, ligt buiten deze zone.

### **4. 2. Geluid**

#### ***Toetsingskader en beleid***

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken' een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

### **Toetsing en uitgangspunten**

#### *Wegverkeerslawaai*

In het kader van de aanpassing van de N381 is onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige geluidsbelasting van deze weg. In figuur 5 is de ligging van de voorkeursgrenswaarde (48 dB-contour) in het rood ten opzichte van het plangebied (blauw lijn) weergegeven. Het hotel ligt buiten deze contour en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.



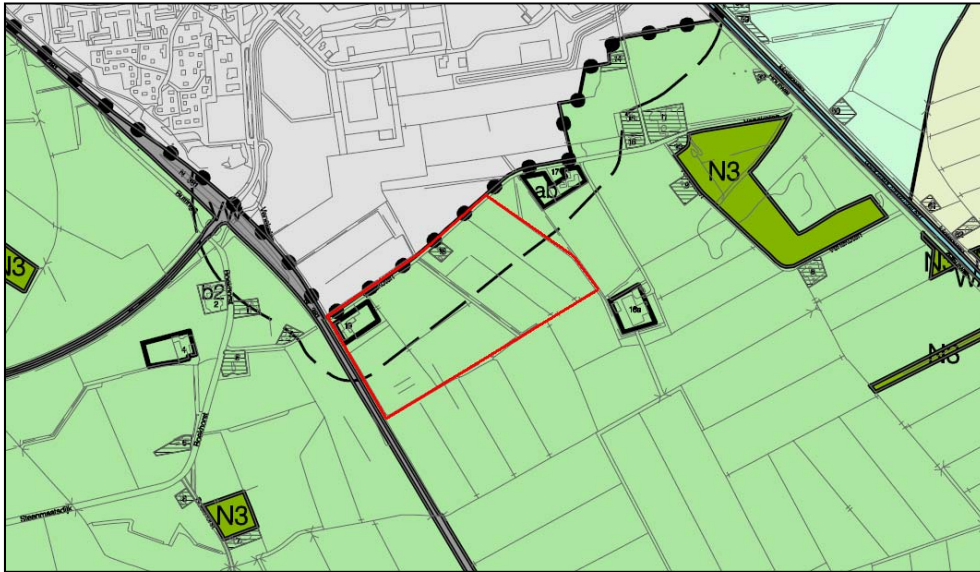
*Figuur 4. 48 dB-contour in 2025 (Bron: akoestisch onderzoek Provinciaal Inpassingsplan N381)*

Het plangebied ligt buiten de geluidszone van de Venekoterweg. Wel loopt de weg Venekoten vlak langs het plangebied. Deze weg heeft echter een lage verkeersintensiteit en daarmee een beperkte geluidscontour. Deze weg geeft daarom geen beperkingen op aan het hotel.

#### *Industrielawaai*

Rondom Bedrijventerrein Venekoten is op basis van de *Wet geluidhinder* een geluidszone vastgelegd in een facetbestemmingsplan. De zone is uiteindelijk overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Ter hoogte van de zonegrens mag de geluidsbelasting van het industrieterrein maximaal 50 dB(A) zijn.

De zonegrens ligt over een deel van het plangebied (zie figuur 6). Het hotel ligt hier buiten.



Figuur 5. Zonegrens van de geluidzone industrielawaai rondom bedrijventerrein Venekoten

#### 4. 3. Luchtkwaliteit

##### **Toetsingskader en beleid**

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn, op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (besluit NIBM), vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de regeling NIBM zijn de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

##### **Toetsing en uitgangspunten**

In het kader van de ontwikkeling van Ecommunitypark is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de autonome situatie als in de plansituatie langs de N381 ruimschoots aan de grenswaarden uit de *Wet milieubeheer* wordt voldaan. De ontwikkeling van het terrein leidt weliswaar tot een beperkte toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen, maar in geen geval tot overschrijdingssituaties. In de directe omgeving van de weg is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4. 4. Externe veiligheid

##### ***Toetsingskader en beleid***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)<sup>4</sup> en het groepsrisico (GR)<sup>5</sup>.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het beïnvloedingsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het groepsrisico, zullen moeten worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als externe veiligheid, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

##### ***Toetsing en uitgangspunten***

Binnen het plangebied Ecommunitypark Oosterwolde wordt het bedrijf ECOstyle gevestigd. Voor het bedrijf ECOstyle is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Uit de ingediende aanvraag blijkt dat ECOstyle valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

De aanwijzingsgrond voor deze regelgeving is de aanwezigheid van een opslagplaats voor verpakte gevaarlijke stoffen in een hoeveelheid van maximaal 95 ton. Dit betreft stoffen behorende tot de ADR categorieën 2, 3, 8 en 9.

Aangezien het bedrijf ECOstyle niet valt onder het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO'99), de opslagplaats een oppervlakte heeft die kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> en geen stoffen van ADR klasse 6.1 worden opgeslagen, is het bedrijf aan te merken als een categorale inrichting.

---

<sup>4</sup> Plaatsgebonden Risico (PR) is 'het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is'

<sup>5</sup> De definitie van Groepsrisico (GR) is 'de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is'

Voor een dergelijke opslagplaats gelden de standaardafstanden voor PGS15 opslagen, zoals opgenomen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor een opslagplaats die is uitgerust met een brandbeveiligingsinstallatie op basis van beschermingsniveau 1, geldt een contour voor het plaatsgebonden risico PR  $10^{-6}$  van 20 meter rondom de opslagplaats. Het invloedsgebied bedraagt 90 meter rondom de opslagplaats.

Met betrekking tot de verplichting tot verantwoording van het groepsrisico wordt het volgende opgemerkt:

*a. Aanwezige en te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied*

Het onderhavige bestemmingsplan geldt voor fase 1 van Ecommunitypark in Oosterwolde. In dit plan wordt uitgegaan van de beoogde situatie als aangegeven in figuur 3 in paragraaf 2.2. Wanneer in de toekomst fase 2 tevens wordt gerealiseerd, is het eindbeeld aan de orde, zoals getoond in figuur 2.

Voor fase 1 betekent dit een bezetting met de bouwvlakken A, D en F. Voor fase 2 wordt dit aangevuld met de bouwvlakken B, C en E. Het betreft een geheel nieuwe ontwikkeling.

Binnen Ecommunitypark worden met het onderhavige plan allerlei bestemmingen mogelijk gemaakt, uiteenlopend van relatief personenextensieve opslag- en/of productiefaciliteiten tot meer personenintensieve kantoren.

Daarbij kan sprake zijn van 200 tot ruim 500 personen per kavel voor de kavels B, C, D en E. Echter deze kavels en daarmee de betreffende personen bevinden zich vrijwel geheel buiten het invloedsgebied van ECOstyle.

Voor Kavel F (de beoogde hotelfunctie) wordt uitgegaan van de aanwezigheid van zo'n 125 personen overdag en 45 personen 's nachts. Deze kavel bevindt zich wel gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van ECOstyle.

*b. Het groepsrisico*

Het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied van ECOstyle. Doordat dit invloedsgebied zich beperkt tot 90 meter rondom de opslagplaats van de gevaarlijke stoffen, gaat het slechts om een beperkt aantal die aanwezig kunnen zijn in het beoogde hotel (kavel F).

Aangezien het aantal personen binnen het invloedsgebied beperkt is, zal de hoogte van het groepsrisico eveneens beperkt zijn.

Uit de resultaten van een namens ECOstyle opgestelde QRA blijkt dat het berekende groepsrisico zeer ruim beneden de oriëntatiewaarde ligt. Op basis van de in die QRA gehanteerde uitgangspunten geldt tevens dat de berekende resultaten eerder een overschatting van het risico geven, dan een onderschatting.

Het berekende groepsrisico is in overeenstemming met de verwachtingen zeer beperkt van omvang.

*c. De mogelijkheden tot risicovermindering bij de bron (ECOstyle)*

Bij ECOstyle worden verpakte gevaarlijke stoffen opgeslagen in een deel van de opslagloods, welke specifiek voor de opslag van deze stoffen is ingericht. Door ECOstyle worden zodanige installaties aangebracht dat beschermingsniveau 1 wordt bereikt, zoals bedoeld in de richtlijn PGS15. Deze eisen zullen tevens in de omgevingsvergunning van het bedrijf worden opgenomen. Dit betekent dat de maximaal te verlangen beschermingsmaatregelen zullen zijn getroffen en er nog slechts beperkte mogelijkheden zijn om de risico's verder te kunnen verminderen.

*d. De alternatieven (in de omgeving)*

Het bedrijf ECOstyle is een bedrijf dat is gespecialiseerd in de distributie van gewasbestrijdings-middelen en is momenteel gevestigd in Appelscha (eveneens gemeente Ooststellingwerf). Voor de verdere uitbreiding van het bedrijf is gekozen voor een nieuwe locatie met dito opslag- en distributiemogelijkheden, waar de mogelijkheid bestaat om haar eigen concept kracht bij te zetten en in samenwerking met andere gelijkgestemde bedrijven tot meer innovatie en samenwerking te komen. De onderhavige locatie biedt deze mogelijkheden.

Binnen het plangebied is kavel F bedoeld voor het Ecommunity Center. Dit centrum gaat het kloppend hart vormen van het Ecommunitypark met gezamenlijke faciliteiten als een restaurant, vergaderruimtes, flexwerkplekken, ruimte voor educatie en mogelijk een kleine hotelfunctie van ongeveer 30 kamers.

Door het centraal organiseren van deze functies wordt ruimte bespaard in de afzonderlijke bedrijven (vergaderen en restaurant) en wordt interactie en synergie gecreëerd.

Juist vanwege deze redenen behoort deze functie zo centraal mogelijk te zijn gelokaliseerd binnen het plangebied en kan dit niet elders in Oosterwolde worden geplaatst. Adequate alternatieven in de omgeving zijn om deze redenen niet voorhanden.

*e. De mogelijkheden om de omvang van een mogelijke ramp te beperken*

Gezien de aard van de te vestigen bedrijven, vormt een brand bij het bedrijf ECOstyle het meest reële scenario voor het ontstaan van een mogelijke ramp. De mogelijkheden om de omvang van een eventueel optredende ramp te beperken, worden vooral bepaald door de mogelijkheid om zo'n brand zo snel mogelijk te blussen. Daarvoor is vooral van belang dat hulpdiensten snel kunnen optreden, hetgeen sterk afhankelijk is van de bereikbaarheid van de brandhaard en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen.

De ruimtelijke indeling van het gebied Ecommunitypark is zodanig, dat de locatie van ECOstyle snel is te bereiken. Daarnaast is de locatie voorzien van voldoende bluswatervoorziening.

**Bereikbaarheid plangebied**

Het bedrijventerrein als geheel is zowel van de noordwestzijde als van de noordoostzijde bereikbaar. In figuur 2 ("Het beoogde eindbeeld van Ecommunitypark") zijn deze wegen zichtbaar. Zowel aan de westzijde als de oostzijde in het plangebied komt een ontsluitingsweg in noord-zuid richting te liggen, waardoor elk van

de binnen het plangebied gelegen functies van ten minste twee zijden kan worden bereikt. Hierdoor zijn de hulpdiensten altijd in staat om ieder object binnen het plangebied via een veilige kant te bereiken.

De wegen binnen het plangebied zijn verder van een zodanige kwaliteit, dat ze geschikt zijn voor brandweervoertuigen.

#### Opkomsttijden

De brandweer is bij wet gebonden aan zorgnormen (opkomsttijden) die verschillen per gebouwtype. Deze zorgnormen dwingen de brandweer om binnen de gestelde tijd ter plaatse te zijn. In het geval van kantoor- en industrie functies geldt voor de brandweer een maximale opkomsttijd van 10 minuten. Voor de ontwikkelingen op het Ecommunitypark heeft de Brandweer Fryslân aangegeven geen knelpunten te zien ten aanzien van de opkomsttijden. Oosterwolde beschikt over een eigen brandweerkazerne welke wordt bemand door vrijwilligers. In de regel zal de eerste brandweereenheid binnen ongeveer 7 á 9 minuten ter plaatse kunnen zijn.

#### Bluswatervoorzieningen

Binnen het plangebied zullen voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig moeten zijn. Deze zijn onder te verdelen in primaire bluswatervoorzieningen voor de individuele objecten (bijvoorbeeld geboorde bronnen met een waterkraan), secundaire bluswatervoorzieningen op basis van binnen het plangebied aanwezige waterpartijen en tertiaire bluswatervoorzieningen op basis van (grootschalig) openbaar toegankelijk water.

Aangezien het bedrijventerrein geheel nieuw wordt aangelegd, kan voor ieder van de te vestigen individuele objecten na goedkeuring van de brandweer een primaire bluswatervoorziening worden aangelegd, voordat voor de aanleg van het betreffende object een omgevingsvergunning wordt verleend.

Hiermee wordt voorzien in adequate primaire bluswatervoorzieningen waarmee de brandweer de eerste repressie van de brand gedurende de eerste 4 uur kan uitvoeren. Verder zijn binnen het plangebied enkele waterpartijen aanwezig, die als secundaire bluswatervoorziening kunnen dienen als back-up voor de brandweer na de eerste repressie. Ook is (weliswaar op enige afstand van het plangebied) de Opsterlandse Compagnonsvaart beschikbaar als tertiaire bluswatervoorziening.

In verband met de alarmeringstijd en de tijd voor het opbouwen (30 á 60 minuten) zal open water pas na enige tijd kunnen worden gebruikt. Door per object gegarandeerd adequate primaire bluswatervoorzieningen aanwezig te hebben gedurende minimaal de eerste 4 uur van de brand, zijn er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig binnen het plangebied.

#### *f. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid*

Wanneer binnen het plangebied bij een van de te realiseren objecten een brand optreedt, is het ter beperking van de omvang van een ramp van belang dat aanwezige personen zich zo snel mogelijk in veiligheid kunnen brengen. Voor alle bij

de bedrijven binnen Ecommunitypark aanwezige personen mag worden uitgegaan van zelfredzame personen die bovendien de omgeving goed kennen.

Voor het centraal gelegen Ecommunity Center geldt dat er gasten aanwezig zullen zijn, die afhankelijk zijn van de hulp van anderen om in veiligheid gebracht te kunnen worden. Deze helpers kunnen personen zijn die in tegenstelling tot de gasten wel bekend zijn in de omgeving of het kunnen medewerkers zijn van de hulpdiensten.

Om de zelfredzaamheid van alle bij het Ecommunity Center aanwezige personen zo groot mogelijk te maken, kunnen in de omgevingsvergunning voor dit Ecommunity Center verplichtingen worden opgenomen die voorzien in een uitgebreid en regelmatig te beoefenen ontruimingsplan. Wanneer dit plan in afstemming met de brandweer wordt uitgewerkt en beoefend, vormt de beperktere mogelijkheid tot zelfredzaamheid van de gasten geen belemmering voor de vestiging van het Ecommunity Center.

#### *Overige risicovolle inrichtingen*

Op het naburige bedrijventerrein de Venekoten ligt een aantal risicovolle inrichtingen. Het betreft een LPG-tankstation aan de Hornleger 9 en twee inrichtingen aan de Houtwal, waar installaties aanwezig zijn die op basis van ammoniak worden gekoeld. De inrichtingen liggen op ongeveer 500 meter van het plangebied en de risicocontouren zijn beperkt. Deze inrichtingen leveren daardoor geen belemmering op voor het plangebied.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de N381*

Over de N381 worden in beperkte mate gevaarlijk stoffen vervoerd. In het kader van het provinciaal inpassingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van deze weg<sup>6</sup>. Uit dat onderzoek blijkt het volgende.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is het plaatsgebonden risico berekend. De risicoberekeningen tonen aan dat langs de bestaande en nieuwe N381 geen PR  $10^{-6}$ -contour aanwezig is of in de toekomst zal zijn. Het nieuwe wegetraject voldoet daarmee aan de landelijke normen voor het PR.

Realisatie van de nieuwe N381 leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Met de aanpassingen van de weg neemt het groepsrisico ten opzichte van de bestaande N381, zelfs af van een factor 150 onder de oriëntatiewaarde tot een factor 500 onder de oriëntatiewaarde.

Deze afname wordt veroorzaakt door de lagere jaarlijkse ongevalfrequentie van de nieuwe autoweg met ongelijkvloerse kruisingen ten opzichte van de bestaande gelijkvloerse weg.

Het groepsrisico voor de N381 in de toekomstige (ruimtelijke) situatie na aanpassing van de N381 werd aanvaardbaar geacht. Gezien de verwachte daling van het groepsrisico van de N381 als gevolg van de wegaanpassingen was een verdere

---

<sup>6</sup> Arcadis, Externe veiligheid provinciaal inpassingsplan N381, d.d. 18 mei 2010



verantwoording van het groepsrisico in het kader van het inpassingsplan niet noodzakelijk.

De realisatie van Ecommunitypark kan leiden tot een zeer lichte stijging van het groepsrisico ten gevolge van het vervoer over de N381. Deze stijging wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van extra personen in het plangebied. Gelet op de beperkte hoogte van het GR in de huidige situatie, de afstand van de nieuw binnen Ecommunitypark te introduceren personen tot aan de as van de weg en de nog uit te voeren aanpassingen van de weg, zal er vrijwel geen verschil optreden in de hoogte van het voor de toekomstige situatie berekende groepsrisico. Door de toekomstige aanpassingen van de N381, zal het groepsrisico ondanks de realisatie van Ecommunitypark dalen in vergelijking met het huidige groepsrisico en is een verdere verantwoording van het groepsrisico in het kader van het onderhavige plan niet noodzakelijk.

#### **4. 5. Bodemkwaliteit**

##### ***Toetsingskader en beleid***

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

##### ***Toetsing en uitgangspunten***

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat er plaatse van één bovengrondmonster (mmbg5) een sterkt verhoogde loodconcentratie is aangetroffen. Na analyse van de deelmonsters, is geen verhoogd gehalte meer aangetoond. Op basis daarvan is geconcludeerd dat lood zeer heterogeen voorkomt. Het grondwater bevat plaatselijk een matig verhoogde nikkelconcentratie. Deze verhoging heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong of wordt veroorzaakt door het plaatsen van de peilbuizen. In de bodem- en het grondwater worden verder alleen lichte verontreinigingen aangetroffen.

Geconcludeerd is dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij het afvoeren van grond is een keuring in het kader van het *Besluit Bodemkwaliteit* echter wel noodzakelijk.

#### **4. 6. Water**

##### ***Toetsingskader en beleid***

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets is een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig af-

stemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

### ***Toetsing en uitgangspunten***

#### *Gevolgen voor de waterhuishouding*

Uit een eerste analyse aan de hand van kaartmateriaal op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) blijkt dat er in het plangebied geen bijzondere waterschapsbelangen spelen. Het plan raakt geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

In het plangebied wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterkringloop. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- natuurlijk aangelegde vijvers en sloten zorgen voor voldoende waterberging en een hoge belevingswaarde;
- uitlogende bouwmaterialen worden zoveel als mogelijk vermeden;
- daar waar daken niet worden gebruikt voor energie-opwekking, worden mogelijk vegetatiedaken toegepast (om het regenwater langer vast te houden);
- er wordt gedeeltelijk waterdoorlatende verharding toegepast, zodat regenwater zoveel mogelijk in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Regenwater en kwelwater vormen de natuurlijke watervoeding van het Klein Diep. Zeker ten tijde van droogte en/of vismigratie heeft het Klein Diep behoefte aan inlaat van extra water dat via de watergangen op Venekoten-Zuid te betrekken is uit de Compagnonsvaart. Vanuit het waterkwaliteitsbeheer geeft het waterschap de voorkeur aan beperking van de inlaat van dit gebiedsvreemde water. Door specifieke inrichting van de watergangen op Venekoten-Zuid en Ecommunitypark kan de samenstelling van het water uit de Compagnonsvaart zodanig wijzigen dat het aansluiting vindt bij die van het Kleindiep. Hiernaar moet onderzoek worden verricht.

#### *Watertoetsproces*

In het voortraject is al met het waterschap gesproken over de invulling van het watersysteem. Bovendien is het project aangemeld via de digitale watertoets. Tijdens de bestemmingsplanprocedure wordt het waterschap in staat gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

## **4. 7. Ecologie**

### ***Toetsingskader en beleid***

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op te beschermen natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### *Gebiedsbescherming*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

### *Soortenbescherming*

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

## **Toetsing en uitgangspunten**

### *Gebiedsbescherming*

Natura 2000-gebieden Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen liggen op ruime afstand van het plangebied. De afstand bedraagt respectievelijk 2.200 en 4.000 meter. Rechtstreekse verstorening van deze gebieden zal niet aan de orde zijn. Ook onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bij Laagduurswoude liggen op ruime afstand van het plangebied (circa 2.300 meter). Negatieve gevolgen voor deze gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

### *Soortenbescherming*

Om de aanwezigheid van soorten te kunnen vaststellen, heeft er onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 3). In de onderstaande tabel zijn de conclusies uit het onderzoek samengevat. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied voornamelijk algemene soorten voorkomen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen worden aangevangen, zijn negatieve gevolgen voor broedvogels niet te verwachten.

<b>Soorten die (mogelijk) voorkomen</b>	<b>Ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk?</b>	<b>Maatregelen</b>
Bruine kikker, Gewone pad, Mol, Veldmuis en de Ree.	Nee	-
Vleermuizen (fouragerend)	Nee, er zijn voldoende alternatieve fourageergebieden voorhanden	-
Broedvogels	Nee, mits maatregelen worden getroffen	Werkzaamheden laten aanvangen buiten het broedseizoen

In het flora- en faunaonderzoek zijn een aantal gebiedspotenties benoemd. Bij het omzetten van weiland in een werklandschap ontstaan ook kansen voor flora- en fauna:

- met een gefaseerd maaibeheer kan de potentie van het gebied worden vergroot, doordat de variatie van vegetatie kan toenemen. Dit biedt mogelijkheden voor weidevogels;
- door de aanwezigheid van waard- en nectarplanten kan het gebied tevens van belang zijn voor dagvlinders (zandoogjes, dikkopjes en schoenlappers);
- bosschages en houtwallen bieden beschutting aan muizensoorten en marterachtigen, terwijl de kruiden in de akkerranden zorgen voor het voedselaanbod voor deze soorten;
- mits natuurvriendelijk aangelegd, bieden waterpartijen kansen aan amfibieën, insecten en als fourageergebied voor vleermuizen.

#### 4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

##### ***Toetsingskader en beleid***

Op grond van de *Monumentenwet 1988 en het Bro moet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden (waaronder archeologie)*. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Er wordt daarom zoveel mogelijk gestreefd naar behoud *in situ*.

##### ***Provinciaal beleid Fryslân (FAMKE)***

De provincie Fryslân heeft haar eigen archeologiebeleid uitgewerkt. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) kan worden vastgesteld welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en op welke manier de aanwezige waarden beschermd moeten worden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de perioden Steentijd-Bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen.

##### ***Toetsing en uitgangspunten***

Op basis van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) wordt aanbevolen om ter plaatse van het plangebied een karterend onderzoek uit te voeren. Dit geldt voor zowel voor de periode steentijd-bronstijd, als de periode ijzertijd-middeleeuwen.

In het plangebied is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit de boringen blijkt dat in het plangebied geen intacte bodemprofielen of archeologische indicatoren zijn aangetroffen. In het noordwesten van het plangebied is een zogenaamde pingoruïne aangetroffen, met een goeddeels intacte vulling van eolisch zand.

Aanbevolen wordt deze pingoruïne behouden. Daarom is er een beschermde regeling voor dit gebied opgenomen. Voor het overige deel van het terrein bestaat vanuit archeologisch oogpunt geen belemmering voor de geplande ingrepen.

#### 4. 9. Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving daarvan liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

#### 4. 10. Mer-regelgeving

##### ***Toetsingskader***

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarbij zijn de volgende gevallen te onderscheiden:

- indien ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt moet een zogenaamde besluitMER<sup>7)</sup> worden gemaakt;
- in gevallen waar het bevoegd gezag nader moet afwegen of er sprake is van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu, is een merbeoordelingsplicht aan de orde;
- een planMER moet worden opgesteld indien een plan het kader vormt voor een toekomstig besluit over een mer-(beoordelings)plichtige activiteit of op grond van de Habitatrictlijn/Natuurbeschermingswet een passende beoordeling moet worden gemaakt.

##### ***Vormvrije mer-beoordeling***

Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt de zogenaamde vormvrije mer-beoordeling of vergewistoets genoemd. Bij deze toets worden de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling meegenomen. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

##### ***Toetsing en uitgangspunten***

In het plangebied worden geen projecten mogelijk gemaakt die rechtstreeks leiden tot een mer-(beoordelings)plicht:

- de oppervlakte van het bedrijvenpark ligt ruimschoots onder de drempelwaarde van het Besluit mer (categorie D 11.3 gaat uit van 75 ha of meer);
- daarnaast is er in het plangebied geen zware bedrijvigheid voorzien;
- de mogelijkheden voor duurzame energie-opwekking zijn ook dusdanig kleinschalig dat deze niet leiden tot een rechtstreekse mer-(beoordelings)plicht.

Het gaat hier om het onttrekken van meer dan 1,5 miljoen m<sup>3</sup> water ten behoeve van warmte-koude-opslag (categorie D15.2) of het verwerken van meer dan 50 ton afvalstoffen per dag ten behoeve in een vergistingsinstallatie (categorie D18.1).

---

<sup>7)</sup> Waar de afkorting mer wordt gebruikt, wordt verwezen naar de procedure voor milieueffectrapportage. Met de afkorting MER wordt het milieueffectrapport bedoeld.

*Vormvrije mer toets*

Ten behoeve van projecten onder de drempelwaarde moet een vormvrije merbeoordeling worden uitgevoerd. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 5. Geconcludeerd wordt dat gelet op de kenmerken van het project (de milieuvriendelijke opzet van het plan), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het belangrijkste uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van fase 1 van het duurzame werklandschap Ecommunitypark in Oosterwolde. De structuurvisie vormt hiervoor de basis. In de structuurvisie zijn de kaders vastgelegd. Deze kaders bieden reeds uitgangspunten van wat er wel en niet kan komen. De uitgangspunten zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Dit is vertaald in het bestemmingsplan. Het gaat om een flexibel bestemmingsplan. Deze flexibiliteit is nodig om op een goede, toekomstbestendige wijze invulling te kunnen geven aan dit nieuwe concept. Ondanks de flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt is er aan de andere kant ook voldoende rechtszekerheid. Deze wordt geboden door de geboden kaders in de structuurvisie en dit bestemmingsplan. Hieronder worden enkele kaders nader toegelicht.

### ***Duurzaamheid***

Het is van belang dat er een duurzaam werklandschap ontstaat. In het bestemmingsplan is het begrip duurzaamheid vertaald naar enkele concrete handvatten. Deze handvatten zijn deels in de regels verankerd. Het gaat om de volgende aspecten:

- de bedrijven die zich op het terrein willen vestigen moeten een duurzame bedrijfsvoering hebben. Dat wil zeggen dat het een bedrijfsvoering betreft waarbij maatschappelijk verantwoord ondernemen centraal staat en bedrijfs- en productieprocessen op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat op basis van best haalbare technieken de impact op milieu en leefomgeving wordt geminimaliseerd;
- de gebouwen die worden gerealiseerd moeten voldoen aan het keurmerk 'BREEAM-NL Nieuwbouw'
- de gebouwen worden gebouwd op basis van de principes van 'Trias Energetica' en 'Trias Ecologica'.

### ***Groen en water***

Het is van belang dat er voldoende groen en water wordt gerealiseerd. De structuurvisie gaat uit van minimaal 55% groen en water. In dit bestemmingsplan is dat vertaald door het koppelen van de inrichtingsschets aan de regels. **Met de bestemming wordt de inrichting nagestreefd zoals weergegeven op de inrichtingsschets. Het gebruik van de gronden en bouwwerken dat niet overeenstemt met de inrichtingsschets is niet toegestaan.** Daarnaast is de bestaande forse groenstructuur die over het midden van het terrein loopt als 'Groen' bestemd. Het verwijderen van dit groen is niet toegestaan.

### ***Centrumvoorzieningen***

Kennisdeling van de bedrijven op het terrein is één van de uitgangspunten voor Ecommunitypark. Hierin wordt een bijdrage gedaan door centrumvoorzieningen centraal op het terrein te clusteren. Dit wordt een plaats waar medewerkers van de individuele bedrijven samen kunnen komen. Het gaat hierbij onder andere om een restaurant en vergaderruimten. Bovendien is er ruimte voor educatieve doel-

einden. Er zijn ruimten beschikbaar waar scholen projecten kunnen uitvoeren met de bedrijven.

### ***Centraal parkeerterrein***

In verband met efficiënt ruimtegebruik worden er verschillende gedeelde parkeerplaatsen gerealiseerd. Bedrijven krijgen dus niet de mogelijkheid om parkeerplaatsen op hun eigen terrein te realiseren. Bovendien ontstaat hierdoor een meer samenhangend parkbeeld. Dit is in de regels verankerd.

### ***Afstand gebouwen ten opzichte van de N381***

De provincie heeft de wens geuit om bebouwing op minimaal 60 meter afstand vanaf het hart van de N381 te leggen. Hieraan is tegemoet gekomen door de bouwvlakken op minimaal 60 meter afstand te leggen.

### ***Pingoruïne***

In het plangebied komt een pingoruïne voor. Deze moet beschermd worden. Allereerst wordt de pingoruïne beschermd doordat het buiten het bouwvlak ligt. Verder is de pingo voorzien van een beschermende dubbelbestemming.



## 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML-bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar de verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet de SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

### 6. 2. Toelichting op de bestemmingen en gebiedsaanduidingen

#### Bestemmingen

In de verschillende bestemmingen zijn de mogelijkheden in het plangebied geregeld. Naast een functionele regeling biedt het bestemmingsplan ook een regeling voor de bebouwingsmogelijkheden. In de bestemmingsplanregeling is onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

#### ***Bedrijventerrein***

Deze bestemming geldt voor vrijwel het gehele terrein. Dat betekent dat naast de bedrijven in deze bestemming ook wegen, groen, water een centrale parkeervoorziening en dergelijke mogelijk zijn. Op het bedrijventerrein worden bedrijven

toegestaan tot en met milieucategorie 3.2. De bedrijven die zich op het terrein willen vestigen moeten een duurzame bedrijfsvoering hebben. Er is een afwijking opgenomen waarmee ook naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven toegelaten kunnen worden. **Het gedeelte van het terrein waar een risicovolle inrichting is toegestaan is apart aangeduid.**

De gebouwen moeten voldoen aan het keurmerk 'BREEAM-NL Nieuwbouw' en worden gebouwd op basis van de principes van 'Trias Energetica' en 'Trias Ecologica'. De gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Buiten de bouwvlakken is er dus vooral ruimte voor de inrichting van de openbare ruimte, waaronder wegen, groen en water. De bouwvlakken mogen niet helemaal worden volgebouwd. Per bouwvlak is er een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Daarnaast is er per bouwvlak een maximale bouwhoogte aangegeven. De inrichting van het terrein dient plaats te vinden overeenkomstig een in de bijlage bij de regels opgenomen inrichtingsschets. In de bestemming Bedrijventerrein is hiermee een koppeling opgenomen.

In één van de bouwvlakken worden de centrumvoorzieningen geclusterd. Dit bouwvlak is voorzien van een aanduiding. Binnen de aanduiding zijn een hotel, een restaurant, educatieve ruimten, vergaderruimten, kantoren en bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.

Op het terrein is uitsluitend productiegebonden detailhandel toegestaan. Op zichzelfstaande detailhandel is niet toegestaan. Met uitzondering van de aanduiding voor de centrumvoorzieningen, is horeca ook niet toegestaan. Tenslotte zijn er op het terrein ook geen bedrijfswoningen toegestaan.

### **Groen**

De bestaande houtwal in het oosten van het plangebied valt onder deze bestemming. Het is van belang dat dit groen in stand wordt gehouden. Daarom is het niet toegestaan het groen te rooien. Om het groen te beschermen is het niet toegestaan gebouwen en overkappingen binnen deze bestemming te bouwen. Wel is het mogelijk om middels een omgevingsvergunning wegen en paden door deze groenbestemming aan te leggen. Hiervoor kan het nodig zijn dat er groen verwijderd moet worden.

### **Waarde - Cultuurhistorie**

Ter bescherming van de pingoruïne is een beschermende dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast zijn diverse werkzaamheden die de bodem verstoren niet toegestaan.

### Gebiedsaanduidingen

#### **Geluidzone - industrie**

Het bedrijventerrein Venekoten Zuid is een gezoneerd bedrijventerrein. De geluidzone van dit bedrijventerrein ligt voor een deel over het plangebied. Daarom is deze aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen deze aanduiding

mogen geluidsgevoelige objecten alleen worden gebouwd als de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

***Veiligheidszone***

In het magazijn van het bedrijf ECOstyle worden verpakte gevaarlijke stoffen opgeslagen. Rondom het magazijn geldt een veiligheidszone waarbinnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. Beperkt kwetsbare objecten zijn binnen deze gebieden alleen onder voorwaarden mogelijk door middel van een afwijkingsmogelijkheid.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7. 1. Financiële uitvoerbaarheid**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan opstellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk zijn. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

In het bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt die in het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk zijn, waardoor in beginsel de plicht geldt om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente ontwikkelt het gebied niet zelf, met andere woorden: het initiatief ligt bij de ondernemer. De gronden waarop bouwplannen zijn voorzien, zijn niet in gemeentelijk eigendom. Het kostenverhaal kan daardoor niet via gronduitgifte plaatsvinden.

Daarom heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn de diverse aspecten van de ontwikkeling, de realisatie en het beheer van het Ecommunitypark geregeld. Het belangrijkste doel van de overeenkomst is het regelen van het kostenverhaal en om er gezamenlijk zorg voor te dragen dat de gewenste kwaliteit in de ruime zin van het woord wordt gerealiseerd.

Het noordelijke bouwvlak wordt ingevuld door het bedrijf van de initiatiefnemer, Ecostyle. Daarmee is een deel van het terrein reeds ingevuld.

### **7. 2. Maatschappelijk uitvoerbaarheid**

Bij het opstellen van de plannen voor Ecommunitypark is veel overleg gevoerd met betrokkenen, bijvoorbeeld in het traject van de structuurvisie. De resultaten hiervan zijn onder andere uitgewerkt in de gemaakte keuzes voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

#### ***Overleg en inspraak***

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het vooront-

werpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader wordt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

#### **Ontwerpbestemmingsplan**

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zijn zienswijze kenbaar maken. Hiervan is door niemand gebruik gemaakt. Wel heeft de Veiligheidsregio een reactie op het bestemmingsplan ingediend. De reactie is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

#### **Vaststelling bestemmingsplan**

Naar aanleiding van de reactie van de Veiligheidsregio is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

#### **Toetsing aan het bestemmingsplan**

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden te bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft op grond van artikel 3 onder de bestemming "bedrijventerrein" alleen gebruiksmogelijkheden voor bedrijven met een duurzame bedrijfsvoering gekoppeld aan de in de bijlage genoemde categorieën van bedrijven. Het begrip duurzame bedrijfsvoering is nader bepaald in artikel 1.18 van het bestemmingsplan. Het begrip duurzaamheid laat zich lastig juridificeren. Dit met name vanwege het feit dat duurzaamheid ieder jaar door nieuwe ontwikkelingen en inzichten kan wijzigen. Bedrijven die evident niet duurzaam zijn of waarbij twijfel bestaat over de duurzame bedrijfsvoering kunnen op basis van het bestemmingsplan wegens strijdigheid geweigerd worden. Daarnaast is ervoor gekozen om slechts een deel van het plan te bestemmen en daarbij gebruik te maken van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening. Daardoor kunnen we de vergunning aanvragen gelijk toetsen aan het ontwerp bestemmingsplan. Bedrijven die zich in het deel willen vestigen waar nu geen bestemmingsplan voor is opgesteld zullen moeten voldoen aan de vastgestelde structuurvisie, zodoende kan dan maatwerk geleverd worden bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

===