

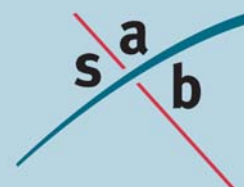
Bestemmingsplan

Bedrijventerreinen Noord

Toelichting

Gemeente Assen

Datum: 27 oktober 2011
Projectnummer: 110161
NL.IMRO.0106.08BP2010163-A001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	4
1.4	Systematiek van het nieuwe bestemmingsplannen	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Regionaal beleid	6
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	10
2.5	Nieuwe ontwikkelingen	20
3	Planbeschrijving	22
3.1	Algemeen	22
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	22
4	Onderzoek	29
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.2	Bodem	31
4.3	Bedrijven en milieuzonering	32
4.4	Ecologie	34
4.5	Externe veiligheid	37
4.6	Geluid	41
4.7	Geur	42
4.8	Luchtkwaliteit	43
4.9	Verkeer en Parkeren	44
4.10	Water	44
5	Toelichting op de regels	46
5.1	Algemeen	46
5.2	Dit bestemmingsplan	47
6	Financiële uitvoerbaarheid	52
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.1	Algemeen	53
7.2	Overleg	53
7.3	Inspraak	53

7.4	Zienswijzen
7.5	Vervolg

53
53

Bijlagen

- Bijlage 1 - Analyse externe veiligheid bedrijventerrein Noord, gemeente Assen, 10 oktober 2011
- Bijlage 2 - Kwantitatieve risicoanalyse bestemmingsplan bedrijventerrein Noord en West, Steunpunt externe Veiligheid Drenthe, 18 oktober 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening is het actueel maken en houden van het ruimtelijke beleid in de vorm van bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen die op de peildatum (1 juli 2008) ouder zijn dan vijf jaar moeten binnen vijf jaar worden geactualiseerd. Daarnaast wil de gemeente Assen de bestemmingsplannen meer uniform te maken, mede ingegeven door onder andere landelijke standaarden op het gebied van ruimtelijke ordening. De gemeente Assen werkt daarom aan een actualisatieslag voor alle bestemmingsplannen.

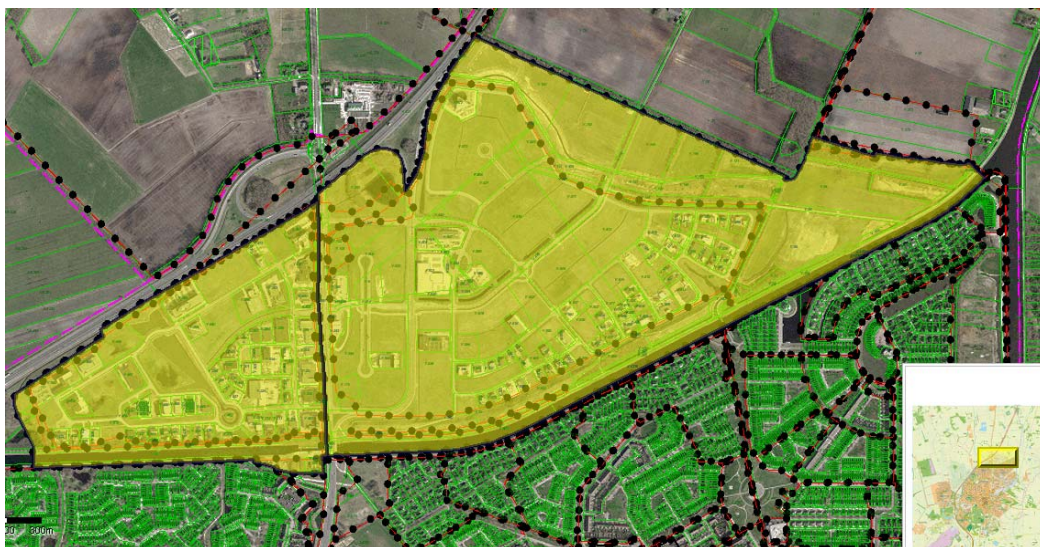
Het primaire doel van de te actualiseren bestemmingsplannen is de bestaande situatie goed te reguleren. De actualisering van bestemmingsplannen heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie, waarbij ook eventueel niet geregelde delen zullen worden betrokken. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Messchenveld en Peelerpark in het noorden van Assen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de A28 in het noorden en westen, agrarische gronden in het noorden en oosten en het Noord-Willemskanaal in het zuiden. Ten noorden, westen en oosten van het plangebied ligt het landelijk gebied. Ten zuiden van het plangebied liggen de woonwijken Peelo en Marsdijk.

Op de navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is in de gele kleur aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1. Globale begrenzing van het plangebied (gele kleur)

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden diverse bestemmingsplannen. De grootste bestemmingsplannen die door onderhavig bestemmingsplan (deels) zullen worden vervangen zijn:

- bestemmingsplan “Peelerpark 1999”;
- bestemmingsplan “Bedrijventerrein Messchenveld I”;
- uitwerkingsplan “Bedrijventerrein Messchenveld I, uitwerking 1^e fase”;
- bestemmingsplan Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO.

Daarnaast wordt een aantal partiële herzieningen opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Systematiek van het nieuwe bestemmingsplannen

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch-planologische regeling voor het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden. Het plan is in lijn met de overige geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente en is opgesteld conform het gemeentelijk handboek. Kleine verschillen met het handboek zijn alleen het gevolg van specifieke situaties binnen het onderhavige plangebied.

Het plan heeft grotendeels een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen de bestaande functies mogelijk, waaronder het beperkt uitbreiden van bestaande bebouwing. Tevens is in enkele gevallen een bestaand bouwrecht overgenomen.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst. Er wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 3 wordt het plan toegelicht. De karakteristiek van het plangebied wordt kort beschreven en er wordt ingezoomd op de voorkomende nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Aan de orde komen onder andere archeologie, ecologie, water en ook meer milieukundige aspecten als wegverkeerslawaaï, industrielawaai, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In deze hoofdstukken worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het rijk richt zijn aandacht vooral op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

Het rijk streeft buiten de RHS naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor de meer landelijke gebieden. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Groningen-Assen is in de Nota Ruimte aangewezen als nationaal stedelijk netwerk en deels als economisch kerngebied. Het plangebied valt binnen dit aangewezen gebied. De regio rond Groningen en Assen vormt de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. In Assen zijn vooral de diensten- en de energiesector sterk vertegenwoordigd.

2.1.2 Ontwerp AmvB Ruimte

Met het ontwerp van de AMvb Ruimte geeft het rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Op grond van artikel 2.7 van de ontwerp AMvB Ruimte worden provincies verplicht regels te stellen over nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij moet de provincie rekening houden met de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, die volgens de zogenaamde SER-ladder moet worden bepaald. Hierbij moet eerst nut en noodzaak worden bepaald en vervolgens moet worden gekeken naar de mogelijkheden van herstructurering of intensivering van bestaande terreinen of locaties. Toetsing vindt plaats bij het provinciale beleid.

2.1.3 Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota waterhuishouding en zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenaadering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

De waterparagraaf zijn de relevante beleidsaspecten voor het aspect water getoetst.

2.1.4 Verwerking in het bestemmingsplan

Het rijksbeleid heeft in beginsel geen concrete gevolgen voor het conserverende bestemmingsplan. Het plan is dan ook niet strijd met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit bestemmingsplan zijn getoetst.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en naar behoud van rust, ruimte en schone lucht. De Regio Groningen-Assen wil bij steden ruimte creëren voor nieuwe economische bedrijvigheid. Het doel is om bedrijven en maatschappelijke voorzieningen te bundelen op goed bereikbare locaties aan de hoofdinfrastructuur (T-structuur, A27 en A28) en op OV-knopen in de steden.

Dit bestemmingsplan biedt een actueel planologisch kader voor een bestaand bedrijventerrein dat door de regio wordt gezien als regionale locatie en bovendien aan de genoemde hoofdinfrastructuur ligt.

2.2.2 Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten:

- de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime;
- een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit);
- de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen (stroomgebieden). Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 (waterbeheer 21ste eeuw) en de KRW (Kaderrichtlijn Water) zijn opgenomen. De KRW omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Veranderingen hierin moeten besproken worden met de betrokkenen. Daarnaast is een Keurontheffing nodig. Het waterschap streeft ernaar om het hoofdwatersysteem in eigendom, beheer en onderhoud te hebben. Daarnaast moet langs hoofdwatergangen een beschermingszone van 5 meter gevrijwaard blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Alle werken binnen de beschermingszone zijn vergunningplichtig op basis van de Keur.

2.2.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. De uitgifte van percelen op de regionale werklocaties in het plangebied wordt voortgezet en sluit aan bij het regionale beleid.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De missie van de visie is als

volgt verwoord: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in een provinciale omgevingsverordening.

Streekcentrum

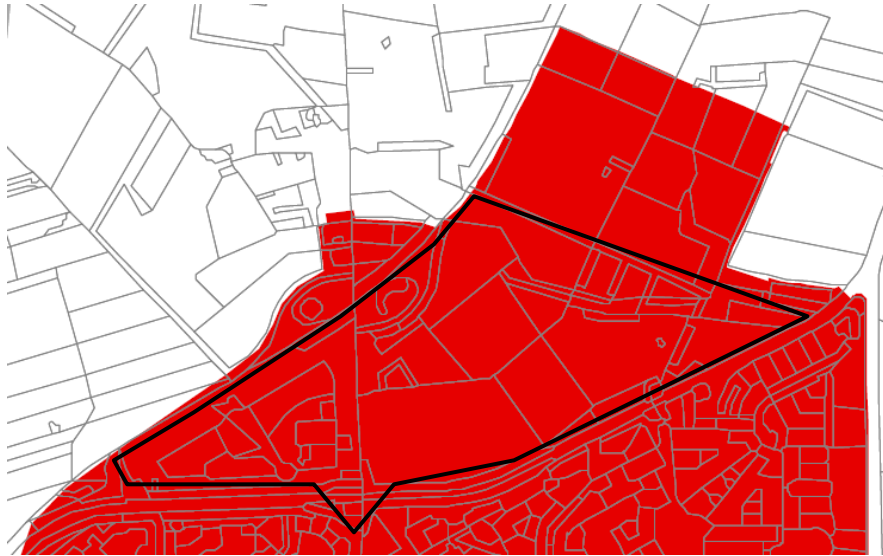
Assen vervult in de visie een belangrijke positie als de zuidelijke poort van het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. In dit kader worden verschillende verstedelijkingsopgaven en bereikbaarheidsprojecten aangepakt. Assen heeft in het kernenbeleid de functie van streekcentrum, waardoor Assen een (boven)regionale functie moet vervullen op de woningmarkt, op het gebied van bedrijvigheid en met betrekking tot de verzorgingsstructuur. De gedachte hierachter is dat de stedelijke economie wordt versterkt en tevens de verstedelijkingsdruk bij kleine kernen wordt verkleind.

Economische ontwikkeling

Voor het inpassen van ruimtevragende functies hanteert de provincie de SER-ladder als denkmodel. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoer-voorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De leidraad van de SER-ladder is als volgt:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Dit bestemmingsplan sluit aan op de principes van de SER-ladder. Uit de navolgende figuur valt af te leiden dat het plangebied geheel onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2. Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied (rood) uit de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid Drenthe en globale ligging plangebied (zwart)

De gronden in het plangebied zijn in het vigerend planologisch regime hoofdzakelijk bestemd voor een bedrijventerrein. Peelerpark is voor het grootste deel uitgegeven. In het noordelijk deel zijn nog enkele kavels onbebouwd. Op Messchenveld I is het kleinschalige deel in het zuiden voor een groot deel uitgegeven. Op het noordelijk deel en langs Peelo-Oost zijn enkele kavels uitgegeven. De ruimte in het plangebied is al beschikbaar gesteld voor de functie als bedrijventerrein. Meervoudig ruimtegebruik wordt gestimuleerd, doordat naast bedrijven in bepaalde zones van het plangebied ook kantoren en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarbij zijn functies toegestaan die profiteren van de goede bereikbaarheid voor het autoverkeer, waaronder enkele branches van perifere detailhandel. In het zuiden van beide bedrijventerreinen is daarnaast sprake van een mix tussen wonen (bedrijfswoningen) en kleinschalige bedrijvigheid.

2.3.2 Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan dienen te voldoen. Onder andere de regels voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa zijn hierin vastgelegd, maar ook het toepassen van de SER-ladder en (duurzaam) gebruik van de ondergrond. Ten aanzien van dit laatste wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht.

Blijkens de verordening voorziet een ruimtelijk plan niet in nieuwe bedrijvigheid die volgens de VNG systematiek Handreiking bedrijven en milieuzonering zou vallen in de milieucategorieën 4, 5 en 6, tenzij op regionale werklocaties.

Dit bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch-juridisch kader voor een bestaande regionale werklocatie in het stedelijk netwerk Groningen-Assen. In dit bestemmingsplan zijn, in aansluiting op de reeds vigerende mogelijkheden ten aanzien van de milieucategorieën, bedrijven tot en met maximaal categorie 4.2 toegestaan.

Wat betreft detailhandel stelt de verordening dat een werklocatie in perifere detailhandel kan voorzien wanneer dit in de bestemmingsplantoelichting wordt gemotiveerd vanuit een integrale visie op de (boven)lokale (of regionale) detailhandelsstructuur en voor zover voldoende wordt gewaarborgd dat dit niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur in winkelcentra en binnensteden.

Dit bestemmingsplan staat perifere detailhandel toe. In de gemeentelijke beleidsparagraaf is hiervoor een nadere onderbouwing gegeven.

2.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. Het plan heeft een consoliderend karakter en sluit aan bij de provinciale ruimtelijke beleidskaders.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie FlorijnAs

De structuurvisie FlorijnAs is opgesteld op grond van de Crisis- en herstelwet. De FlorijnAs is het belangrijkste ontwikkelingsgebied van de gemeente Assen. Tot 2030 vinden hier de meeste ontwikkelingen plaats die de groei naar 80.000 inwoners faciliteren. De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsonwikkeling. In de FlorijnAs zijn zes deelprojecten te onderscheiden met elk een eigen karakter en specifieke (her)ontwikkelkansen:

1. Assen Zuid
2. Havenkwartier
3. Revitalisering Stadsbedrijvenpark
4. Assen aan de Aa
5. Stationsgebied en Stadsboulevard
6. Tweede fase Blauwe As

De Stadsboulevard is de drager van alle ontwikkelingen rondom de FlorijnAs. De structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het planologisch kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

In het programma voor de FlorijnAs is rekening gehouden met het programma dat in het plangebied nog kan worden gerealiseerd. Het wegvak Peelo maakt onderdeel uit van de Stadsboulevard en zorgt voor een goede noordelijke ontsluiting van de stad.

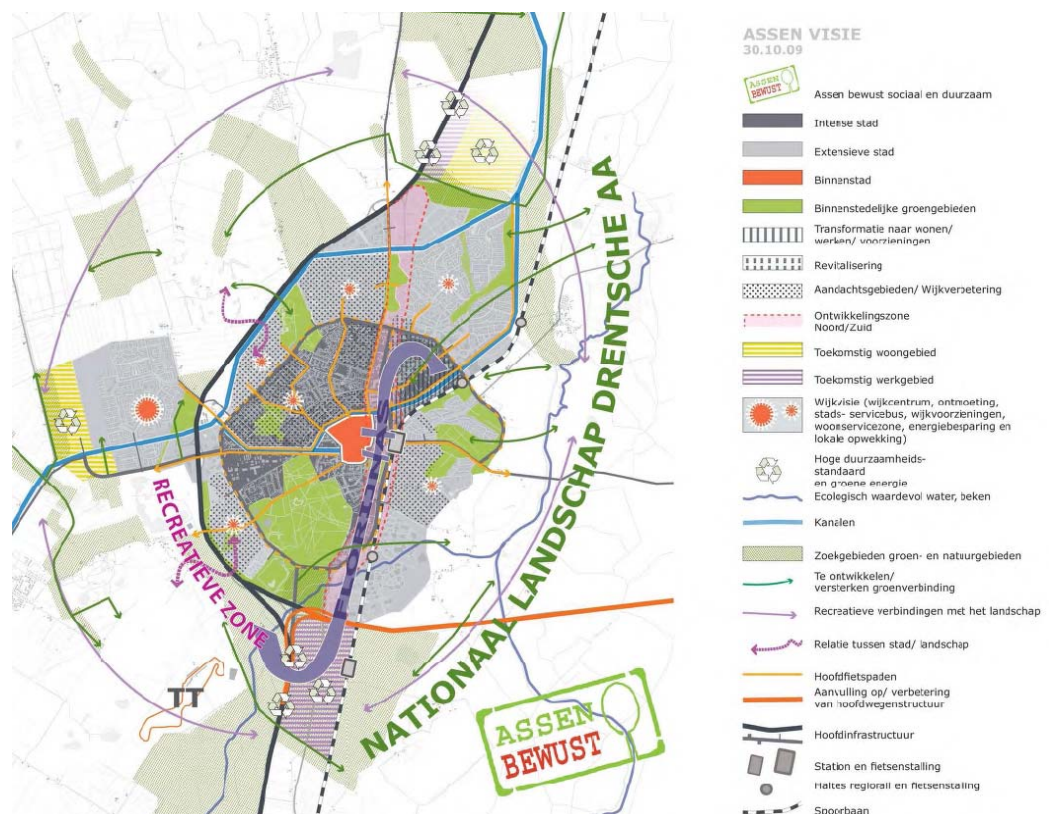
2.4.2 Structuurvisie Assen 2030

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op de visie 'Assen Koerst' (2001) en Structuurplan stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de

structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt.

In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat door-
groeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Gro-
ningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden
versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke compo-
nent zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onder-
wijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven. Voor het aspect 'werken' wordt de ambitie
uitgesproken om voldoende werkgelegenheid te bieden voor een groeiende stad en
regio.

Op de navolgende structuurvisiekaart is het plangebied aangegeven als ontwikke-
lingszone Noord/Zuid, aanvulling op/verbetering van hoofdontsluitingsstructuur, exten-
sieve stad en binnenstedelijk groengebied.



Figuur 3. structuurvisiekaart structuurvisie Assen 2030

De ontwikkelingszone (Noord/Zuid) bestaat uit een aantal deelgebieden waar kansen bestaan voor economische groei. Bedrijventerrein Messchenveld I maakt onderdeel uit van deze deelgebieden. Messchenveld I is vanuit het noorden de start van de Noord-zuidzone, de entree van de stad. Messchenveld I is een gemengd bedrijventerrein met kantoren, bedrijven en perifere detailhandel. Het gebied biedt nog ruimte en kan zich verder doorontwikkelen.

Voor het beekdal van De Messchen, ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Messchenveld I, is de aanduiding binnenstedelijk groen opgenomen. Dit gebied is aangegeven op de navolgende figuur. Het beekdal is opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan staat het herstel van het beekdal niet in de weg en biedt een planologisch kader voor het herstel van het beekdal.

2.4.3 Perifere detailhandel gemeente Assen

De “Ontwikkelingsvisie detailhandel & horeca” is in 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In de ontwikkelingsvisie zijn onder andere uitgangspunten ten aanzien van perifere detailhandel opgenomen. Er zijn naar aanleiding van de visie beleidsregels opgesteld waarin is vastgelegd dat geen nieuwe locaties voor perifere detailhandel in Assen zijn beoogd. Perifere detailhandel blijft beperkt tot de locaties Industrierrein (Stadsbedrijvenpark), Kloosterveen Tussengebied I (bedrijventerrein west) en gedeeltelijk Messchenveld I (bedrijventerrein Noord). Doel van dit beleid is onder andere het voorkomen van een ontwrichting van het voorzieningenniveau in de verzorgingsstructuur in de binnenstad.

In de beleidsregels wordt ten aanzien van het begrip ‘perifeer’ gesteld dat het gaat om de ligging van voorzieningen in de periferie ten opzichte van de bestaande winkelconcentraties, maar binnen bestaand of te ontwikkelen stedelijk gebied. Bij perifere detailhandel gaat het om volumineuze goederen die niet frequent en niet in grote hoeveelheden worden aangeschaft en die door brand- en explosiegevaar en door zijn volumineuze aard en omvang en voor de dagelijkse bevoorrading moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen is een groot oppervlak nodig voor de uitstalling. Hierbij wordt een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² gehanteerd.

In de beleidsregels worden de volgende limitatieve branches van perifere detailhandel onderscheiden:

- auto’s;
- boten;
- caravans (inclusief tenten);
- tuincentra;
- bouwmarkten;
- grove bouwmaterialen;
- keukens en sanitair;
- woninginrichting, waar onder meubels;
- dierbenodigdheden (volumineus/fouragehandel);
- rijwielen, motorfietsen en bromfietsen.

In enkele zones op Messchenveld I en Peelerpark is, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, perifere detailhandel in enkele branches (auto’s, boten, caravans en motorfietsen) met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² toegestaan. De zones zijn aangegeven met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel perifeer 1’. De zones maken hoofdzakelijk onderdeel uit van de ontwikkelingszone (Noord/Zuid). De in het vigerend bestemmingsplan beoogde branchering hangt samen met de beoogde ruimtelijke kwaliteit in deze zones. De branchering is in dit bestemmingsplan gehandhaafd, mede om het bestaande karakter van perifere detailhandelsbedrijven te versterken. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de voornoemde zone onder nadere voorwaarden ook andere branches van perifere detailhandel toe te staan.

In de ontwikkelingsvisie wordt voor horeca uitgegaan van concentratie in de binnenstad. In de wijk- en buurtwinkelcentra is daarnaast ruimte voor winkelondersteunende horeca passend bij de functie van het winkelgebied. Horeca is in het plangebied toegestaan op kavels nabij de op- en afrit van de A28. Hier zijn vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie

doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om restaurants, hotels, pensions en bodega's. Deze horeca is ondersteunend voor de bedrijventerreinen en maakt gebruik van de kwaliteit van een goede bereikbaarheid.

2.4.4 Kantorenbeleid

De ambities van de gemeente Assen inzake de ontwikkeling van kantoorlocaties zijn vastgelegd in de nota 'Kiezen voor locaties op maat'. Bij de uitbreiding van de vloeroppervlakte van kantoren wordt ervoor gekozen om ontwikkelingen nabij het centrum (stationsgebied) in evenwicht te houden met de ontwikkelingen via uitbreiding aan de rand van de stad. Tot 2030 kan de gemeente 80.000 m² bruto vloeroppervlak bouwen op centrum/stationslocaties en 57.000 m² bruto vloeroppervlak op snelweglocaties. Om overaanbod op snelweglocaties te voorkomen, worden de snelweglocaties Mes-schenveld I en Peelerpark eerst afgerond.

Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de vestiging van zelfstandige kantoren. Kantoren mogen worden gevestigd langs de A28. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook in de ontwikkelingszone Noord/Zuid kantoren toe te staan. Voorwaarde hierbij is dat de kantorenlocatie in de zichtzone langs de A28 grotendeels moet zijn uitgegeven en vergund. In de wijzigingsregels zijn hiervoor nadere voorwaarden opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheid is er vanuit gegaan dat 75% van de kavels zijn uitgegeven en vergund. Het kavelplan voor het bedrijventerrein kent momenteel 16 kavels voor de kantorenlocatie. Indien 75% hiervan is uitgegeven, wordt voldoende invulling gegeven aan het beoogde karakter van de kantorenlocatie. Daarnaast mogen zelfstandige kantoren worden gevestigd in de woon-werkzones op de bedrijventerreinen. Gezien de kavelgroottes in dit deelgebied gaat het meer om kleinschalige kantoren. Administratieve kantoorruimte als onderdeel van een bedrijf is eveneens toegestaan. Met het plan wordt aangesloten op het gemeentelijk kantorenbeleid.

2.4.5 Woonbeleid

Sinds 2010 is het Woonplan Assen 2010-2030 van kracht. Met het woonplan wordt een accent gelegd op keuzemogelijkheden en variatie. Assen kan als compacte en duurzame stad wordt gekoesterd door meer stedelijke woonmilieus te realiseren. De woon-werklocaties kunnen worden gezien als specifiek stedelijk woonmilieu dat een aanvulling vormt op het bestaande woning aanbod van Assen. Het plangebied bevat enkele bestaande en nog uit te geven woon-werkkavels. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een gevarieerd woningaanbod in Assen.

2.4.6 Prostitutiebeleid

Het gemeentebestuur heeft beleidsregels in voorbereiding in verband met de ruimtelijke toetsingscriteria voor de vestiging van escortbedrijven en seksinrichtingen. De Algemene Plaatselijke Verordening en andere (landelijke) wetgeving vormen het toetsingskader voor andere (sociale) toetsingscriteria, waarin zaken als criminaliteit, mishandeling, mensenhandel, (volks)gezondheid en het zelfbeschikkingsrecht van de prostituee een plek hebben.

Voor de vestiging van een escortbedrijf of een seksinrichting vindt op aanvraag een toetsing plaats in het kader van een buitenplanse afwijkmogelijkheid of bestemmingsplanherziening.

2.4.7 Duurzaamheidsvisie 2009-2015

De duurzaamheidsvisie 2009-2015 is een kaderstellende visie voor aanpalende beleidsvelden. In de visie wordt aangegeven op welke terreinen in het gemeentelijke beleid aandacht wordt besteed aan de bredere duurzaamheidsdoelstelling en wordt verwezen naar de ambities in deze beleidsterreinen. In een aantal gevallen zijn de ambities aangescherpt, vooral met het oog op de ambitie om CO₂-neutraal te worden als gemeente. Enerzijds gaat het om maatregelen/ambities met betrekking tot de gemeentelijke organisatie en anderzijds om een duurzame ruimtelijke inrichting. Hoog op de agenda staan de volgende duurzame doelen:

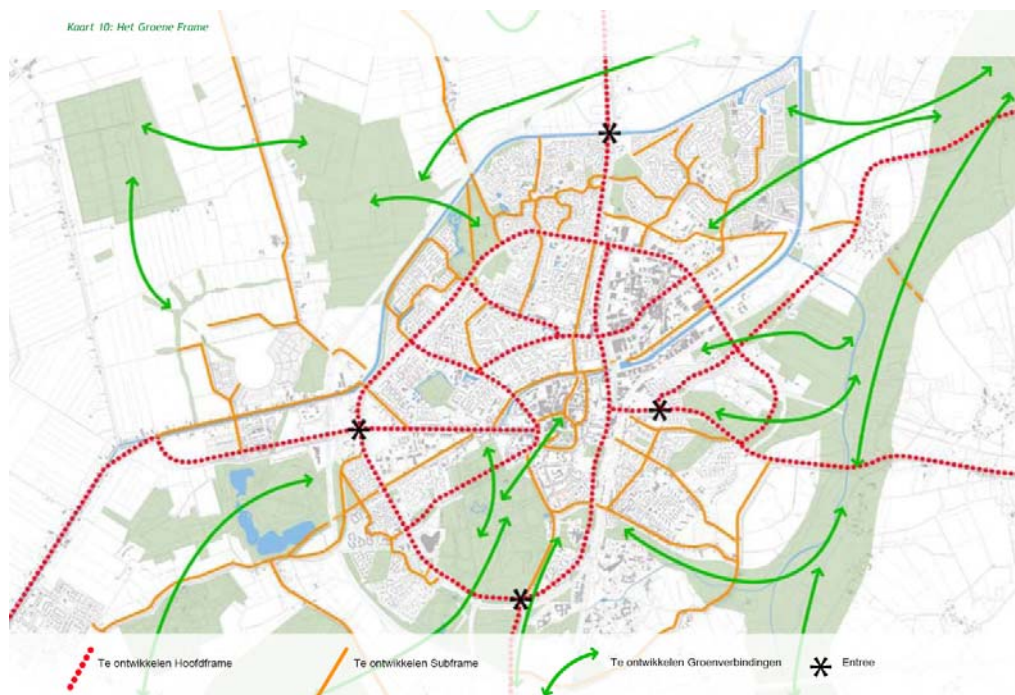
- energiebesparing in gebouwen;
- ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
- milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

In het plangebied vinden geen nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen plaats. Vigerende stedenbouwkundige plannen en inrichtingsplannen vormen de basis voor de bedrijventerreinen en de nog niet uitgegeven kavels.

2.4.8 Groenbeleid

Groenstructuurvisie

In 2006 heeft de gemeente Assen een groenstructuurvisie vastgesteld: *'Het Groene Frame van Assen'*. In deze visie zijn de hoofdlijnen van het groenbeleid voor de komende 20 jaar verwoord. In de visie wordt geconstateerd dat Assen een monumentale stad is die van oudsher beschikt over veel groen. Uitgangspunt van de visie is het versterken en uitbouwen van het bestaande 'groene frame' (zie onderstaande figuur). Tot dit frame behoren waterlopen, bossen, parken, recreatiegebieden, groene stadsranden, bomen en de entrees van de stad.



Figuur 4. Het Groene Framework van Assen

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch beschermingskader voor de belangrijkste groengebieden in het plangebied. De belangrijkste groenstructuur is beschreven in hoofdstuk 3.

2.4.9 Verkeer en vervoersbeleid

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Assen in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erf-toegangswegen (verblijfsgebied). De bestaande wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger hebben de bestemming Verkeer gekregen. De overige wegen hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen.

2.4.10 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk Waterplan (juli 2006) geeft een strategische visie van het gemeentelijk waterbeleid. In het plan zijn beleidskaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt. Het gemeentelijk waterplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor de waterschappen. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het stedelijk waterbeleid van de gemeente. Overleg met de waterschappen (waterkwaliteit/ -kwantiteitbeheerders) over het te voeren beleid en uit te voeren maatregelen is gewenst om afstemming te bevorderen, effectiviteit van maatregelen te vergroten en kosten te beheersen.

Een van de ambities uit het waterplan is dat het water weer een duidelijke en zichtbare plaats moet krijgen in en rond Assen, waarbij bestaande waterstructuren de basis vormen voor nieuwe ontwikkelingen. De waterstructuur op het bedrijventerrein Mes-schenveld I is hiervan een goed voorbeeld.

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegen-gaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. In het kader van de wet Mili-eubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen.

In het GRP staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is uitvoeringsge-richt en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsin-strument.

Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen voor het watersys-teem. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het watersysteem op basis van inundatierisico's moeten worden ge-toetst. Voor stedelijk gebied is in het kader van WB21 sprake van een ontwerpnorm met een inundatierisico van 1 maal in de 100 jaar.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in paragraaf 4.11.

2.4.11 Nota Bodembeheer gemeente Assen

De nota Bodembeheer (2009) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen.

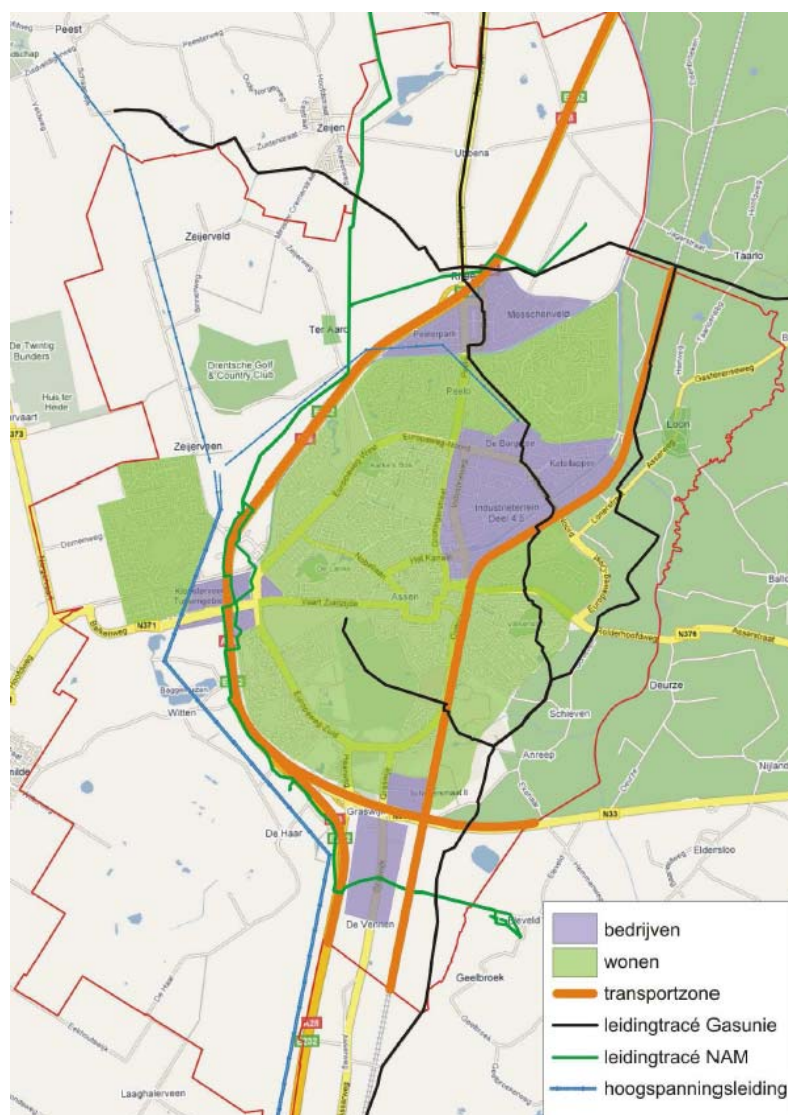
In de bodemparagraaf vindt toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

2.4.12 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)

Om enerzijds ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om an-derzijds ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's wor-den gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen bin-nen bestaande risicocontouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventer-reinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navolgende tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergege-ven. Op de figuur bij de tabel zijn de gebiedstypen verbeeld.

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-5}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico
Wonen	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk
Bedrijven	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Transport	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

Figuur 5. Ambitieniveaus per gebiedstype (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)



Figuur 6. Overzicht gebiedstypen (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)

Uit het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid volgt dat bestaande Bevi-inrichtingen bij nieuwe of te herziene bestemmingsplannen (indien gewenst) positief worden bestemd en dat nieuwe risicobedrijven worden uitgesloten. Dit uitgangspunt is gehanteerd voor het bestemmingsplan.

In de beleidsvisie is verder gesteld dat vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen gecontroleerd moet plaatsvinden door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan voorziet hierin.

In de paragraaf externe veiligheid vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.

2.4.13 Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een concept beleidskaart (2011) opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als “provinciaal belang archeologie” zijn aangemerkt is de beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Onderzoeksplicht

Archeologisch onderzoek altijd verplicht

In een aantal zones is in alle gevallen onderzoek verplicht. De vrijstellingsgrens is daar in principe dus op 0 m² gelegd. In Assen is in de volgende gebieden archeologisch onderzoek in alle gevallen noodzakelijk:

- een zone van 50 m (een buffer met een straal van 50 m) rond bekende archeologische vindplaatsen, bekend door archeologische waarnemingen;
- AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde (waaronder de rijksmonumenten), hoge archeologische waarde en archeologische waarde, inclusief een bufferzone van 50 m (uitgezonderd de historische kernen, die ook als AMK-terrein zijn aangewezen);
- een zone van 50 m rond voorden en bruggen, die potentieel zijn voortgekomen uit voorden;
- depressies en laagten;
- dekzandkopjes in beekdalen;
- celtic fields.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 100 m²

Voor de historische kernen die op de AMK staan (oranje vlakken met arcering) geldt, in tegenstelling tot andere AMK-terreinen, wel een vrijstellingsgrens. Hetzelfde geldt voor de bufferzone rond de historische kernen (in blauw weergegeven), de paarse zone die de omvang van de historische kern in 1832 aanduidt en de paarse zones daarbuiten die de historische boerderijlocaties weergeven. In deze gebieden zijn alleen verstoringen groter dan 100 m² onderzoeksplichtig.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m²

Er geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m² voor alle gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de archeologische beleidsadvies kaart waar geen andere grenzen gelden door de aanwezigheid van bekende vind plaatsen of andere bijzondere bepalingen. Dezelfde ondergrens geldt voor essen en beekdalén, uitgezonderd de dekzandkopjes die zich daarin bevinden. Onderzoek hoeft niet plaats te vinden bij bodemingrepen ondieper dan 0,3 m -Mv, uitgezonderd (natuur) terreinen zonder bouwvoor, zoals heideterreinen. Het ontbreken van een bouwvoor kan betekenen dat de archeologische resten zich direct aan of onder het oppervlak bevinden.

Archeologisch onderzoek en diepte van de ingrepen

De vraag is hier of bij álle bodemingrepen wel archeologisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Bij gebieden met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² geldt namelijk dat men naast een minimale omvang ook een bepaalde diepte de grond in moet gaan om de verplichting opgelegd te krijgen. Zo is geen archeologisch onderzoek nodig voor ploegwerkzaamheden op een es met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en met een diepte van 25 cm. De bouwvoor is hier immers al eeuwenlang gemengd. In de gebieden met een vrijstellingsgrens van 0 m² ligt dit anders. Veel van deze gebieden zouden sterk te lijden hebben onder reguliere ploegwerkzaamheden, ook al gaan ze maar 25 cm de bodem in. De wallen van *celtic fields* kunnen door ploegen op den duur bijvoorbeeld helemaal verdwijnen. In principe geldt hier dat *behoud in situ* altijd voorop staat en dat ook ingrepen ondieper dan 30 cm onwenselijk zijn. Slechts wanneer duidelijk is dat in het betreffende gebied reeds lange tijd regelmatig wordt geploegd en het type vindplaats hiervan niet te lijden heeft, bijvoorbeeld door de diepteligging van de sporen, kunnen werkzaamheden tot 30 cm -Mv zonder onderzoek plaatsvinden.

In het geval van (deels) bovengrondse sporen (zoals *celtic fields* en grafheuvels) of van vuursteenvindplaatsen aan het maaiveld, kan uiteraard geen vrijstelling worden verleend en staat behoud voorop.

Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht

In een aantal gevallen geldt geen onderzoeksverplichting. Het gaat om de volgende zones:

- gebieden met een lage archeologische verwachting;
- gebieden met een bekende diepe bodemverstoring;
- gebieden die reeds eerder zijn onderzocht en waar voor het betreffende deelgebied geen vervolgonderzoek nodig werd geacht of waar onderzoek reeds definitief is afgerond;
- plangebieden waarvan het oppervlak aan ingrepen beneden een vrijstellingsgrens valt.

De vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat iemand niet van de plicht archeologische vondsten te melden conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de provinciaal archeoloog.

De beleidskaart wordt in een latere fase, na vaststelling van het archeologiebeleid en de definitieve beleidskaart, verwerkt in het bestemmingsplan.

2.4.14 Welstandsnota

In de welstandsnota is het welstandsbeleid van de gemeente uitgewerkt. Per gebied is een bepaald welstandsregime van toepassing.

Voor Peelerpark en Messchenveld I geldt een apart beeldkwaliteitsplan. Wanneer een (her)ontwikkeling is gerealiseerd, vervalt het beeldkwaliteitsplan en wordt de welstandsnota het toetsingskader. De gemeenteraad bepaalt het moment waarop dit plaatsvindt. Beeldkwaliteitsplannen maken vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, tot het moment dat deze komt te vervallen, onderdeel uit van de welstandsnota. In de beeldkwaliteitsplannen is een aantal criteria opgenomen die ook voor dit bestemmingsplan relevant zijn. Het betreffen bijvoorbeeld regels ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrens, de minimale bouwhoogte en bebouwingsaccenten. De bestemmingsregeling in dit bestemmingsplan sluit hierop aan.

Welstand vormt één van de toetsingscriteria bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning. Nieuwbouwplannen worden in een aantal gevallen aan de welstandscommissie voorgelegd en getoetst aan de welstandscriteria of beeldkwaliteitsplannen.

2.4.15 Verwerking in het bestemmingsplan

In het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bestemmingsplan voldoet aan het relevante ruimtelijk beleid van de gemeente.

2.5 Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is in principe consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Er zijn geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.

Nieuwe ontwikkelingen als gevolg van de ruimtelijke vertaling van beleid of concrete en haalbare bouwplannen zijn expliciet in dit bestemmingsplan benoemd. Het gaat bijvoorbeeld om de vertaling van het beleid voor perifere detailhandel of het kantorenbeleid. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe planologische ontwikkelingen op basis van een concrete aanvraag meegenomen. In deze fase van het bestemmingsplan zijn dergelijke aanvragen niet aan de orde geweest.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels gericht op het behoud en beheer van de bestaande situatie in het plangebied. Het plan maakt geen structurele wijzigingen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie. In de navolgende paragrafen volgt een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

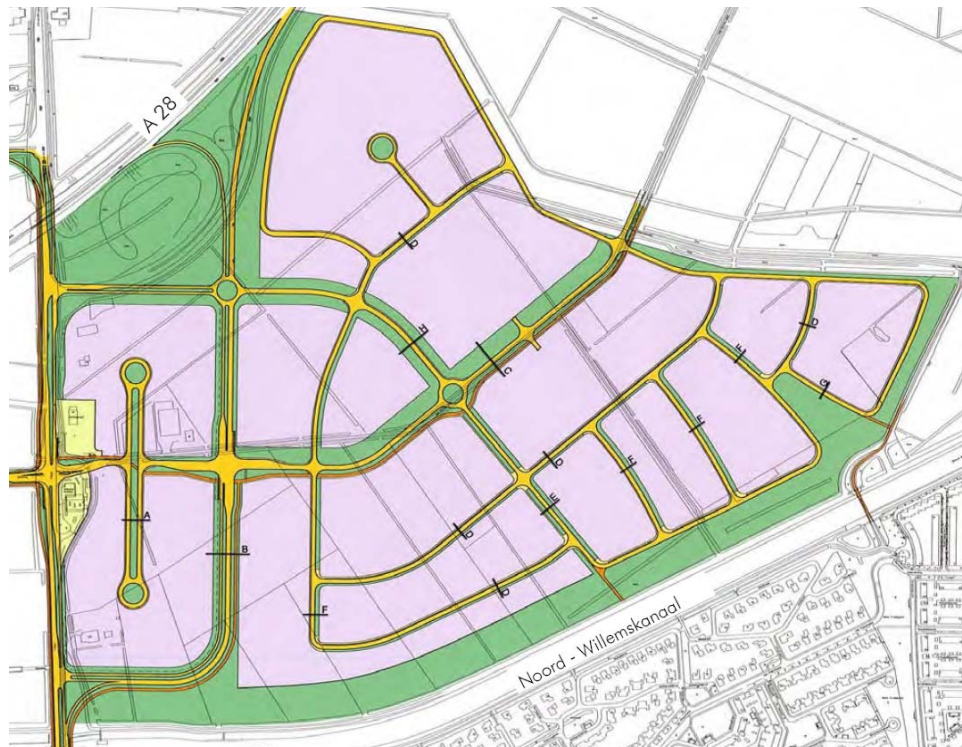
De hoofdontsluiting van de bedrijventerreinen Messchenveld I en Peelerpark vormt, samen met de bebouwingsstructuur, de belangrijkste structuur die beide bedrijventerreinen met elkaar verbindt. Autoverkeer vanaf de A28 bereikt via het wegvak Peelo en het wegvak Peelo Oost de bedrijventerreinen. Autoverkeer vanuit de bedrijventerreinen heeft via dezelfde wegenstructuur aansluiting op de A28. Via deze weg en Peelo zijn de afritten van de A28 goed bereikbaar.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

3.2.1 Messchenveld I

Hoofdstructuur

De navolgende figuur geeft een beeld van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het bedrijventerrein Messchenveld I. De verschillende onderdelen van de hoofdstructuur zijn kort afzonderlijk beschreven. De groen-, water-, en verhardingsstructuur is reeds aangelegd. De kavels zijn thans vooral in het zuidelijk deel uitgegeven.

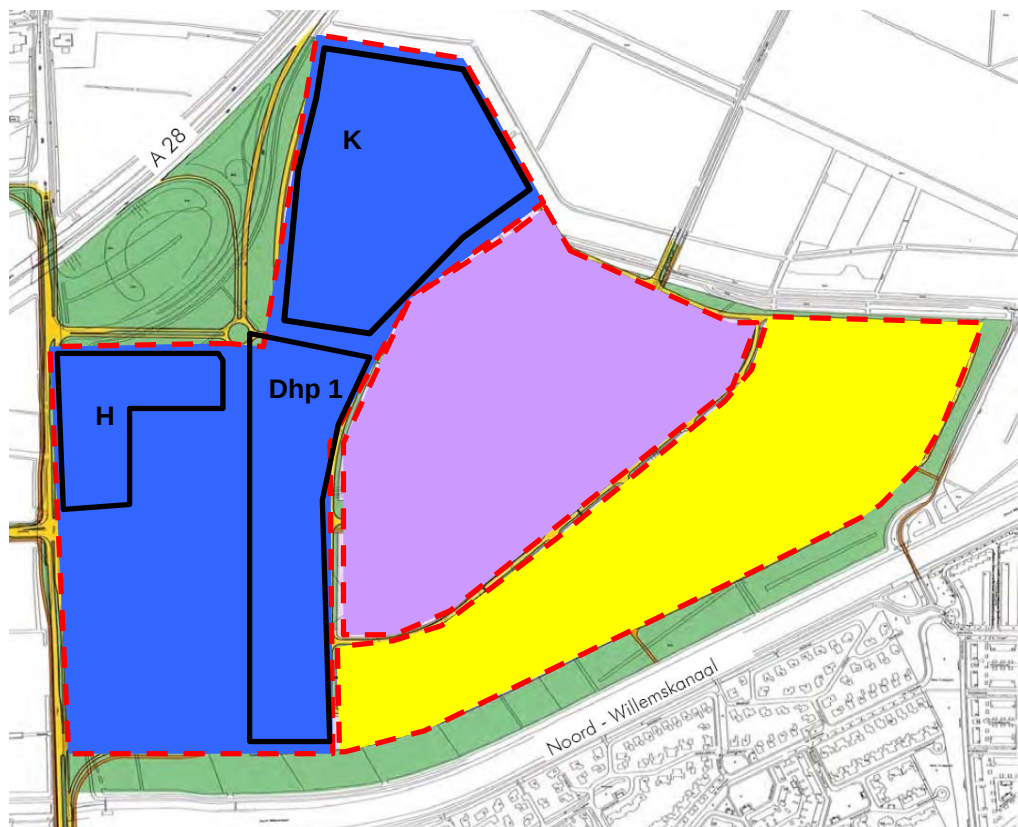


Figuur 7. Hoofdstructuur Messchenveld I (Bron: Beeldkwaliteitplan Messchenveld I)

In de stedenbouwkundige hoofdstructuur is sprake van een “gezoneerde” opbouw van het bedrijventerrein voor verschillende typen bedrijvigheid. Er is onderscheid gemaakt in drie typen bedrijvigheid:

- een hoogwaardig bedrijventerrein;
- een gemengd bedrijventerrein;
- een gebied voor kleinschalig wonen en werken. Hierbij is verdere verfijning aangebracht in het plan waar de bedrijfswoningen verplicht gesteld zijn.

De hoofdstructuur uit het uitwerkingsplan Messchenveld fase 1a vormt, op enkele ondergeschikte wijzigingen na, ook de basis voor dit bestemmingsplan. De navolgende figuur geeft de globale differentiatie van typen bedrijventerrein en specifieke functies op bedrijventerrein Messchenveld I aan.



Figuur 8. Globale differentiatie bedrijventerrein Messchenveld I

Blauw = hoogwaardig bedrijventerrein
 Paars = gemengd bedrijventerrein
 Geel = kleinschalig wonen en werken
 Groen = groene randen plangebied
 H = horeca
 K = kantoren
 Dhp 1 = detailhandel perifeer 1

Voor alle deelgebieden geldt dat minimaal 50% van de gevel van een gebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd. Hiermee wordt de stedenbouwkundige bebouwingsstructuur van Messchenveld I benadrukt.

Het hoogwaardige bedrijventerrein heeft betrekking op de zichtlocatie langs de A28 en het hoofdwegennet. De ontwikkeling van zowel “high-tech” bedrijven als (snelweggebonden) kantoren is hier wenselijk. Concentratie van (grootschalige) kantoren vindt

plaats op de zichtlocatie. Hier zijn ook bedrijven in lagere milieucategorieën toegestaan. Bedrijven met lagere milieucategorieën kunnen wat betreft ruimtelijke uitstraling en de milieusituatie goed samengaan met kantoren.

Bij de afrit van de A28 zijn kavels tevens bestemd voor horecadoeleinden. Specifiek branches van perifere detailhandel zijn onder nadere regels toegestaan langs de belangrijke hoofdontsluitingsweg richting de A28. Vanwege de beoogde ruimtelijke uitstraling van dit deel van het bedrijventerrein wordt het beleid uit het vigerend bestemmingsplan voortgezet. Dit betekent dat hier detailhandel in auto's, boten en caravans is beoogd. Gezien de gelijkwaardige ruimtelijke uitstraling met de genoemde categorieën is hieraan de categorie motorfietsen toegevoegd.

Als gemiddelde kavelgrootte voor deze bedrijven is uitgegaan van een oppervlakte van circa 3.500 m² tot circa 4.500 m². Diverse kavels zijn reeds op het hoogwaardige bedrijventerrein uitgegeven.

Om de noordelijke entree van de stad in het bebouwingsbeeld te benadrukken, is voor het hoogwaardige bedrijventerrein een minimale bouwhoogte opgenomen. Deze minimale bouwhoogte varieert en bereikt een maximum ten noorden van de afslag A28. Hier is een bebouwingsaccent gewenst. Voor de bouw kavels die direct langs de hoofdontsluiting liggen, geldt dat de voorgevel in de bouw grens moet worden gebouwd. Ook hieraan is een minimale bouwhoogte gekoppeld.

Het gemengde bedrijventerrein is bestemd voor een traditioneel bedrijventerrein. Specifiek branches van perifere detailhandel onder nadere regels tevens toegestaan langs belangrijke hoofdontsluitingswegen op dit deel van het bedrijventerrein. Hierbij is wat betreft de categorisering eveneens aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het vigerend bestemmingsplan. Als gemiddelde kavelgrootte is uitgegaan van een oppervlakte van circa 3.000 m² tot circa 10.000 m². Voor de bouw kavels langs de Frankrijklaan en een deel van de Engelandlaan bedraagt de minimale bouwhoogte over een breedte van ten minste 50% in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens ten minste 7 meter. Hiermee wordt een minimale bouw massa en oriëntatie van de voorgevel op de weg beoogd en wordt de hoofdontsluiting benadrukt.

Voor het gebied kleinschalig werken is uitgegaan van bedrijvigheid in lagere milieucategorieën dan op de overige delen van het bedrijventerrein. Dit zorgt enerzijds voor een goede zonering ten opzichte van de zuidelijk gelegen woonwijken en anderzijds in combinatie met de verplichte bedrijfswoningen en de gemiddelde kavelgrootte (1.500 m²) voor het kleinschalige karakter. Tevens is de maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen lager dan op de andere delen van het bedrijventerrein. Specifiek branches van perifere detailhandel zijn onder nadere regels tevens toegestaan op het deel van het kleinschalig werkgebied dat grenst aan het wegvak Peelo Oost.

Verkeersstructuur

De hoofdontsluitingsroute van het bedrijventerrein Messchenveld I is het wegvak Peelo Oost. Deze weg loopt centraal over het bedrijventerrein. De weg is aan weerszijde voorzien van laanbeplanting. De hoofdstructuur bestaat verder uit het wegvak Peelo, de Frankrijklaan en de Engelandlaan. De overige wegen zijn ingericht als erfontsluitingsweg. Het merendeel van de huidige en toekomstige bedrijfskavels wordt direct vanaf de aangrenzende erfontsluitingswegen ontsloten.

Voor het langzaam verkeer richting het centrum van Assen zijn verbindingen via de sluis Peelo en de Markebrug aangelegd. Er is een openbaar vervoersverbinding (busverbinding) langs het bedrijventerrein.

Groen- en waterstructuur

De groene randen van bedrijventerrein Messchenveld I dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing richting het landelijk gebied. De groene afscherming en de grondwal tussen de zuidelijk gelegen woonwijk Marsdijk en het bedrijventerrein, gescheiden door het Noord-Willemskanaal, heeft naast een functie als (groene) afscherming van het bedrijventerrein tevens een recreatieve functie. Rond de afslag van de A28 staan forse groepen struiken en heesters die de fysieke kwaliteit van de zichtlocatie moeten ondersteunen. Het groen op het bedrijventerrein zelf heeft vooral een belevingsfunctie. Messchenveld I heeft een sterke continue groenstructuur, langs alle wegen liggen groenstroken met bomenrijen en voorerven van bedrijven zijn minimaal de helft groen.

De waterstructuur op Messchenveld I is reeds aangelegd. Het waterhuishoudkundig principe is afgestemd op de functie bedrijventerrein. De watergangen maken onderdeel uit van het regenwater rioleringsstelsel. De huisaansluitingen van de bedrijven lozen met betrekking tot het hemelwater direct op de watergangen. Hierdoor is er veel open water op het bedrijventerrein nodig en aanwezig. De meeste watergangen zijn aangewezen als schouwsloten die in eigendom en beheer van de aanliggende eigenaren zijn. De schouwsloten komen uit in de hoofdwatertangen. Enkele vijverpartijen langs de randen van het plangebied dienen eveneens voor de opvang van hemelwater.

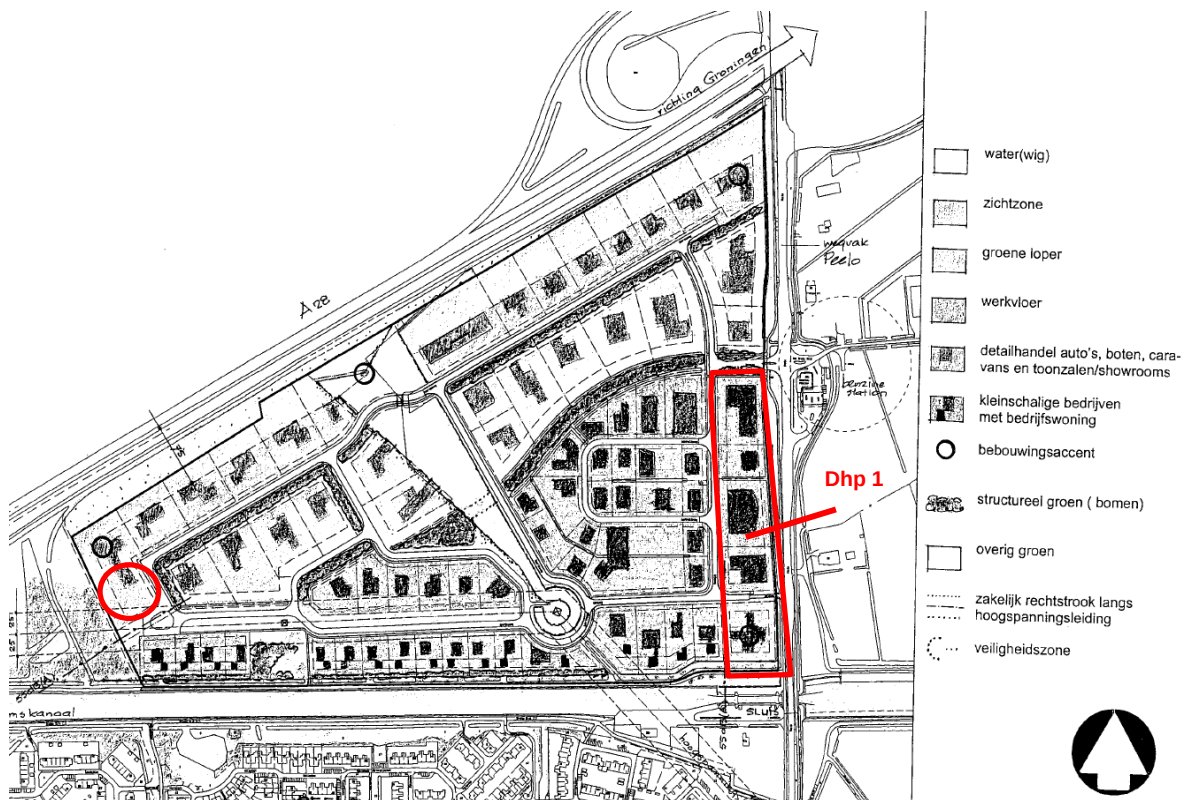
3.2.2 Peelerpark

Hoofdstructuur

In de stedenbouwkundige hoofdstructuur is sprake van een “gezoneerde” opbouw van het bedrijventerrein voor verschillende typen bedrijvigheid. Er is onderscheid gemaakt in drie typen bedrijvigheid:

- de zichtzone;
- de groene loper;
- de werkvloer.

De hoofdstructuur uit het bestemmingsplan Peelerpark 1999 vormt, op ondergeschikte wijzigingen na, de basis voor dit bestemmingsplan. De navolgende figuur geeft de globale differentiatie van typen bedrijventerrein en specifieke functies op bedrijventerrein Peelerpark aan. De typen en andere verschillende onderdelen van de hoofdstructuur zijn kort afzonderlijk beschreven. Op het bedrijventerrein is reeds een groot aantal kavels uitgegeven.



Dhp 1 = detailhandel perifeer 1

Rode cirkel = wijziging type zichtzone in type groene loper in dit plan

Figuur 9. Hoofdstructuur met indicatieve schetsmatige invulling bedrijventerrein Peelerpark

Langs de A28 ligt de zichtzone. In dit gebied wordt uitgegaan van representatieve, moderne bebouwing met kantoorachtige uitstraling. De bebouwingswand in de zichtzone wordt halverwege doorbroken door een waterwig. Over deze waterpartij bestaat vanaf de snelweg zicht op het centrale deel van het bedrijventerrein. De zichtzone

heeft een ruime opzet vanwege de omvangrijke kavels en het lage bebouwingspercentage. Om dit karakter te bewaken is één gebouw per bouwperceel toegestaan. Er is aan de uiteinden van de zichtzone een tweetal bebouwingsaccenten met een bouwhoogte van 25 meter. Het bebouwingsaccent nabij de afslag van de A28 is thans gerealiseerd (De Admiraal).

De Groene Loper vormt het centrale deel van het Peelerpark. De Groene Loper is bestemd voor bedrijven die hechten aan een representatieve uitstraling. De bedrijven staan op ruime en afwisselende afstand van elkaar. Daarom is in de Groene Loper ook één gebouw per bouwperceel toegestaan.

In vergelijking met het stedenbouwkundig plan voor Peelerpark is thans het bebouwingspercentage in de Groene Loper verhoogd van 40% naar 70% en zijn de afstanden tot de bouwperceelsgrenzen verlaagd van 15 meter naar 5 meter. Dit heeft tot doel om de bebouwingsmogelijkheden te vergroten en daarmee ook de aantrekkelijkheid voor kaveluitgifte te verhogen. Hiervoor is in dit bestemmingsplan gekozen, omdat de stedenbouwkundige ambities die in het bestemmingsplan Peelerpark en het beeldkwaliteitplan zijn geformuleerd ruim 10 jaar na dato niet goed aansluiten bij de vraag van de markt en niet overal de ruimtelijke kwaliteit opgeleverd hebben die was beoogd. Met de gewijzigde regeling blijft sprake van handhaving van de ruime groene zone aan de voor- en achterzijde van de kavels, waardoor de groene uitstraling van de Groene Loper zoveel mogelijk intact blijft. De groene, open ruimte aan de voor- en achterzijde is belangrijker voor een groen straatbeeld dan de ruimte tussen de bebouwing die thans veelal als parkeerruimte wordt gebruikt.

De Werkvloer ligt deels in de strook langs het Noord-Willemskanaal. Het gebied onderscheidt zich van de andere gebieden door een wat hogere bebouwingsdichtheid. De indeling is efficiënt en praktisch. De bouwhoogte is lager dan in overige delen, mede om een overgang te creëren naar de laagbouw van de woonwijk ten zuiden van Peelerpark. Binnen het gebiedstype Werkvloer ligt een zone voor kleinschalige bedrijven. Hier is het verplicht om naast een bedrijfsgebouw een bedrijfswoning te realiseren. De bedrijfswoningen zijn georiënteerd op het Noord-Willemskanaal. Langs het wegvak Peelo ligt een zone waar, onder nadere voorwaarden, naast de genoemde bedrijfsfuncties ook perifere detailhandel is toegestaan. Vanwege de beoogde ruimtelijke uitstraling van dit deel van het bedrijventerrein wordt het beleid uit het vigerend bestemmingsplan voortgezet. Dit betekent dat hier detailhandel in auto's, boten en caravans is beoogd. Gezien de gelijkwaardige ruimtelijke uitstraling met de genoemde categorieën is hieraan de categorie motorfietsen toegevoegd.

Verkeersstructuur

Het bedrijventerrein Peelerpark wordt voor het gemotoriseerd verkeer via de Aziëweg ontsloten op het wegvak Peelo. De interne ontsluiting op het bedrijventerrein bestaat uit een lus. Een deel van de bedrijfskavels wordt direct hierop ontsloten. Een ander deel van de bedrijfskavels wordt via ontsluitingswegen op de lus aangesloten. Het bedrijventerrein wordt voor langzaam verkeer op twee plaatsen ontsloten op het wegvak Peelo. Het bedrijventerrein is tevens bereikbaar per openbaar vervoer.

Groen- en waterstructuur

De waterpartij (waterwig) is de belangrijkste waterstructuur op Peelerpark. Deze waterpartij deelt de bebouwingswand langs de A28 in tweeën. Tevens ontstaat een visuele relatie tussen de verschillende deelgebieden. De belangrijkste groenstructuur

wordt gevormd door de groene bermen die langs vrijwel alle wegen liggen en veelal laanbeplanting hebben. De bermen onder de hoogspanningsleiding zijn extra breed en zijn recent groen heringericht. Centraal over het bedrijventerrein loopt een groene wandelroute.

Het groen aan de zuidrand van het bedrijventerrein wordt gevormd door een groenstrook met bomen langs het pad langs het kanaal. Deze groenstrook zorgt voor een landschappelijke afscherming van het bedrijventerrein.

4 Onderzoek

4.1 Milieueffectrapport

Inleiding

Voor het gehele bedrijventerrein Messchenveld I (circa 140 hectare) is in 2000 het milieueffectrapport Bedrijventerrein bestemmingsplan Messchenveld I opgesteld. In dit rapport zijn de milieuaspecten en de effecten van de planontwikkeling op het milieu beoordeeld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Messchenveld I is rekening gehouden met de bevindingen uit het milieueffectrapport. De inrichting van het bedrijventerrein Messchenveld I is gebaseerd op de voorkeursvariant in het milieueffectrapport.

Onderzoek

Besluit milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan herzielt de bestemming van een deel van de gronden uit het vigerend bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Messchenveld I. Het betreffen de gronden voor de eerste fase van Messchenveld I (circa 50 hectare uitgeefbaar terrein) waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld. De grenzen van het bedrijventerrein liggen planologisch reeds vast en hebben ook als basis gediend voor de begrenzing in dit bestemmingsplan. Het consoliderende bestemmingsplan voorziet daarmee niet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein. De conclusie is dat de voorgenomen consoliderende ontwikkeling, mede gezien het in 2000 opgestelde milieueffectrapport, geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Een m.e.r.(beoordeling) op basis van het Besluit m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet 1998

Wat betreft de stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura2000-gebied Drentse Aa wordt gesteld dat, uitgaande van een worst-case scenario (meest stikstofgevoelige onderdeel van de habitat op de grens van het Natura2000-gebied), de achtergronddepositie reeds de kritische depositiewaarde overschrijdt¹. Indien er sprake is van negatieve effecten, moet onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om de toename van de stikstofdepositie door de toegenomen bedrijvigheid en het verkeer te voorkomen (door het nemen van maatregelen die leiden tot een afname van de stikstofdepositie) en welke maatregelen er voor kunnen zorgen dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden.

Bij dit bestemmingsplan is geen sprake van planologische uitbreiding van een bedrijventerrein, maar van een herbestemming. De depositie van het bedrijventerrein in het plangebied modelmatig wordt meegenomen in de grootschalige depositiekaart Nederland (GDN), onderdeel van het Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) dat in de loop van 2012 in werking zal treden. Rijk en provincies werken in het kader van de PAS aan een aanpak van de stikstofproblemen in en nabij Natura 2000-gebieden. Het Rijk neemt extra generieke maatregelen om de stikstofbelasting terug te dringen en gaat

¹ Bron achtergrondconcentratie = <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

Bron kritische depositiewaarde = H. van Dobben & A. van Hinsberg 2008. Overzicht van de kritische depositiewaarden voor stikstof, toegepast op habitattypen en natura 2000-gebieden. Wageningen. Alterra, Alterrapport 1654

samen met de provincies aanvullende pakketten met maatregelen uitwerken zodat (economische) ontwikkeling in de omgeving van Natura 2000-gebieden mogelijk blijft en de natuur goed wordt beschermd. In een latere fase van het bestemmingsplan wordt de relatie tussen de PAS en het consoliderende bestemmingsplan nader beschouwd.

Conclusie

Voor het consoliderende bestemmingsplan is een m.e.r.(-beoordeling) en geen passende beoordeling uitgevoerd.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Inleiding

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

Onderzoek

Voor het plan heeft gezien het conserverende karakter geen archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden.

Conclusie

De gemeentelijke archeologische waardenkaart wordt na vaststelling van het archeologiebeleid vertaald in dit bestemmingsplan.

4.2.2 Cultuurhistorie

Inleiding

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Gemeentelijke monumenten kunnen door een gemeentebestuur worden aangewezen.

Onderzoek

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen monumenten aanwezig. Het aspect cultuurhistorie biedt geen verder toetsingkader voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met cultuurhistorische waarden opgenomen.

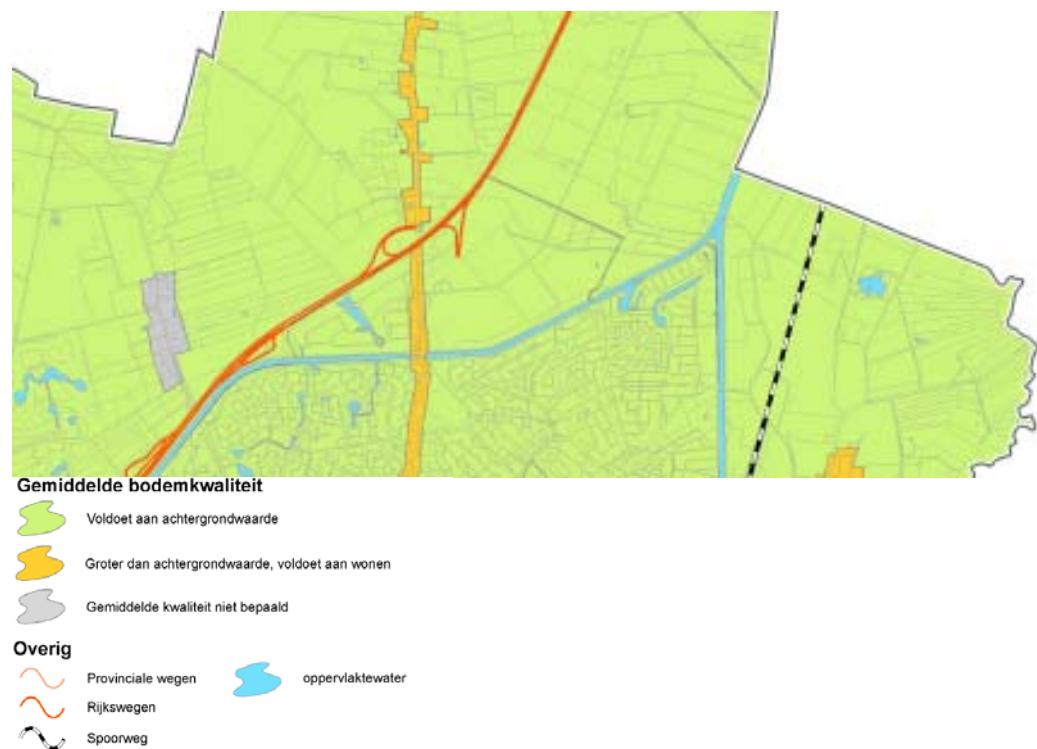
4.3 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

Onderzoek

Op grond van inventariserende bodemonderzoeken die in het kader van de gemeentelijke Nota Bodembeheer zijn uitgevoerd, kan worden gesteld dat de gemiddelde bodemkwaliteit in een groot deel van het plangebied voldoet aan de achtergrondwaarde (groen). De gemiddelde bodemkwaliteit ter plaatse van de weg Peelo ligt boven de achtergrondwaarde. Er zijn echter geen nieuwe gevoelige functies of bodemingrepen voorzien. De navolgende figuur bevat een uitsnede van de bodemkwaliteitskaart met de gemiddelde bodemkwaliteit in het plangebied.



Figuur 10. Uitsnede Bodemkwaliteitskaart (Bron: Nota Bodembeheer)

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat binnen het gebied geen ernstige bodemverontreinigingen voorkomen die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Daar waar de bestaande bebouwing en functies in dit bestemmingsplan worden vastgelegd, is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, is via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Minimaal moet een verkennend bodemonderzoek uitge-

voerd worden. In de regel moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd als de voorgenomen ontwikkeling een nieuwbouw woning betreft of een bedrijf met verblijfsruimte(n) en nieuwbouw, aan- of uitbouw bij bouwwerken die voor 1970 gebouwd zijn. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Deze vrijstelling geldt alleen voor nieuwbouwwoningen en bedrijven.

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is geen bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met de bodemkwaliteit opgenomen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de aanbevolen richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Onderzoek

Uitgangspunten zonering

De milieuzonering in dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk afgestemd op de milieuzonering van het vigerend planologisch regime, waarbij een actualisatie heeft plaatsgevonden op basis van de meest actuele VNG-handreiking. In het vigerend planologisch regime zijn maximaal bedrijven tot en met categorie 4 (aanbevolen richtafstand 300 meter) toegestaan. Op basis van de handreiking uit 2009 is dit de subcategorie 4.2.

De nieuwe milieuzonering heeft tot gehad dat op onderdelen wordt afgeweken van de vigerende mogelijkheden voor milieucategorieën. De grenzen van de milieucategorieën zijn zoveel mogelijk afgestemd op het kavelplan voor de bedrijventerreinen. Bij het toekennen van de milieucategorieën is daarnaast gekeken naar de bestaande gevoelige functies op het bedrijventerrein zelf.

Voor het perceel van Rijkswaterstaat, nabij de sluis, is de bestemming Bedrijf opgenomen. De bestemmingsregeling is specifiek toegesneden op het huidige gebruik voor waterstaatsdoeleinden en de bedrijfswoning.

Zonering ten opzichte van omliggende gevoelige functies

De omliggende gevoelige functies hebben hoofdzakelijk betrekking op woningen buiten het plangebied. Bij de zonering op het bedrijventerrein is voor de afstand tot omliggende gevoelige functies een richtafstand behorend bij een rustige woonwijk/rustig buitengebied gehanteerd. De toegestane milieucategorieën zijn bepaald op basis van de gevoelige objecten.

Bestaande bedrijven op het bedrijventerrein zijn bij de vergunningverlening getoetst op onder andere het aspect geluid. In dit kader heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van de geluidbelasting op omliggende gevoelige functies.

Nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein worden bij de omgevingsvergunningaanvraag getoetst aan hinderaspecten, waaronder geluid, in verband met omliggende gevoelige functies. Bij de milieuzonering is reeds rekening gehouden met omliggende gevoelige functies. Gezien de afstand tussen omliggende gevoelige functies en tussenliggende bestaande bebouwing op het bedrijventerrein bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat nieuwe bedrijven niet aan de normen uit de Wet milieubeheer kunnen voldoen.

Zonering op het bedrijventerrein Messchenveld I

Op Messchenveld I ligt langs het Noord-Willemskanaal een zone waar het realiseren van een bedrijfswoning verplicht is bij de realisatie van een bedrijfsgebouw. Binnen deze zone zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De kavels in deze zone zijn nog niet allemaal uitgegeven. Voor de nog uit te geven kavels is het derhalve nog niet bekend waar de bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Om flexibiliteit bij de kaveluitgifte te behouden, is er voor gekozen om de locatie van een toekomstige bedrijfswoning niet vast te leggen. Voor de milieuzonering op dit bedrijventerrein wordt daarom de gehele zone voor bedrijfswoningen en niet de individuele (bestaande) bedrijfswoningen beschouwd als eenheid. Voor de zone met bedrijfswoningen is een richtafstand behorend bij een gemengd gebied gehanteerd, mede gezien de beoogde omringende milieucategorieën en gezien het feit dat vanuit het bestemmingsvlak voor de woon-werkzone wordt gemeten in plaats van uit de gevel van een bedrijfswoning.

Op basis hiervan zijn bedrijven ten noorden van de Spanjelaan en een gebied ten oosten van wegvak Peelo Oost toegestaan in milieucategorie 3.2 en hoger. De kortste afstand tussen de percelen ten noorden van de Spanjelaan en de zone waar bedrijfswoningen zijn toegestaan bedraagt ongeveer 50 meter. De kortste afstand met het betreffende perceel langs wegvak Peelo Oost bedraagt eveneens ongeveer 50 meter.

Nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein worden bij de omgevingsvergunningaanvraag getoetst aan hinderaspecten, waaronder geluid, in verband met gevoelige functies op het bedrijventerrein zelf. Gezien de afstand tussen omliggende gevoelige objecten en in voorkomende gevallen tussenliggende bestaande bebouwing op het bedrijventerrein bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat nieuwe bedrijven niet aan de normen uit de Wet milieubeheer kunnen voldoen.

Zonering op het bedrijventerrein Peelerpark

Op Peelerpark is langs het Noord-Willemskanaal een zone met bedrijfswoningen gerealiseerd. De locatie van de bedrijfswoning is op de verbeelding aangegeven, omdat alle kavels hier al zijn uitgegeven. Binnen de zone zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor de milieuzonering op de overige kavels op het bedrijventerrein wordt gemeten vanuit het aanduidingsvlak voor de bedrijfswoning. Voor de bedrijfswoningen is een richtafstand behorend bij een gemengd gebied gehanteerd. Op basis hiervan zijn bedrijven ten noorden van de Amerikaweg en een gebied ten wes-

ten van wegvak Peelo toegestaan in milieucategorie 3.2 en hoger. De kortste afstand tussen de percelen ten noorden van de Amerikaweg en de zone waar bedrijfswoningen zijn toegestaan bedraagt ongeveer 50 meter. De kortste afstand met het betreffende perceel langs wegvak Peelo bedraagt eveneens ongeveer 50 meter.

Bestaande bedrijven op het bedrijventerrein zijn de bij vergunningverlening getoetst op onder andere het aspect geluid. In dit kader heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van de geluidbelasting op de omliggende gevoelige objecten.

Nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein worden bij de omgevingsvergunningaanvraag getoetst aan hinderaspecten, waaronder geluid, in verband met gevoelige functies op het bedrijventerrein zelf.. Gezien de afstand tussen omliggende gevoelige objecten en in voorkomende gevallen tussenliggende bestaande bebouwing op het bedrijventerrein bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat nieuwe bedrijven niet aan de normen uit de Wet milieubeheer kunnen voldoen.

Straalpad

Over het zuidelijk deel van Messchenveld I loopt een straalpad ten behoeve van telecommunicatie. Ter plaatse van dit straalpad moet rekening worden gehouden met een beperking van de toegestane bouwhoogte. Ter plaatse geldt een beperking van ongeveer 55 meter hoogte ten opzichte van NAP. Het maaiveld in dit deel van het plangebied is gesitueerd op ongeveer 10 meter boven NAP. Dit betekent dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 45 meter. De maximum bouwhoogte in het gehele plangebied bedraagt echter niet meer dan 25 meter. Het straalpad vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

In het bestemmingsplan zijn de maximale milieucategorieën bepaald op basis van de VNG-handreiking. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De Flora- en faunawet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: 'Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving'. Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Onderzoek

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Het plangebied is deels reeds in gebruik door bedrijven. De complete infrastructuur en openbare ruimte is al aangelegd. De gronden die nog niet zijn uitgegeven worden vanaf het begin intensief gemaaid. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal, indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt, op basis van de zorgplicht uit de Flora- en faunawet rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden.

In de omgeving van de stad Assen liggen enkele Natura 2000-gebieden; het Fochteloërveen, het Witterveld en de Drentsche Aa. Het plangebied ligt niet in deze gebieden. De kortste afstand tot een Natura 2000-gebied, in dit geval de Drentsche Aa, bedraagt circa 2 kilometer. Op de navolgende figuur is de globale ligging van het betreffende Natura 2000-gebied met geel aangegeven. Gezien de afstand tot dit gebied, de tussenliggende bebouwing en functies, de reeds in ontwikkeling gebrachte gronden op de bedrijventerreinen, de milieuzonering in het plan en gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan wordt thans geen onderzoek verricht naar externe werking.



Figuur 11. Natura 2000-gebied Drentsche Aa (bron: ministerie van EL&I)

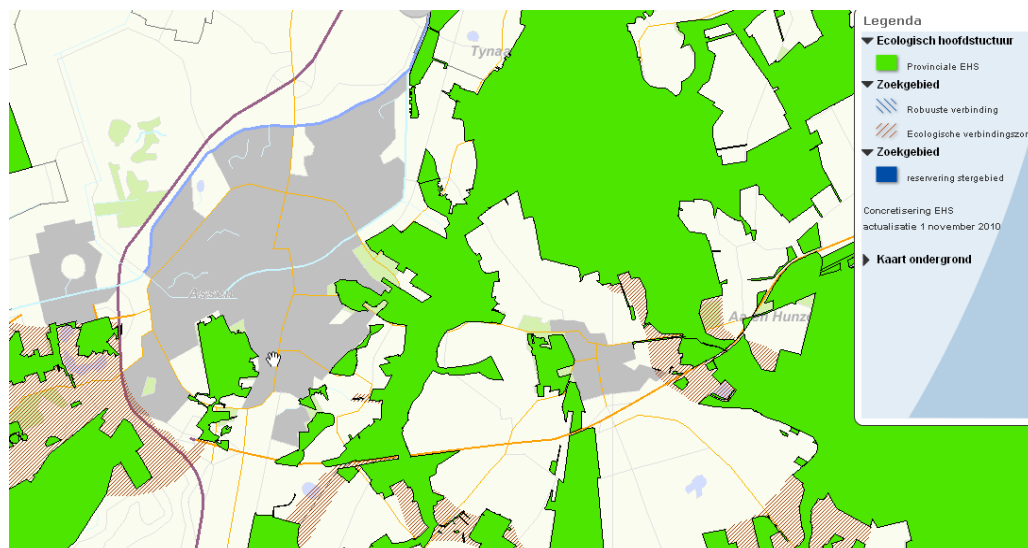
Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren van ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In of direct rondom het plangebied bevindt zich geen beschermd natuurmonument.

Ecologische Hoofdstructuur

De provincie heeft het beleidsdoel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) uit het Provinciaal Omgevingsplan geconcretiseerd en in 2008 als beleidsregel vastgesteld. De EHS is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden kunnen bestaan uit natuurgebieden, bossen, landgoederen en ecologisch waardevolle cultuurlandschappen. Teneinde de ecologische waarde van deze gebieden duurzaam in stand te kunnen houden en de ruimtelijke samenhang te verzekeren, kan het nodig zijn landbouwgronden tot natuurgebied om te vormen (natuurontwikkeling) en ecologische verbindingzones te realiseren. De provincie wil de EHS uiterlijk in 2018 hebben aangelegd.

De navolgende figuur geeft de EHS rondom Assen weer. Het plangebied ligt niet binnen en grenst niet aan de EHS. Tevens ligt het plangebied niet binnen of grenst het niet aan een in de provinciale omgevingsvisie aangewezen gebied voor stilte en duisernis. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan en de barrièrewerking van het stedelijk gebied tussen het plangebied en de EHS is externe werking op de EHS uit te sluiten.



Figuur 12. kaart met Ecologische hoofdstructuur (bron: provincie Drenthe)

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Assen bevinden zich enkele gebieden die zijn aangewezen als Nationaal Landschap.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap. Dit aspect biedt verder geen kaders voor het plan.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met het aspect ecologie opgenomen.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Hiervoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm ($PR 10^{-6}$). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof

betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

4.6.2 Onderzoek

De volgende risicobronnen zijn in verband met externe veiligheid van belang voor dit bestemmingsplan:

- de A28;
- twee LPG-tankstations;
- drie hogedrukgasleidingen;
- een hoogspanningsleiding.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de A28

De regeling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord. Naar verwachting wordt genoemde Circulaire in 2011/2012 vervangen door het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) met daarin het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit bestemmingsplan is al op de komst van het nieuwe Besluit geanticipeerd.

Over het Noord-Willemskanaal vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn Groningen-Zwolle is dusdanig dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn ligt en daarmee niet qua groepsrisico beschouwd hoeft te worden. Over de A28 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 is een analyse externe veiligheid uitgevoerd.² De analyse is als bijlage toegevoegd.

In de analyse wordt geconcludeerd dat de berekening van de externe veiligheidsrisico's aantoont dat de PR 10^{-6} contour niet aanwezig is in het plangebied. Daarmee voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm en levert de contour geen belemmering op voor het plangebied.

De PR 10^{-8} kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de A28, op basis van het huidige transport. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen de bouwplannen, gemiddeld buiten de 137 meter vanaf de as van de snelweg A28, een lagere bijdrage hebben op het groepsrisico. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie net onder de oriëntatiewaarde. Na actualisatie van het plan neemt het groepsrisico af. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de genoemde afname van het groepsrisico is een verdere verantwoording niet nodig.

² Analyse externe veiligheid bedrijventerrein Noord, gemeente Assen, 10 oktober 2011

Binnen het plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanaf de kant van de buitenste rijbaan) geldt een verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten. Binnen het plasbrandaandachtsgebied is in dit bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen.



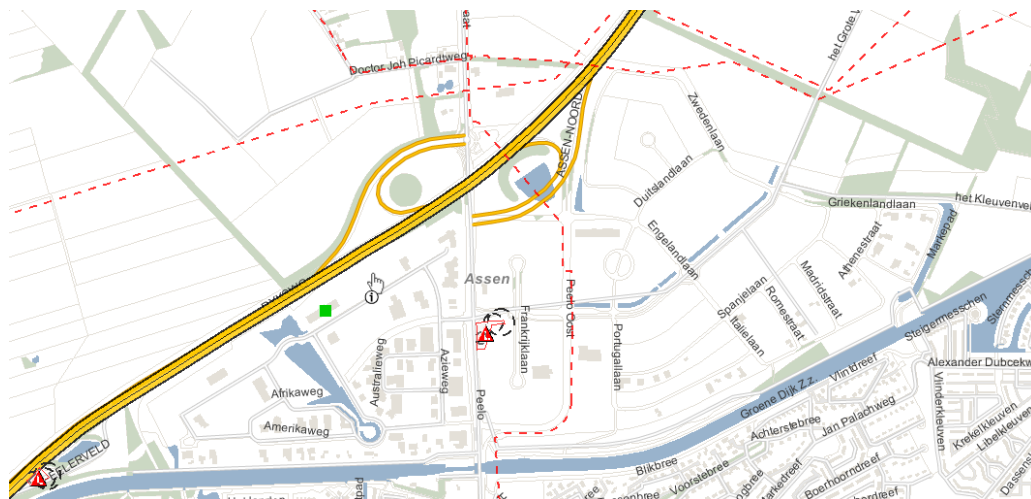
Figuur 13. luchtfoto met rode lijn als globale indicatie plasbrandaandachtsgebied langs A28

Bevi-inrichtingen: LPG-tankstations

LPG-tankstation in het plangebied

In het plangebied is één Bevi-inrichting aanwezig, zoals blijkt uit de navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. Het betreft een tankstation met verkoop van LPG langs het wegvak Peelo. De PR 10^{-6} -contour van het vulpunt, het reservoir de ondergrondse tank en het afleverpunt liggen in het plangebied. De PR 10^{-6} -contour van het vulpunt (straal van 35 meter) en de opslagtank (25 meter) zijn op de verbeelding en in de regels opgenomen (aanduidingsregels). Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de PR 10^{-6} -contouren. Beperkt kwetsbare objecten zijn volgens het gemeentelijk beleid mogelijk, mits hiervoor gewichtige redenen bestaan. In dit bestemmingsplan is in verband hiermee een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor beperkt kwetsbare objecten. Naast het LPG-reservoir en het LPG-vulpunt heeft ook de afleverzuil een PR 10^{-6} -contour (straal van 15 meter). Binnen deze PR 10^{-6} -contour bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten in de zin van het Bevi. De PR 10^{-6} -contour van de afleverzuil vormt dan ook geen beperking voor dit bestemmingsplan en behoeft daarom geen verankering in de verbeelding en planregels.

In verband met het groepsrisico worden nog nadere gegevens verzameld. Het groepsrisico wordt in een latere fase van het bestemmingsplan nader beschreven.



Figuur 14. uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

LPG-tankstation in de omgeving van het plangebied

Ten westen van het plangebied, langs de A28, ligt eveneens een LPG-tankstation. De PR 10^{-6} -contour van het vulpunt, de ondergrondse tank en/of afleveringszuil reiken echter niet tot in het plangebied. Het vulpunt en reservoir van dit LPG tankstation liggen op ruime afstand van het plangebied (300 meter). Het plangebied valt niet in binnen het invloedsgebied van 150 meter. Voor dit tankstation zijn geen berekeningen uitgevoerd, omdat het geen beperkingen geeft voor het plangebied.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Over het bedrijventerrein Messchenveld I loopt een tweetal hogedrukgastransportleidingen van de Gasunie, namelijk de N521-40 van noord naar zuid (40 bar en diameter 6 inch) en de N507-29 van west naar oost (40 bar en diameter van 12 inch). Daarnaast loopt direct ten noorden van het bedrijventerrein Messchenveld I nog een transportleiding van de NAM, namelijk 000133 (100 bar en diameter van 6 inch).

In verband met de genoemde buisleidingen is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd.³ De analyse is als bijlage toegevoegd. Uit de analyse blijkt dat voor het bedrijventerrein geen knelpunten bestaan in verband met de PR 10^{-6} -contour. Delen van het plangebied liggen wel in invloedsgebieden van buisleidingen en in sommige gevallen is sprake van een groepsrisico. Er is echter geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde en de aanwezige groepsrisico's zijn laag. De buisleidingen vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Hoogspanningsleiding

Over het zuidelijk deel van bedrijventerrein Peelerpark loopt een 110 kV hoogspanningsleiding van TenneT. In het bestemmingsplan Peelerpark 1999 is een belemmerende strook (veiligheids- en onderhoudsstrook) van 20 meter tot het hart van de hoogspanningslijn aangehouden. Dat betekent dat binnen deze zone geen gebouwen

³ Kwantitatieve risicoanalyse bestemmingsplan bedrijventerrein Noord en West, Steunpunt externe Veiligheid Drenthe, 18 oktober 2011

gerealiseerd mochten worden zonder toestemming van de leidingbeheerder. De praktijk leert dat een aantal bedrijfsgebouwen deels binnen deze strook ligt. Dit is met toestemming van de toenmalige leidingbeheerder gebeurd. De bedrijfswoningen liggen alle ruimschoots buiten de belemmerende strook. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 40 meter van het hart van de hoogspanningslijn.

Bij nieuwe ruimtelijke plannen rondom hoogspanningsleidingen hanteert de gemeente thans voor gevoelige bestemmingen (woningen, crèches en kinderopvangplaatsen) in beginsel de indicatieve zones en voor niet gevoelige bestemmingen (zoals bedrijfsgebouwen) in principe de belemmerende strook. Deze zijn voor betreffende hoogspanningslijn op dit moment respectievelijk 50 en 25 meter. Indien bij nieuwe plannen voor gevoelige bestemmingen overlap met de indicatieve zone optreedt, dan bepaalt de gemeente in overleg met de netbeheerder wat de specifieke zone is van de betreffende hoogspanningslijn.

In dit plan worden geen nieuwe, gevoelige bestemmingen toegelaten binnen de indicatieve zone. De onderliggende bestemmingen zijn grotendeels gerealiseerd waardoor sprake is van bestaande bebouwing. In dit bestemmingsplan is de belemmerende strook van 25 meter aan weerszijden opgenomen op de verbeelding en in de regels (dubbelbestemming).

Overige aspecten

Masten voor GSM en UMTS zijn in principe toegestaan op het bedrijventerrein. Waarbij opgemerkt moet worden dat op bedrijventerrein Messchenveld onlangs een omgevingsvergunningplichtige mast is gerealiseerd. Op de hoogspanningsmasten in Peelerpark en op hoge gebouwen en palen langs wegvak Peelo staan enkele omgevingsvergunningvrije masten (kleiner dan 5 meter). Voor wat betreft het plaatsingsbeleid op industrieterreinen volgt Assen het nationale beleid.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreden. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 4 Wgh geen onderzoeksverplichting.

Onderzoek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gezoneerd bedrijventerrein als bedoeld in de Wgh en ligt niet binnen de onderzoekszone van de spoorlijn Groningen-Zwolle. Het plangebied ligt wel binnen de onderzoekszone van gezoneerde wegen (wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of hoger). In het kader van de Wgh

is voor het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk voor onderhavig bestemmingsplan. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Dat betekent dat in dit bestemmingsplan op bedrijventerrein Peelerpark, waar langs de zuidzijde alle woon-werk-kavels zijn ingevuld, geen nieuwe bedrijfswoningen meer worden gerealiseerd. Overigens is voor het bestemmingsplan Peelerpark 1999 destijds door de provincie een hogere waarde van 55 dB(A) als gevolg van het wegverkeersgeluid van de A28 verleend.

Op het bedrijventerrein Messchenveld I worden in de woon-werkzone nog mogelijkheden geboden voor de bouw van een bedrijfswoning. Deze woon-werkzone is reeds in ontwikkeling gebracht. Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande uitgifte voortgezet. In verband met deze bouwmogelijkheden is een actualiserend akoestisch onderzoek uitgevoerd, vanwege de ligging binnen de onderzoekszones van de aangrenzende (A28 en wegvak Peelo) en op Messchenveld I aanwezige 50 km-wegen. Het akoestisch onderzoek dat voor het vigerend bestemmingsplan Messchenveld is uitgevoerd kan niet worden gebruikt als onderbouwing, omdat mogelijk sprake is van nieuwe verkeersintensiteiten. In een latere fase van het bestemmingsplan worden de resultaten van het akoestisch onderzoek toegevoegd.

Conclusie

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is nader onderzoek naar geluidsbelasting voor het conserverende deel niet van toepassing. In verband met de heroverweging van de bouw van bedrijfswoningen wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd.

4.8 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Geurhinder afkomstig van bedrijven is een integraal onderdeel van het aspect milieuzonering dat in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' wordt behandeld.

Onderzoek

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn in dit bestemmingsplan toegestaan. Dergelijke functies kunnen op basis van de Wgv als gevoelig object worden aangemerkt. In dit bestemmingsplan worden hoofdzakelijk vigerende bouwrechten overgenomen. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven die vanuit het aspect geurhinder relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling van een kantorenlocatie. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een naar onderzoek naar luchtkwaliteit.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met het aspect luchtkwaliteit opgenomen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De bestaande wegen en ontsluitingsstructuur worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij deze actualisatie bestaat, mede gezien de conserverende aard van dit plan, geen aanleiding tot wijziging van deze structuur.

Parkeren

Voor zowel bedrijventerrein Messchenveld I als bedrijventerrein Peelerpark zijn in het verleden de parkeernormen zoals opgenomen in de onderstaande tabel gebruikt. De parkeernorm in de tabel geeft een indicatie van de gebruikte parkeernormen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt op grond van de bouwverordening de parkeernorm voor het bouwplan vastgesteld. Bij kaveluitgifte en beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag met inrichtingsplan conform het beeldkwaliteitplan worden de parkeernormen meegegeven aan de initiatiefnemers.

Regel	Parkeernorm
Voor elke 40 m ² bruto vloeroppervlak bedrijfsgebouwen dan wel per 2,5 arbeidsplaatsen	Ten minste 1 parkeerplaats
Voor elke 8 bezoekers die gemiddeld per dag aanwezig zijn	Ten minste 1 parkeerplaats

Tabel 1. Indicatie parkeernormen Messchenveld I en Peelerpark

Conclusie

In dit bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met het aspect verkeer en parkeren opgenomen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

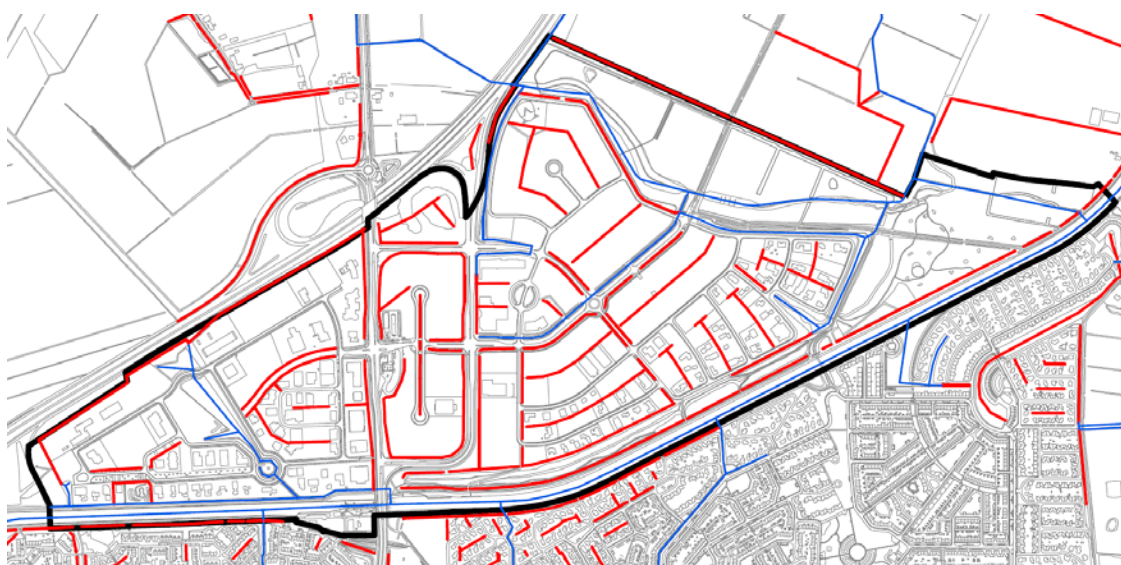
4.11 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Onderzoek

Uitgangspunt voor de waterhuishouding bij de aanleg van de bedrijventerreinen was de aanwezigheid van open water aanwezig, zodat de toename van verhard oppervlak niet leidt tot piekafvoer op het Noord-Willemskanaal. Afvalwater en hemelwater worden gescheiden opgevangen en afgevoerd. Het hemelwater van daken en bestrating wordt via een stelsel van watergangen afgevoerd naar het Noord-Willemskanaal. De navolgende figuur geeft een overzicht van de in het plangebied gelegen watergangen en schouwsloten. Schouwsloten op privé-terrein zijn in het beheer van de betreffende kaveleigenaar. Industrieel en huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Er vindt in dit plan geen wijziging in de waterhuishouding plaats. Vigerende bouwmogelijkheden worden grotendeels overgenomen. Nader onderzoek naar waterhuishoudkundige aspecten in verband met dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 15. overzicht schouwsloten en watergangen plangebied

Verklaring:

- Zwarte lijn = plangrens
- Rode lijn = schouwsloten
- Blauwe lijn = hoofdwatergangen

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen onder andere de bestemmingen Water, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Water met een stedenbouwkundige functie en A-watergangen zijn opgenomen binnen de bestemming Water. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen de genoemde bestemmingen mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Dit bestemmingsplan biedt hierdoor mogelijkheden voor het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid.

5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat vooral om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) soms onder voorwaardelijke voorwaarden toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in

de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde redenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen en dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Basisbestemmingen

Agrarisch en Bos

Het beekdal De Messchen heeft de bestemming Agrarisch gekregen. Binnen deze bestemming is het behoud en het herstel van het beekdal mogelijk. Tevens kan het huidige agrarische grondgebruik worden voortgezet. De bosschages langs de noordgrens van het plangebied zijn vanwege de landschappelijke waarde opgenomen in de bestemming Bos. De bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen zijn afgestemd op het extensieve karakter en zijn daarom beperkt.

Bedrijf

Deze bestemming geldt voor het perceel van Rijkswaterstaat bij de sluis in het Noord-Willemskanaal. Alleen de bestaande (waterstaatkundige) bedrijfsactiviteiten en de bestaande bedrijfswoning zijn hier toegestaan.

Bedrijf-Nutsbedrijf

Gebouwde nutsvoorzieningen in het openbare verblijfsgebied hebben een specifieke bestemming gekregen.

Binnen de meeste andere bestemmingen in het plan zijn eveneens nutsvoorzieningen toegestaan. Deze nutsvoorzieningen zijn overwegend op privé-terrein gelegen of overwegend door privé-terrein omgeven.

Bedrijventerrein

Deze bestemming geldt voor het grootste deel van het plangebied. Op basis van een milieuzonering zijn bedrijven in verschillende milieucategorieën toegestaan. Voor de wijze van milieuzonering is uitgegaan van de omliggende gevoelige bestemmingen (woningen) en tevens van de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen zelf. In de regels is een bedrijvenlijst opgenomen met daarin bedrijven gecategoriseerd naar milieucategorie. De wijze van zoneren is nader toegelicht in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'. Naast bedrijven is op diverse locaties ook kantoren, horeca en perifere detailhandelsvestigingen toegestaan. Dit betreffen vooral locaties langs of nabij de hoofdinfrastructuur. In de planbeschrijving is de nadere locaties van diverse functies beschreven. Bedrijfswoningen zijn toegestaan in het zuiden van het plangebied. Voor de kavels op Messchenveld I, die nog niet zijn uitgegeven, is bij het bouwen van een bedrijfswoning in combinatie met een bedrijfsgebouw verplicht gesteld.

De bouwmogelijkheden variëren per bouwperceel. Voor ieder bouwperceel geldt dat de voorgevel van een gebouw over een breedte van ten minste 50% in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens gebouwd moet worden. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel is op de verbeelding aangegeven. Voor de meeste bouwpercelen bedraagt het bebouwingspercentage 70%. Op de verbeelding is met aanduidingen aangegeven welke voorwaarden zijn gesteld aan de goot- en bouwhoogte. Voor de percelen langs de hoofdinfrastructuur is doorgaans een minimale bouwhoogte opge-

nomen. Tevens is een algemene afstand tot de bouwperceelsgrens voorgeschreven. Voor percelen waar een vergunning is verleend voor een kortere afstand, geldt de afstand in deze vergunning als minimale afstand is toegestaan. Dit geldt bijvoorbeeld voor de onderbouw van het kantoorgebouw op het perceel Zwedenlaan 12 en een deel van de bebouwing op het perceel Portugallaan 7. Deze bebouwing is toegestaan op basis van de algemene bouwregels, waarmee van het bestemmingsplan afwijkende maten die met een vergunning zijn gerealiseerd als toegestane maten worden beschouwd. In de zichtzone langs de A28 is een aanvullende voorwaarde opgenomen voor de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens. Deze voorwaarde geldt alleen voor de gronden gelegen binnen het bouwvlak. De voorwaarde heeft mede tot doel om vanaf de A28 doorzicht te behouden op overige delen van het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden af te wijken van de voorgeschreven minimale bouwhoogte.

Verder geldt een aantal specifieke bouwregels ten aanzien van bijvoorbeeld het aantal gebouwen (in de Zichtzone en de Groene Loper van Peelerpark), de afstanden tot de bouwperceelsgrens en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De afstand tot de perceelsgrens is doorgaans minimaal 5 meter. Voor percelen waar een vergunning is verleend voor een kortere afstand, geldt de afstand in deze vergunning als minimale afstand is toegestaan. Het betreft bijvoorbeeld het perceel van het kantoorgebouw aan de Zwedenlaan 12. Voor het perceel Aziëweg 33/35 is een specifieke regeling opgenomen in verband met de afstand tot de perceelsgrens. Ter plaatse is door splitsing van het bouwperceel de afstand tot de perceelsgrens niet conform de standaardmaat van 5 meter. De ruimtelijke beoogde structuur in deze zone van het Peelerpark wordt hierdoor niet gewijzigd.

Voor enkele bouwpercelen op Messchenveld geldt dat ter plaatse van de figuur 'gevel-lijn' de voorgevel over een breedte van ten minste 50% in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens moet worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte ten minste 10 meter bedraagt. Deze regeling is opgenomen om de bebouwingswand langs de belangrijke ontsluitingswegen op het bedrijventerrein te benadrukken.

In de bestemming Bedrijventerrein is een aantal wijzigingsbevoegdheden voor het college van Burgemeester en wethouders opgenomen. In de wro-zone - wijzigingsgebied 1 (op Messchenveld I) is het mogelijk om de bestemming te wijzigen om naast de bedrijfsfuncties ook kantoren toe te staan. Het wijzigingsgebied ligt op kavels langs de hoofdinfrastructuur op Messchenveld I. Een wijzigingsvoorwaarde is dat voor het grootste deel van de bouwpercelen op de kantorenlocatie in het noorden van Messchenveld I een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven. Met deze voorwaarde wordt benadrukt dat in dit bestemmingsplan wordt nagestreefd om de kantorenlocatie op Messchenveld I te concentreren in het noorden.

Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd om de bestemming Bedrijventerrein ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer -1' te wijzigen om andere branches van perifere detailhandel toe te staan. Het betreffen de volgende branches:

- tuincentra;
- bouwmarkten;
- grove bouwmaterialen;
- keukens en sanitair;
- woninginrichting, waar onder meubels;
- dierbenodigdheden (volumineus/fouragehandel);
- rijwielen en bromfietsen;

Bij de voornoemde wijzigingsbevoegdheid geldt als voorwaarde dat de verkoopvloeroppervlakte ten minste 1.000 m² per bedrijf bedraagt, uitgezonderd voor detailhandel in keukens en sanitair waarbij de verkoopvloeroppervlakte ten minste 500 m² per bedrijf bedraagt.

In het bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder nadere voorwaarden een risicovolle Bevi-inrichting te realiseren. Dit is conform het gemeentelijk beleid externe veiligheid. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de opslag van consumentenvuurwerk (meer dan 10.000 kg). Hierbij moet onder andere worden voldaan aan de voorwaarden uit het Vuurwerkbesluit.

Groen, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied en Water

De meeste openbare gronden in het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemmingen Groen, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied en Water. De belangrijkste groen- en waterstructuur in het plangebied hebben respectievelijk de bestemming Groen en de bestemming Water gekregen. Langs de A28 is in de zichtzone een bouwmogelijkheid voor een reclamemast van maximaal 25 meter opgenomen. Deze mogelijkheid is overgenomen uit het stedenbouwkundig plan voor Peelerpark.

Binnen de andere bestemmingen gericht op de openbare ruimte zijn ook groen- en watervoorzieningen toegestaan. Dit geldt eveneens voor de andere in het plan voorkomende bestemmingen. Wegen en aanliggende voet- en fietspaden met een functie voor de doorstroming van het verkeer hebben de bestemming Verkeer gekregen. Gebieden met een verblijfskarakter zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.

Kantoor

Deze bestemming geldt voor de zichtzone langs de A28 op Messchenveld I. Naast kantoren zijn ook bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Dit kunnen zelfstandige bedrijven zijn, of er kan sprake zijn van een kantoor met bedrijfsactiviteiten. Voor deze bestemming geldt voor een groot deel een minimale bouwhoogte, om de ruimtelijke uitstraling van de zichtlocatie te versterken.

Dubbelbestemmingen, algemene aanduidingsregels en algemene wijzigingen

Leiding - Gas

Ter plaatse van de hogedrukgasleidingen van de Gasunie is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de leidingen. Op grond van deze dubbelbestemming kunnen in een strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen geen bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning graafwerkzaamheden te verrichten.

Leiding - Hoogspanning

Ter plaatse van de hoogspanningsleidingen in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de leidingen en het woon- en leefklimaat. Op grond van deze dubbelbestemming kunnen in een strook van 25 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding geen bouwwerken worden gebouwd.

Leiding - Riool

Voor de persleidingen in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen in verband met de planologische bescherming en de onderhoudsstrook van de leiding. Voor persleidingen met een diameter tot 400 millimeter is een zone van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding aangehouden. Voor persleidingen met een grotere diameter is 5 meter aan weerszijden aangehouden.

Veiligheidszone LPG

De PR 10⁻⁶-veiligheidscontouren het LPG-tankstation in het plangebied is op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen deze zone. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee beperkt kwetsbare objecten op basis van een nadere afweging kunnen worden toegestaan.

Algemene wijzigingen

In het bestemmingsplan is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden afgeweken van bestemmingsgrenzen. Tevens is het mogelijk om het vulpunt van een LPG-tankstation te verplaatsen.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De algemene bouwregels zijn opgenomen om het onbedoeld onder het overgangsrecht laten vallen van bestaande, feitelijke en legale bouwwerken die afwijken van de nieuwe bestemmingsregeling te voorkomen. Het gaat bijvoorbeeld om afwijkende maten ten aanzien van oppervlakte, afstand tot de perceelsgrens en bouwhoogte. Van het bestemmingsplan afwijkende maten die in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gerealiseerd worden hierdoor als toegestane maten worden beschouwd.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft voor een groot deel een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Grootschalige ontwikkelingen ter plaatse zijn niet toegestaan. De kosten die met uitvoering van dit conserverend deel zijn gemoeid, hebben enkel betrekking op plankosten. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. De economische uitvoerbaarheid van het conserverend dat wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Voor zover sprake is van nog niet uitgegeven gronden, geldt dat de gronden in handen zijn van de gemeente. De kosten voor de grondexploitatie zijn opgenomen in de exploitatieopzet voor beide bedrijventerreinen. De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte zijn reeds voltooid.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Voor de realisering van het project zal gebruik worden gemaakt van de geëigende procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Dit is voldoende waarborg voor het noodzakelijke inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak en overleg) van het project.

7.2 Overleg

Volgens artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet het voorontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan overleginstanties zoals het waterschap en de provincie. De overlegreacties en de reactie daarop worden te zijner tijd in deze paragraaf of in een separate bijlage vermeld.

7.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt ter inspraak aangeboden. De tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan in het gemeentelijke huis-aan-huisblad. De publicatie ten behoeve van de start van de inspraakperiode kan opgevat worden als een vooraankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De reacties daarop worden te zijner tijd behandeld in deze paragraaf of in een separate bijlage.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De bekendmaking van het bestemmingsplan en raadsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden geanonimiseerd en voorzien van een passend antwoord.

7.5 Vervolg

Na de behandeling van de ontvangen zienswijzen beslist de gemeenteraad over de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.