

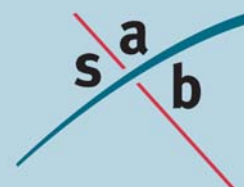
Bestemmingsplan

# Bedrijventerreinen West

Toelichting

Gemeente Assen

Datum: 27 oktober 2011  
Projectnummer: 110161  
NL.IMRO.0106.08BP2010164-A001





## **INHOUD**

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                        | <b>3</b>  |
| 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         |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>                                     | <b>5</b>  |
| 2.1      | Rijksbeleid                                             | 5         |
| 2.2      | Regionaal beleid                                        | 6         |
| 2.3      | Provinciaal beleid                                      | 8         |
| 2.4      | Gemeentelijk beleid                                     | 10        |
| 2.5      | Nieuwe ontwikkelingen                                   | 20        |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                 | <b>21</b> |
| 3.1      | Algemeen                                                | 21        |
| 3.2      | Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied | 21        |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>4</b> | <b>Onderzoek</b>                                        | <b>25</b> |
| 4.1      | Archeologie en cultuurhistorie                          | 25        |
| 4.2      | Bodem                                                   | 26        |
| 4.3      | Bedrijven en milieuzonering                             | 27        |
| 4.4      | Ecologie                                                | 29        |
| 4.5      | Externe veiligheid                                      | 32        |
| 4.6      | Geluid                                                  | 36        |
| 4.7      | Geur                                                    | 37        |
| 4.8      | Luchtkwaliteit                                          | 37        |
| 4.9      | Verkeer en Parkeren                                     | 38        |
| 4.10     | Water                                                   | 39        |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>5</b> | <b>Toelichting op de regels</b>                         | <b>41</b> |
| 5.1      | Algemeen                                                | 41        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan                                     | 42        |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>6</b> | <b>Financiële uitvoerbaarheid</b>                       | <b>46</b> |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                 | <b>47</b> |
| 7.1      | Algemeen                                                | 47        |
| 7.2      | Overleg                                                 | 47        |
| 7.3      | Inspraak                                                | 47        |

## **7.4 Zienswijzen**

**47**

## **7.5 Vervolg**

**47**

### **Bijlagen**

- Bijlage 1 - LPG groepsrisico berekeningsmodule, project: Bedrijventerrein West 2011, Steunpunt externe Veiligheid Drenthe, 20 oktober 2011
- Bijlage 2 - Analyse externe veiligheid bedrijventerrein Noord, gemeente Assen, 10 oktober 2011
- Bijlage 3 - 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 het bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I in het westen van Assen.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de Drentse Hoofdvaart in het noorden, de Vaart in het oosten, stedelijk gebied in het zuidoosten, landelijk gebied in het zuidwesten en de wijk Kloosterveen in het westen. Het plangebied wordt, met uitzondering aan de zuidwestzijde, geheel omsloten door stedelijk gebied.

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 “Kloosterveen Tussengebied 1”;
- uitwerkingsplan “Huize Nassau”;
- bestemmingsplan Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO.

Daarnaast wordt een aantal partiële herzieningen en wijzigingen 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 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 watersysteembena-dering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in hoofdstuk 4.10.

### **2.1.3 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 gemengd bedrijventerrein dat aan de genoemde hoofdinfrastructuur ligt.

### **2.2.2 Waterschapsbeleid**

*Waterschap Hunze en Aa's*

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

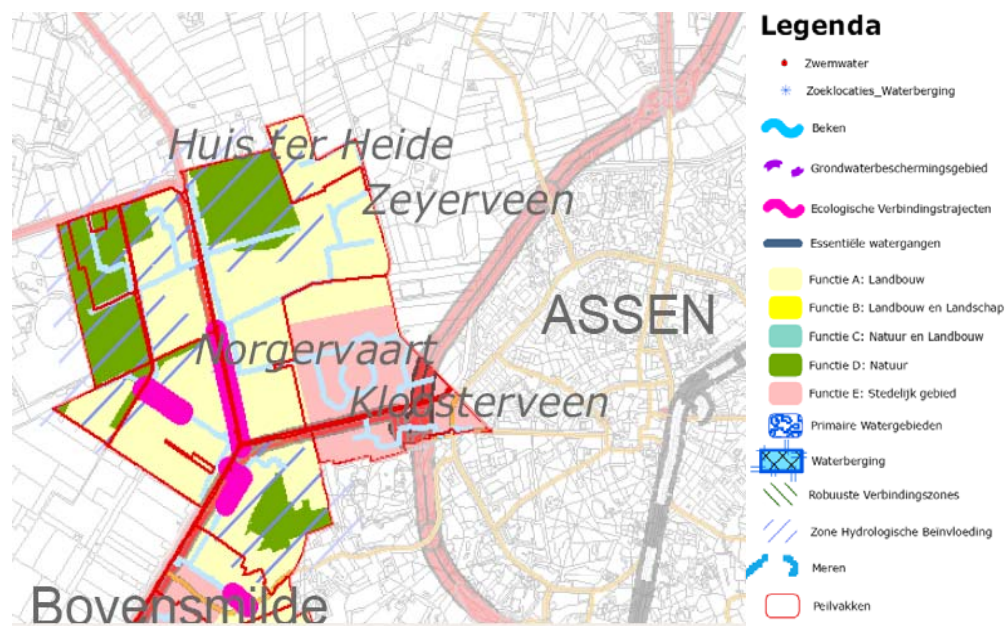
vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon 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.

#### *Waterschap Reest en Wieden*

Het waterschap Reest en Wieden Velt en Vecht heeft het waterbeleid vastgelegd in Waterbeheerplan (WBP) 2010-2015. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen). Het plangebied ligt op de functiekaart in stedelijk gebied.



*Figuur 2. Uitsnede functiekaart waterbeheerplan waterschap Reest en Wieden*

### 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. In de waterparagraaf is beschreven op welke wijze in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de belangen van het waterschap.

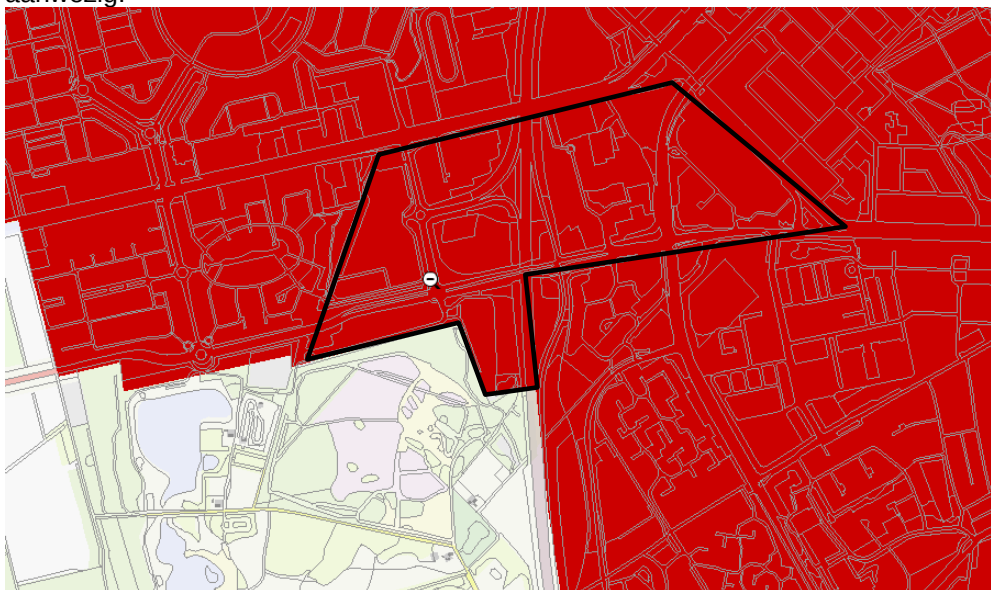
## 2.3 Provinciaal beleid

### 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.

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.

Uit de navolgende figuur blijkt dat het plangebied grotendeels onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Een klein deel van het perceel waar Van der Valk is gehuisvest ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse is geen bebouwing aanwezig.



*Figuur 3. 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. De kavels op het bedrijventerrein zijn reeds uitgegeven. Meervoudig ruimtegebruik wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, doordat naast bedrijven in bepaalde zones van het plangebied ook kantoren zijn toegestaan. Verder zijn functies toegestaan die profiteren van de goede bereikbaarheid voor het autoverkeer, waaronder enkele branches van perifere detailhandel. Op het deel van het bedrijventerrein ten oosten van de A28 komen onder andere langs de Hoofdvaartsweg komen enkele bedrijfswoningen voor.

Het bestemmingsplan draagt hiermee bij aan de versterking van de stedelijke economie.

### **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 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 3.2 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 landschapsontwikkeling. 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

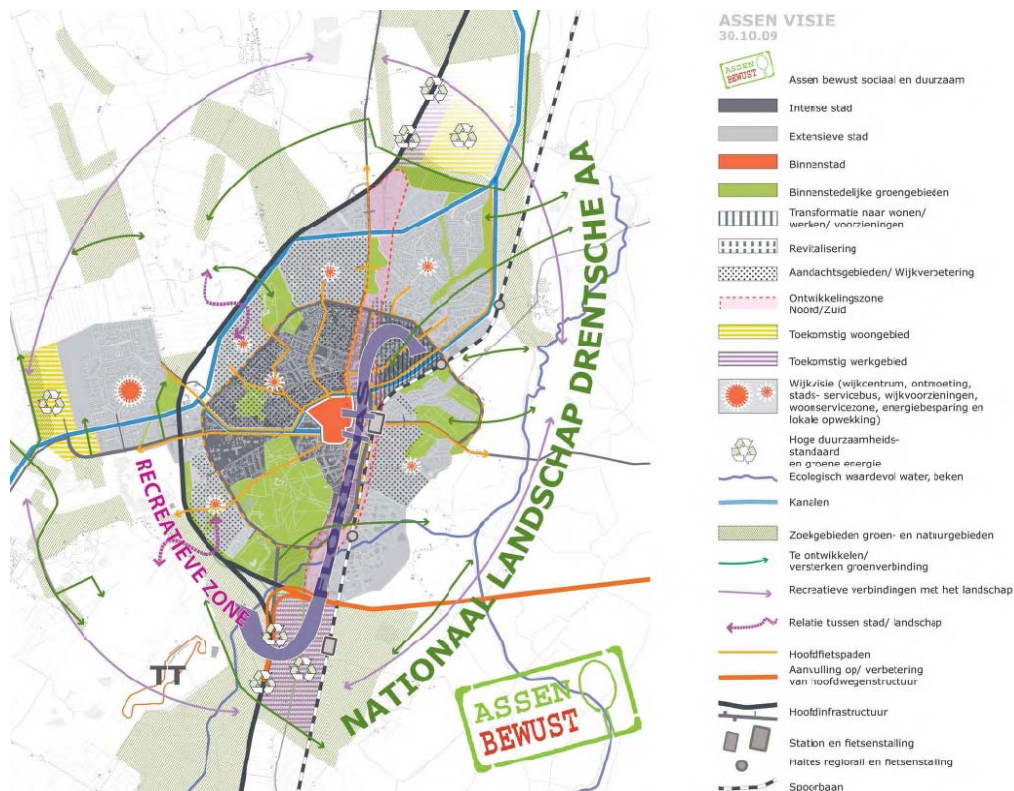
Deze zes ontwikkelingsgebieden moeten in samenhang beschouwd worden als onderdeel van een groter geheel, de FlorijnAs. De structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het planologisch kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, biedt de FlorijnAs geen specifieke aanknopingspunten voor dit bestemmingsplan.

### **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 Groningen-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 component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, 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. Om nieuwe bedrijven naar Assen te halen, wil de gemeente zorgen voor aantrekkelijke vestigingsplekken op strategische locaties. Voor het huidige aanbod aan kantoorlocaties en bedrijventerreinen, waartoe het plangebied behoort, wordt een kwaliteitsimpuls beoogd. Dit kan door bijvoorbeeld de verbetering van de bereikbaarheid.



Figuur 4. structuurvisiekaart structuurvisie Assen 2030

Op basis van de structuurvisiekaart maakt het deel van het plangebied ten oosten van de Europaweg-West onderdeel uit van de 'Intense stad'. Het overige deel maakt onderdeel uit van de 'Extensieve stad'. Voor de Balkenweg is 'Aanvulling op/verbetering van hoofdontsluitingsstructuur' aangegeven. Tenslotte is ter plaatse van de Balken-dwarsweg 'Te ontwikkelen/te versterken groenzone' aangegeven.

#### 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 Industrieterrein (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 m<sup>2</sup> 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 het grootste deel van het plangebied is, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, perifere detailhandel in enkele branches (auto's, boten, caravans (inclusief tenten) en motorfietsen) met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> toegestaan. Voor de percelen langs de Hoofdvaartsweg is perifere detailhandel niet toegestaan. De grootschalige bebouwing die hiervoor nodig is past tevens niet in het bebouwingsbeeld langs de Hoofdvaartsweg.

De zones waar perifere detailhandel is toegestaan komen overeen met de zones uit het vigerend bestemmingsplan en de daarin beoogde ruimtelijke kwaliteit van de deelgebieden op het bedrijventerrein. De in het vigerend bestemmingsplan beoogde branchering hangt samen met de beoogde ruimtelijke kwaliteit in de zones. De branchering is in dit bestemmingsplan gehandhaafd, mede om het bestaande karakter met auto-bedrijven te versterken.

Op een drietal locaties in het plangebied is overigens sprake van een lager minimale verkoopvloeroppervlakte (500 m<sup>2</sup>). Tevens zijn op deze locaties ook andere branches van perifere detailhandel toegestaan. Hieraan is in het verlende planologische medewerking verleend. De bestaande rechten zijn in dit bestemmingsplan in acht genomen. Het betreffen de locaties Zoomweg 6, Balkengrachtweg 3 en 5, Zendmastweg 18 waarvoor een specifieke functieaanduiding (specifieke vorm van bedrijventerrein - detailhandel perifeer 2) is opgenomen. Ter plaatse zijn ook toegestaan:

- keukens en sanitair, minimum verkoopvloeroppervlakte 500 m<sup>2</sup>;
- woninginrichting, waaronder meubelen met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.

Verder is voor de fietsenwinkel op het perceel de Zendmastweg 1 een vrijstelling verleend. Hiermee is in dit plan ook rekening gehouden.

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 eveneens in het plangebied toegestaan en op enkele bedrijfspercelen reeds aanwezig. De mogelijkheid voor horeca is in dit bestemmingsplan geconcentreerd langs de A28, de op- en afritten van de A28 en bestaande horecabedrijven buiten deze zones. De toegestane horeca-activiteiten hebben betrekking op 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bouwen op centrum/stationslocaties en 57.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak op snelweglocaties. Om overaanbod op snelweglocaties te voorkomen, worden de snelweglocaties Mes-schenveld I en Peelerpark eerst afgerond.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn in het plangebied kavels uitgegeven voor zelfstandige kantoren. De zelfstandige kantoren in het plangebied zijn geconcentreerd in het gebied ten westen van de A28. In het gebied ten oosten van de A28 is incidenteel sprake van een zelfstandig kantoor. De bestaande kantoren bepalen grotendeels het karakter van het bedrijventerrein. Gezien de reeds bestaande kantoorfuncties en de vestigingsmogelijkheden vanwege ligging nabij de A28 (mogelijkheden voor een zichtlocatie en vooral goede bereikbaarheid) worden kantoren ook in dit bestemmingsplan toegestaan in het grootste deel van het plangebied. Dit geldt ook voor de percelen langs de Hoofdvaartsweg, ten oosten van de A28. Gezien de kleinschalige bouw mogelijkheden bestaan hier mogelijkheden voor kleinschalige kantoren, hetgeen past bij het karakter van de functies langs dit deel van de Drentse Hoofdvaart. Overigens is bij bedrijven administratieve kantoorruimte als onderdeel van een bedrijf eveneens toegestaan.

Met het plan wordt aangesloten op het gemeentelijk kantorenbeleid, omdat sprake is van een geheel uitgegeven gemengd bedrijventerrein met bestaande zelfstandige kantoren. Uitgifte van nieuwe kavels voor kantoren is niet mogelijk. Alleen via herstructurering of herinrichting van bestaande kavels is de vestiging van nieuwe kantoren mogelijk.

#### **2.4.5 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.

#### 2.4.6 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 CO<sub>2</sub>-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:

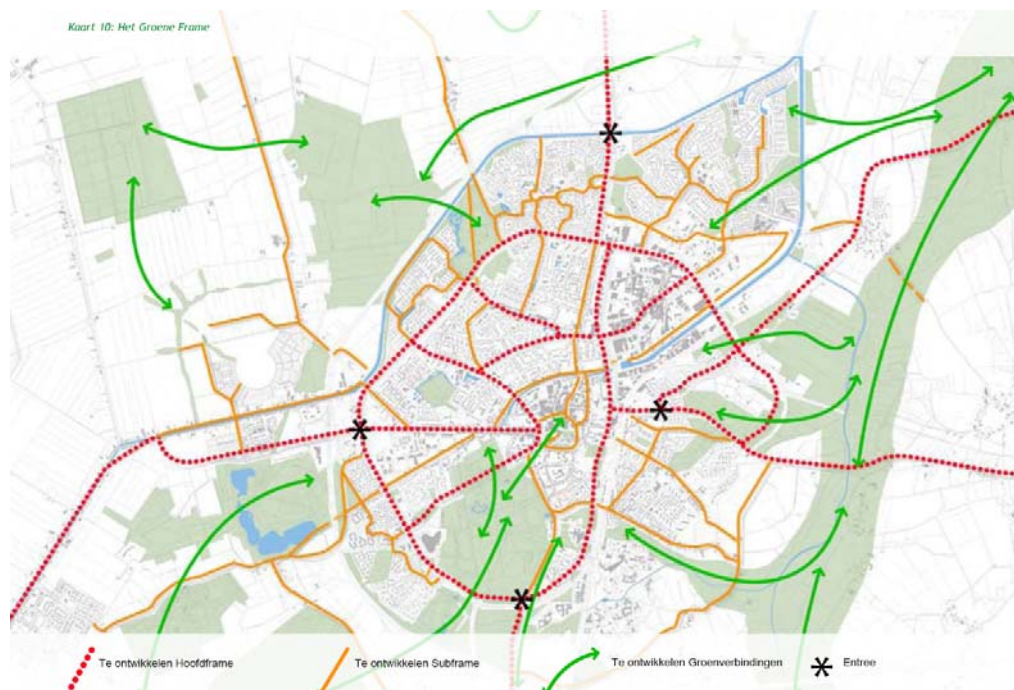
- energiebesparing in gebouwen;
- ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
- milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

In het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Vigerende stedenbouwkundige plannen en inrichtingsplannen vormen de basis voor het bedrijventerrein.

#### 2.4.7 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 5. 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.

#### **2.4.8 Verkeer en vervoersbeleid**

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (2005) 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.

#### **2.4.9 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.

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. In het kader van de wet Milieubeheer 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 uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument.

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

In de waterparagraaf (hoofdstuk 4) wordt nader ingegaan op het aspect water in relatie tot dit bestemmingsplan.

#### 2.4.10 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.

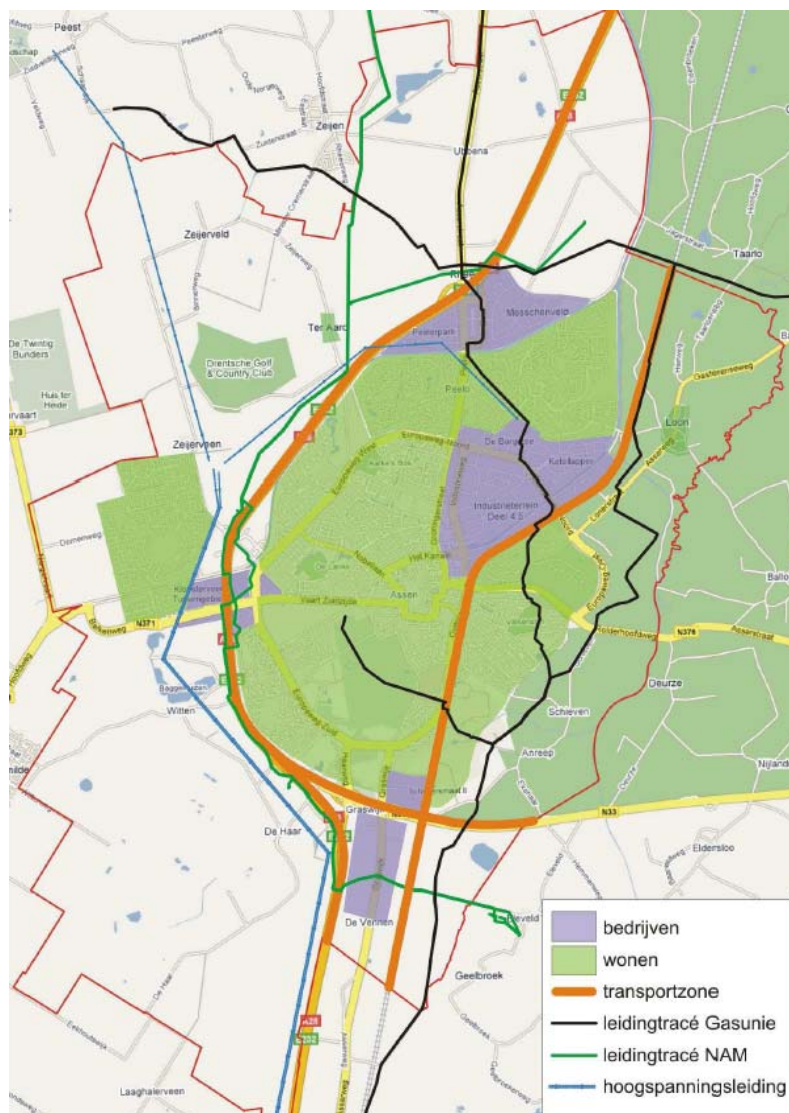
In de bodemparagraaf vindt toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

#### 2.4.11 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)

Om enerzijds ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om anderzijds ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navolgende tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergegeven. 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   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
| <b>Wonen</b>        | Niet acceptabel                                                     | <b>Bestaande objecten</b><br>Risico's zoveel mogelijk beperken<br><b>Nieuwe objecten</b><br>Niet acceptabel | Niet acceptabel                              | Niet wenselijk         |
| <b>Bedrijven</b>    | Niet acceptabel                                                     | Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn                                                                  | Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn   | In beginsel acceptabel |
| <b>Transport</b>    | Niet acceptabel                                                     | <b>Bestaande objecten</b><br>Risico's zoveel mogelijk beperken<br><b>Nieuwe objecten</b><br>Niet acceptabel | Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn   | In beginsel acceptabel |
| <b>Buitengebied</b> | Niet acceptabel                                                     | Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn                                                                  | Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn   | In beginsel acceptabel |

Figuur 6. Ambitieniveaus per gebiedstype (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)



Figuur 7. 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.

#### 2.4.12 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 beleidsadvies kaart opgesteld.

Op de beleidsadvies kaart 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 dient plaats te vinden 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 m<sup>2</sup> 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 voordes en bruggen, die potentieel zijn voortgekomen uit voorden;
- depressies en laagten;
- dekzandkopjes in beekdalen;
- celtic fields.

#### *Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup>*

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 m<sup>2</sup> onderzoeksplichtig.

#### *Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>*

Er geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m<sup>2</sup> voor alle gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de archeologische beleidsadvies kaart waar geen andere grenzen gelden door de aanwezigheid van bekende vindplaatsen of andere bijzondere bepalingen. Dezelfde ondergrens geldt voor essen en beekdalen, 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 alle bodemingrepen wel archeologisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Bij gebieden met een vrijstellingsgrens van 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en met een diepte van 25 cm. De bouwvoor is hier immers al eeuwenlang gemengd.

In de gebieden met een vrijstellingsgrens van 0 m<sup>2</sup> 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.

#### **2.4.13 Welstandsnota**

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

Binnen het plangebied liggen de welstandsgebieden “kantoren- en bedrijvenpark” (ten westen van de A28), “(her)ontwikkelingsgebieden (Huize Nassau)”, “bedrijfsbebouwing” (ten oosten van Huize Nassau) en “historische lintbebouwing (Oude Hoofdvaartsweg)”. Het beleid in het deelgebied “kantoren- en bedrijvenpark” is erop gericht de architectonische kwaliteiten die de afzonderlijke gebouwen hebben, overeind te houden. Hierbij wordt gestreefd naar een representatieve uitstraling, met name langs de belangrijkste wegen. Een regulier welstandsbeleid is hier toereikend. Voor het gebied Huize Nassau is een apart beeldkwaliteitplan opgesteld dat fungeert als toetsingskader. Voor het deelgebied “bedrijfsbebouwing” geldt eveneens een regulier welstandsbeleid. De historische lintbebouwing behoort tot de bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. In dit bestemmingsplan is langs de Oude Hoofd-

vaartsweg en de Hoofdvaartsweg rekening gehouden met de verspringende rooilijn. De bestaande woningen kunnen niet dichterbij deze wegen worden gebouwd. Daarnaast is het bestaande woningtype (vrijstaand) en de afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens vastgelegd, zodat de woningen niet aan elkaar kunnen worden gebouwd.

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.

#### **2.4.14 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.

## **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.

### **3.2 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied**

#### **3.2.1 Hoofdstructuur**

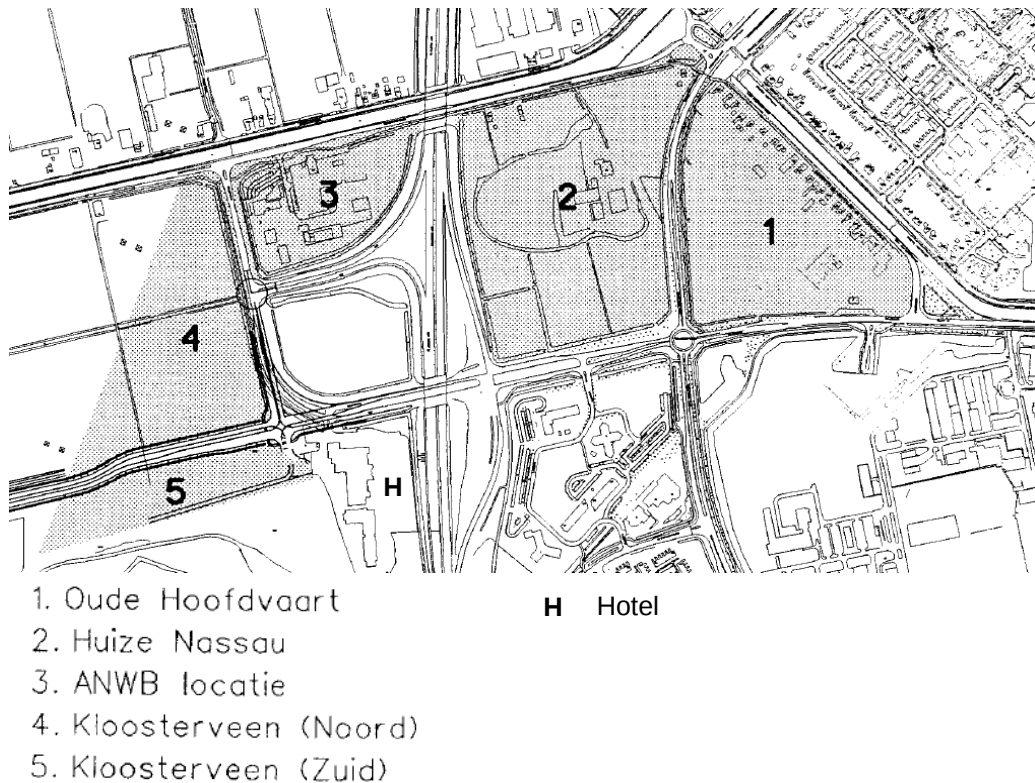
Bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I is een bedrijventerrein rond de afslag Centrum van de A28. Het bedrijventerrein ligt tussen de woonwijken van Assen binnen de Europaweg en Kloosterveen buiten de A28. Het gebied wordt gedomineerd door een aantal grote wegen als de A28 en de afslagen, de Balkenweg en de Europaweg, een hoogspanningsleiding en de Drentse Hoofdvaart en de Vaart. In de ruimte tussen de infrastructuur is het bedrijventerrein ontwikkeld

De Balkenweg is één van de belangrijkste entrees van Assen en één van de twee verbindingen voor autoverkeer tussen Kloosterveen en de rest van Assen. Langs de Drentse Hoofdvaart en de Vaart lopen belangrijke langzaam verkeersverbindingen van Kloosterveen naar de rest van Assen.

Aan de zuidzijde grenst Kloosterveen Tussengebied I aan het recreatiegebied rond de Baggelhuizenplas, het kantoreng gebied rond de Lauwers en de kazerne. De Lauwers ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan Assen-Zuid, maar maakt wel onderdeel uit van het bedrijventerrein rond de afslag Centrum van de A28. Ten noorden van de lintbebouwing aan de Drentse Hoofdvaart liggen sportvelden. Langs de A28 ligt het bedrijf Faber Pallets ten noorden van het plangebied.

Daarnaast heeft het bedrijventerrein een stedelijk karakter met kantoren, bedrijven, perifere detailhandel, sportieve recreatie, horeca en woningen. Een ander doel bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein betrof de realisatie van een hoogwaardige zichtzone langs de A28.

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



*Figuur 8. Deellocaties Kloosterveen Tussengebied I*

De locatie Oude Hoofdvaart vormt door de ligging aan de Europaweg-West, een overgangssituatie van de bedrijventerreinen ter weerszijden van de A28 naar de woonbebouwing ten oosten van de deellocatie. Deze overgang vertaalt zich in een zonering van het bouwvolume. Langs de Balkenweg en de Europaweg-West is hoofdzakelijk sprake van kantoren en perifere detailhandel. De bebouwing presenteert zich naar deze wegen.

Langs de Vaart is sprake van behoud van het woonkarakter. Bedrijfsgebouwen zijn toegestaan en op enkele percelen ook aanwezig in de zone langs de Oude Hoofdvaartsweg. Buiten deze zone zijn op het bouwperceel bedrijfsgebouwen met grotere afmetingen toegestaan.

In het hart van de deellocatie Oude Hoofdvaart is een aantal bedrijven gevestigd. Hier zijn zowel kantoren, bedrijven, perifere detailhandel en vormen van horeca toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangegeven.

Het terrein Huize Nassau is gerealiseerd op basis van het uitwerkingsplan Huize Nassau. Beeldbepalend in dit plandeel is het monumentale pand Huize Nassau met de karakteristieke gracht. Dit pand met bijbehorende gracht en omliggend groen is ingepast. Vanaf de Europaweg-West en de Hoofdvaartsweg bestaat zicht op Huize Nassau. De woningen aan de Hoofdvaartsweg zijn ingepast in het bestaande lint. Hierbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de vigerende mogelijkheden uit het bestemmingsplan.

Voor het overgrote deel van het gebied Huize Nassau is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Het politiebureau met een bouwhoogte van 65 meter vormt hierop een duidelijke uitzondering. De bebouwing is over het algemeen grootschalig.

De ANWB-locatie, zoals destijds in het vigerend bestemmingsplan als werknaam is gebruikt, vervult een specifieke functie ten behoeve van kantoren en werkplaatsen en opslag ten behoeve van voorzieningen voor het wegverkeer. Enkele bedrijfsgebouwen staan leeg.

De locatie Kloosterveen Noord is langs de Balkenweg hoofdzakelijk in gebruik voor kantoren. De locatie ontleent zijn identiteit dan ook aan de ligging tegenover de afrit van de A28. De bebouwing heeft dan ook een signaal- en poortfunctie en bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen. Op de overige delen van deze locatie komen diverse bedrijven en horeca voor.

De locatie Kloosterveen Zuid is ingericht voor enkele maatschappelijke en recreatieve functies. Daarnaast komen bedrijven en kantoren in kleinschalige bebouwing voor. De maatschappelijke functies zijn specifiek bestemd en niet toegestaan op andere delen van het bedrijventerrein. De bouwhoogte is niet meer dan 2 bouwlagen, mede ter overgang naar het heidegebied Baggelhuizen.

Het hotel- en congrescentrum met restaurant (horeca) wordt in dit bestemmingsplan opgenomen en al zodanig bestemd. Deze deellocatie maakte destijds geen onderdeel uit van de ontwikkelingsplannen voor Kloosterveen Tussengebied I.

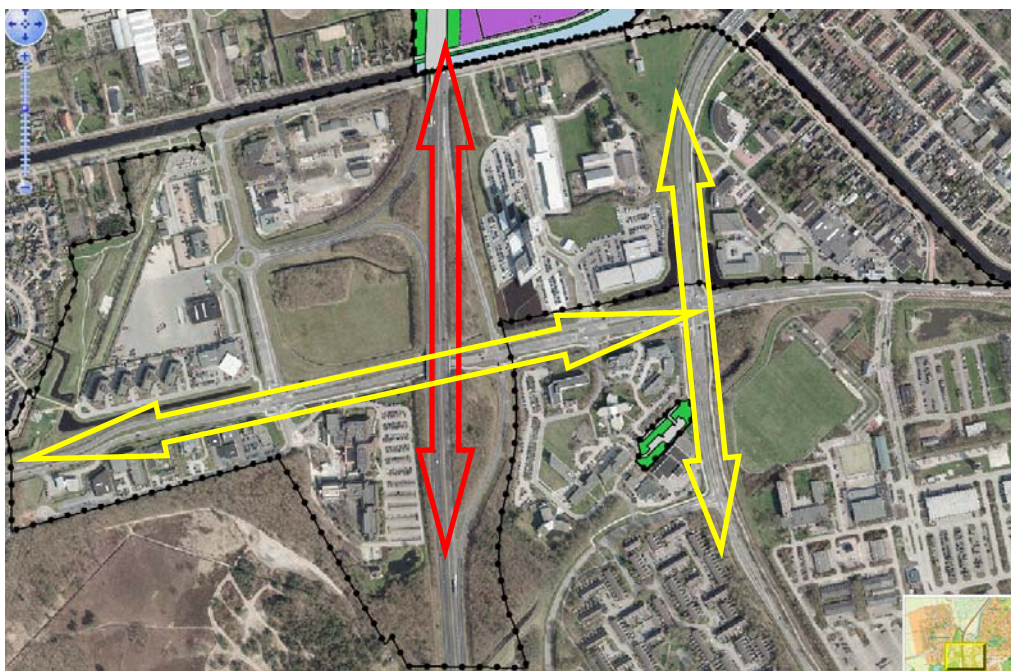
De hoofdstructuur zoals beoogd in het bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I vormt, op enkele ondergeschikte wijzigingen na, ook de basis voor dit bestemmingsplan.

### **3.2.2 Verkeersstructuur**

Autoverkeer vanaf de A28 bereikt via de Balkenweg het bedrijventerrein. Autoverkeer vanuit het bedrijventerrein heeft de Balkenweg en de Europaweg-West aansluiting met andere delen van Assen. De Hoofdvaartsweg vormt ter plaatse van het plangebied geen autoverbinding met andere delen van Assen en is niet ingericht voor de verwerking van grote aantallen voertuigen. De meerderheid van de kavels op het bedrijventerrein worden via centrale wegen ontsloten op de hoofdontsluiting. Een uitzondering hierop vormt bijvoorbeeld het tankstation aan de Balkenweg.

De hoofdstructuur bestaat verder uit het wegvak Peelo, de Frankrijklaan en de Engellandlaan. 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 bestaan op de deellocaties Oude Hoofdvaartsweg, Huize Nassau en Kloosterveen Noord doorsteken naar omliggende wijken. Er is een openbaar vervoersverbinding (busverbinding) langs het bedrijventerrein.



*Figuur 9. Verkeersstructuur Kloosterveen Tussengebied I  
rode pijl : nationale wegenstructuur  
gele pijl: hoofdontsluitingsweg*

### 3.2.3 Groen- en waterstructuur

Het bedrijventerrein heeft aan de zuidwest- en westzijde groene randen die bijdragen aan een goede landschappelijke inpassing richting het landelijk gebied (zuidwestzijde) en een goede afscherming richting Kloosterveen (westzijde). De belangrijkste wegen in het plangebied gaan aan weerszijde vergezeld van ruime groenstroken. Het groen in het plangebied zelf vooral een belevingsfunctie.

De waterstructuur op het bedrijventerrein is reeds aangelegd. Het waterhuishoudkundig principe is afgestemd op de functie bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein is open water aanwezig langs de Balkenweg en de Europaweg-West. Tevens zijn de grachten rond Huize Nassau nog zichtbaar. In het noorden en oosten grenst het plangebied aan respectievelijk aan de Drentse Hoofdvaart en de Vaart.

## 4 Onderzoek

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1 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.

#### 4.1.2 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 bevinden zich drie monumenten. Het betreffen de panden Hoofdvaartsweg 95 (foto linksonder), het pand Oude Hoofdvaartsweg 43 (foto rechtsonder) en het pand Hoofdvaartsweg 73 (Huize Nassau).



*Foto's van enkele gemeentelijke monumenten in het plangebied*

Voor alle monumentale panden geldt dat de bestemming in dit plan is afgestemd op het huidige gebruik. Op basis van de gemeentelijke monumentenverordening en de Monumentenwet vindt bescherming van de waardevolle onderdelen van het monu-

ment plaats. Door de situering van het bouwvlak van de bebouwing in het historische bebouwingslint langs de vaarten wordt voorkomen dat bestaande woningen dicht op de vaarten kunnen worden gebouwd. Hierdoor blijft het beeld van een verspringende rooilijn gehandhaafd.

### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan. In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met cultuurhistorische waarden opgenomen.

## **4.2 Bodem**

### **Inleiding**

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

### **Onderzoek**

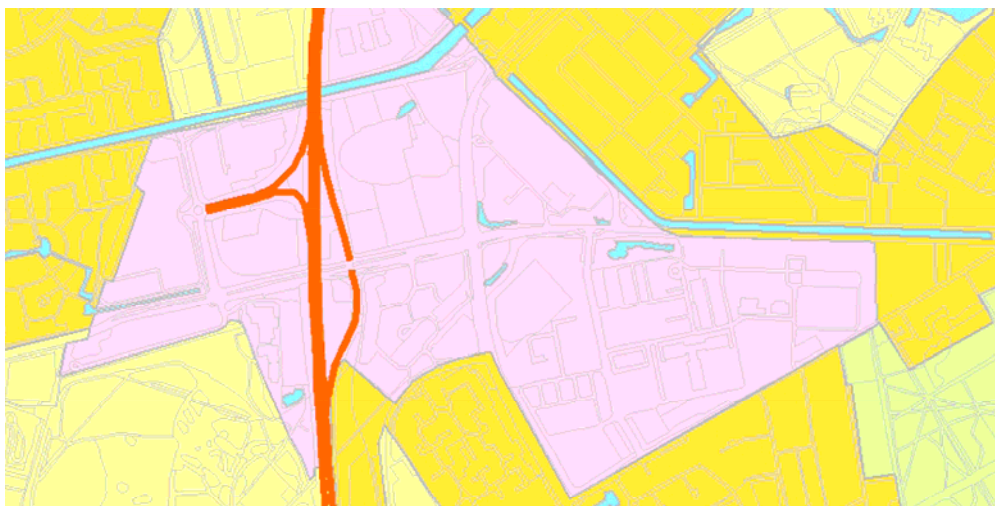
Op grond van inventariserende bodemonderzoeken die in het kader van de gemeentelijke Nota Bodembeheer zijn uitgevoerd, kan op basis van de bodemkwaliteitskaart van de Nota bodembeheer worden gesteld dat de gemiddelde bodemkwaliteit in een groot deel van het plangebied voldoet aan de achtergrondwaarde. De gemiddelde bodemkwaliteit ter plaatse van de A28 ligt boven de achtergrondwaarde.

Wat betreft af- en aanvoer van grond geldt voor het plangebied het regime voor Industriegebied na 1970 (paars op de navolgende figuur).

Voor afvoer van grond die op de locatie vrijkomt geldt dat deze grond zonder onderzoek toepasbaar is binnen bedrijventerreinen in de gemeente Assen en in de binnenstad van de gemeente Assen.

Voor aan te voeren grond geldt dat op grond van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Assen grond die binnen de gemeente op een niet-verdachte locatie vrijkomt vanuit elk homogeen deelgebied in principe op de locatie kan worden toegepast. De enige uitzondering geldt voor grond afkomstig uit het homogeen deelgebied W1 (wonen voor 1945), waarvoor eerst een partijkeuring moet zijn uitgevoerd. Voor aanvoer van grond van buiten de gemeente geldt dat alleen schone grond mag worden toegepast die voldoet aan de achtergrondwaarden.

Voor het toepassen van grond op de locatie of voor het afvoeren van grond van de locatie is een melding noodzakelijk via het Meldpunt bodemkwaliteit (<http://meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl>).



*Figuur 10. Uitsnede kaart Homogene deelgebieden (Bron: Nota Bodembeheer)*

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe gevoelige functies of bodemingrepen voorzien. Bestaande bebouwing en functies worden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Hiervoor is 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 uitgevoerd 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.

## **4.3 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 verant-

woorde 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. Dit heeft tot gevolg gehad dat op onderdelen wordt afgeweken van de vigerende mogelijkheden voor milieucategorieën. In de meeste gevallen is sprake van een verruiming van de 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.

### *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*

Op het bedrijventerrein komen enkele bestaande bedrijfswoningen voor. Deze woningen zijn aangeduid met de aanduiding 'Bedrijfswoning'. Daarnaast is binnen de bestemming Bedrijf-Wonen sprake van een gemengde zone met zowel woningen, bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen. Voor deze (bedrijfs-)woningen is een richtafstand behorend bij een gemengd gebied gehanteerd, mede gezien de toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein.

Bestaande bedrijven op het bedrijventerrein zijn bij vergunningverlening getoetst op onder andere het aspect bedrijfslawaai. In dit kader heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van de geluidbelasting op de omliggende gevoelige objecten. Er worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige objecten toegestaan.

Nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein worden bij de omgevingsvergunningaanvraag getoetst aan hinderaspecten, waaronder geluid, in verband met gevoelige functies op het bedrijventerrein zelf. Bij de milieuzonering is reeds rekening gehouden met omliggende gevoelige functies. Gezien de afstand tussen omliggende gevoelige func-

ties 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.

### **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.

## **4.4 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 gronden die nog niet zijn uitgegeven wordt vanaf het begin intensief gemaaid of zijn reeds ingericht met bijvoorbeeld ontsluitingswegen als onderdeel van de openbare ruimte. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, heeft 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*

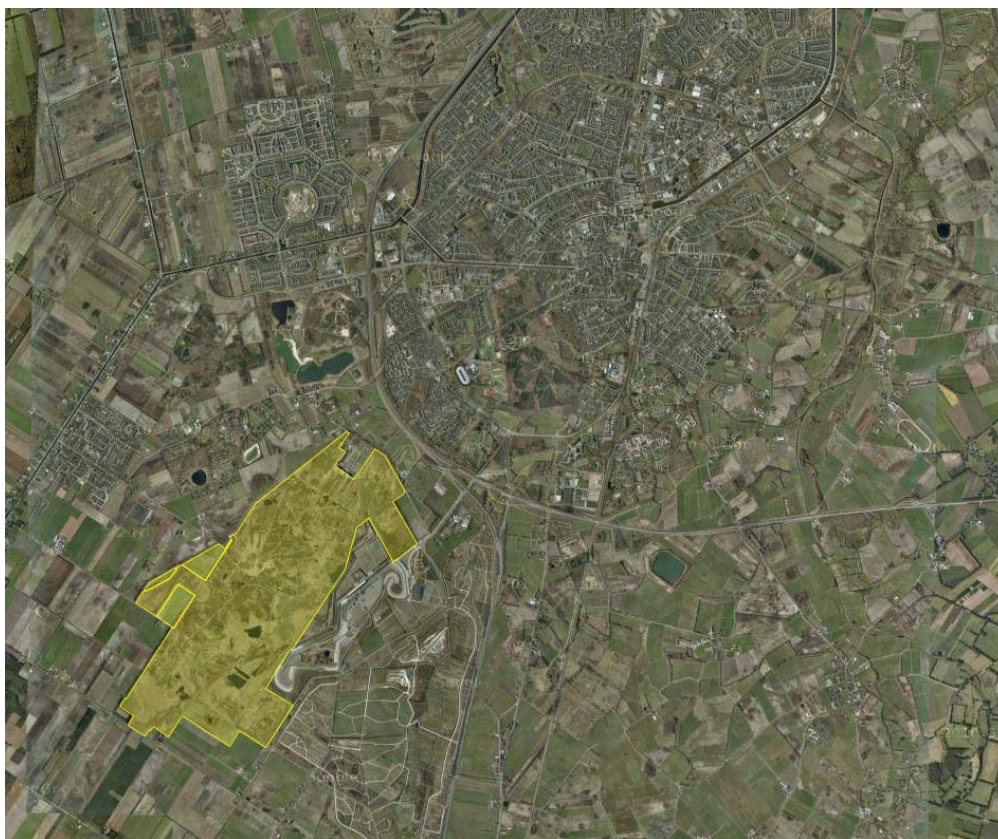
Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- 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. De kortste afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied, in dit geval het Witterveld, 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 uitgegeven en ontwikkelde gronden op het bedrijventerrein, 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 Witterveld*

### *Beschermde natuurmonumenten*

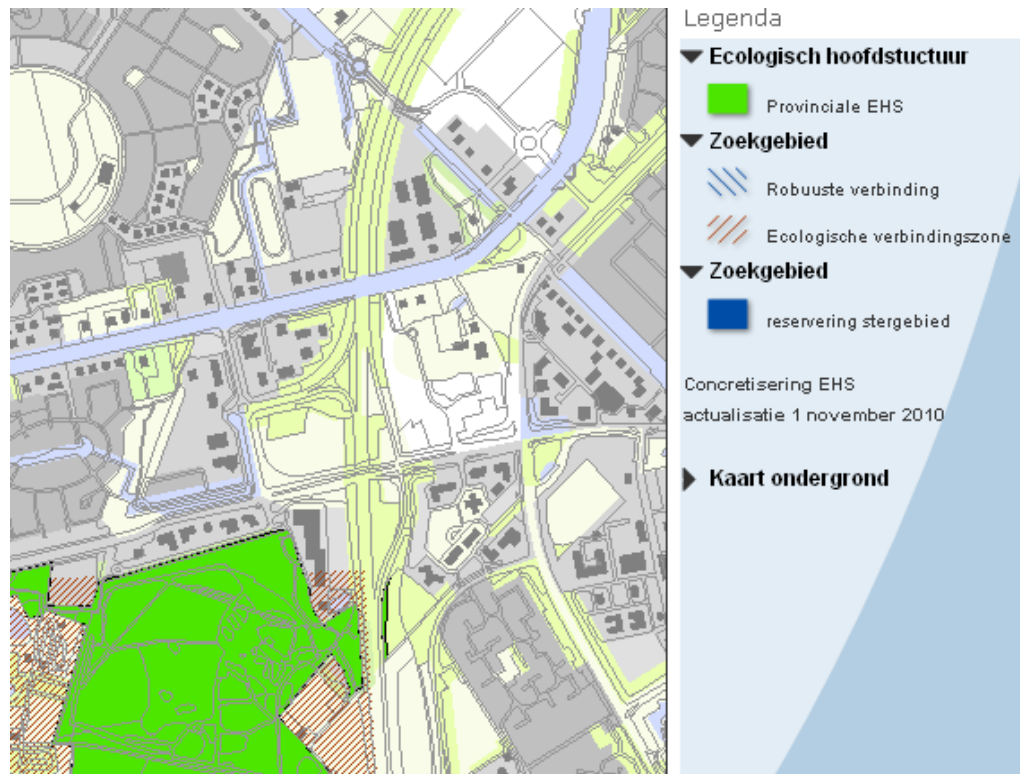
Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren van ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In of 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 nabij het plangebied weer. Het grootste deel van het plangebied ligt buiten de EHS. Een deel van het plangebied ligt binnen de grenzen van de EHS. Dit betreft een deel van het perceel waar het hotel- en congrescentrum is gevestigd. Dit perceel valt tevens binnen een gebied dat is beoogd voor de functie verbindingzone (gearceerd gebied). De gearceerde gebieden zijn nog geen EHS. Ze komen als EHS op de provinciale kaart als ze voldoende ingevuld en uitgewerkt zijn. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om voor het gearceerde deel geen specifieke bestemmingsregeling op te nemen. Ter plaatse is het terrein grotendeels met bebouwing en verharding ten dienste van de bestaande horecafunctie ingericht en in gebruik. Er worden in dit bestemmingsplan zeer beperkt mogelijkheden voor uitbreiding geboden.

Het zuidelijk deel van het terrein, dat valt binnen de EHS, heeft een dubbelbestemming (Waarde-EHS) gekregen waarin de doeleinden te bescherming van de EHS zijn opgenomen. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een negatief effect op het gebied. Verder onderzoek is niet uitgevoerd.



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 deel van de EHS dat valt binnen het plangebied heeft een dubbelbestemming gekregen waarin de doeleinden te bescherming van de EHS zijn opgenomen. Voor het overige deel van het plangebied is geen specifieke regeling voor het aspect ecologie opgenomen.

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

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 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.

#### 4.5.2 Onderzoek

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

- de A28;
- twee LPG-tankstations;
- twee hogedrukgasleidingen;
- twee hoogspanningsleidingen.

##### ***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 aan het plangebied grenzende Drentsche Hoofdvaart dan wel Vaart 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.<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Analyse externe veiligheid bedrijventerrein West, gemeente Assen, 10 oktober 2011

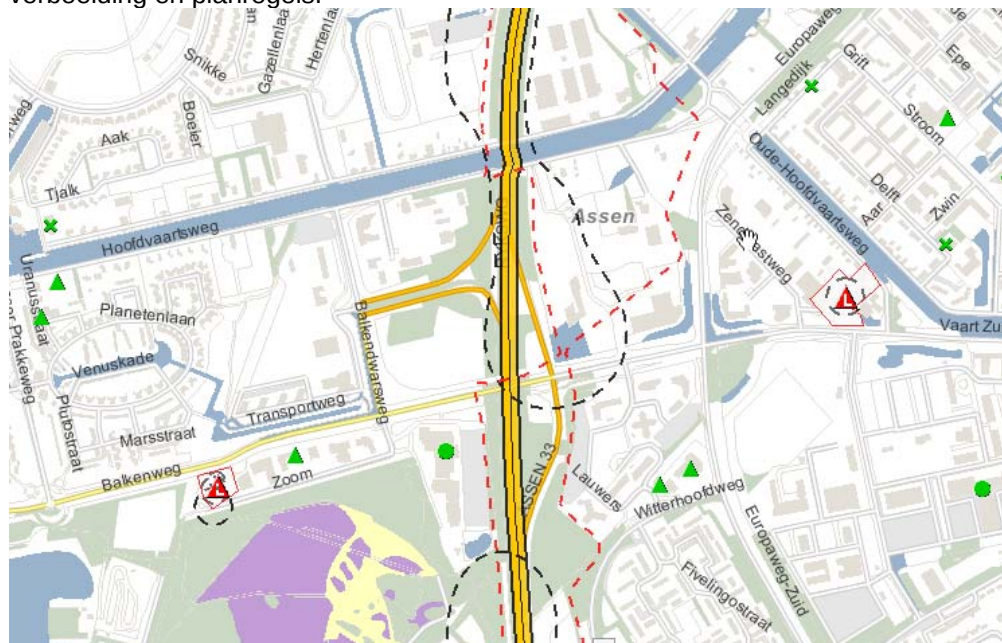
De PR  $10^{-6}$  contour kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de A28, op basis van het huidige transport. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen de bouwplannen, gemiddeld buiten de 153 meter vanaf de as van de snelweg A28, een lagere bijdrage hebben op het groepsrisico. Het groepsrisico ligt in de huidige situatie net onder de oriëntatiewaarde. Na actualisatie van het plan verandert het groepsrisico niet. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan en het gelijkblijvende groepsrisico is een verdere verantwoording niet nodig.

Binnen het plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanaf de kant van de buitenste rijbaan) geldt een verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten. Het plasbrandaandachtsgebied ligt deels binnen gronden met de bestemming Horeca. Binnen het plasbrandaandachtsgebied is echter geen bouwvlak opgenomen.

### **Bevi-inrichtingen: LPG-tankstations**

In het plangebied zijn twee Bevi-inrichtingen aanwezig, zoals blijkt uit de navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. Het betreffen twee tankstations met verkoop van LPG langs de Balkenweg. De PR  $10^{-6}$  contour van het vulpunt, de ondergrondse tank en het afleverpunt liggen in het plangebied. De PR  $10^{-6}$  contour van het vulpunt (straal van 35 meter) en het reservoir (straal van 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. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Naast het LPG-reservoir en het LPG-vulpunt heeft ook de afleverzuil een PR  $10^{-6}$  contour (straal van 15 meter). Binnen de PR  $10^{-6}$  contour van de afleverzuil van beide LPG-tankstations bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten in de zin van het Bevi. De PR  $10^{-6}$  contour van de afleverzuil van beide tankstations vormen dan ook geen beperking voor dit bestemmingsplan en behoeft daarom geen verankering in de verbeelding en planregels.



Figuur 13. uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

In verband met het groepsrisico is een berekening uitgevoerd voor het LPG-tankstation in het westen van het plangebied, aan de Zoom.<sup>2</sup> Hieruit blijkt dat er wel sprake is van een groepsrisico, maar dat dit groepsrisico laag is (ruim onder de oriëntatiewaarde). Dit tankstation vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Voor het LPG-tankstation in het oosten van het plangebied worden nog nadere gegevens verzameld in verband met het groepsrisico. Het groepsrisico wordt in een latere fase van het bestemmingsplan nader beschreven.

### ***Buisleidingen***

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

Over het bedrijventerrein loopt een tweetal hogedrukgastransportleidingen van de NAM. In verband met de genoemde buisleidingen is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd.<sup>3</sup> De analyse is als bijlage toegevoegd. Uit de analyse blijkt dat voor het bedrijventerrein één knelpunt bestaat in verband met de PR  $10^{-6}$ -contour. Dit knelpunt betreft de politietoren en deze ligt in zijn geheel binnen de PR  $10^{-6}$  contour. Conform de afspraken rondom de omzetting van de Circulaire buisleidingen uit 1984 naar het Bevb, is de leidingexploitant degene die het knelpunt binnen 3 jaar dient op te lossen. Dit kan door veiligheidsmaatregelen aan de leiding te treffen of desnoods de leiding te verplaatsen.

Verder ligt een deel van het plangebied binnen de invloedsgebieden van de 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 groengebied dat het bedrijventerrein en Kloosterveen van elkaar scheidt, lopen twee hoogspanningsleidingen. De westelijke hoogspanningsleiding heeft een vermogen van 220 Kv, de oostelijke 110 Kv. Rondom hoogspanningsleidingen hanteert de gemeente in beginsel de indicatieve zones.

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 50 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 50 meter aan weerszijden opgenomen op de verbeelding en in de regels (dubbelbestemming).

---

<sup>2</sup> LPG groepsrisico berekeningsmodule, project: Bedrijventerrein West 2011, Steunpunt externe Veiligheid Drenthe, 20 oktober 2011

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

### ***Overige aspecten***

Masten voor GSM en UMTS zijn in principe toegestaan op het bedrijventerrein. In het plangebied staat een vergunningplichtige mast en zijn masten geplaatst op de hoogspanningsleidingen. Voor wat betreft het plaatsingsbeleid op industrieterreinen volgt Assen het nationale beleid.

### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Voor het groepsrisico van het LPG-tankstation in het oosten van het plangebied worden nog nadere gegevens verzameld. In een latere fase van het bestemmingsplan worden de gegevens in deze paragraaf beschreven.

## **4.6 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. Het plangebied ligt wel binnen de onderzoekszone van gezoneerde wegen (wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of hoger), zoals de A28, de Europaweg-West en Balkenweg. In het kader van de Wgh is voor het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Bestaande geluidgevoelige functies zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

In het plangebied is sprake van een perceel met een onbenutte bouwmogelijkheid voor een gevoelige functie binnen de zone van de Europaweg-West. Het betreft een bouwperceel aan de Oude Hoofdvaartsweg 49. Voor de woning, die mogelijk is op dit perceel, is in verband met de aanleg van de Tweede hoofdontsluiting Kloosterveen/verdubbeling gedeelte Europaweg-west een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevel vastgesteld. Voor de geluidsbelasting in 2016, met geluidsarm asfalt en afscherming (hetgeen nu het geval is), is de geluidbelasting op de rekenpunten respectievelijk op 1,8 meter hoogte 48,2 en 47,2 dB(A) en op 4,5 meter 51,3 en 49,6 dB(A). Het akoestisch onderzoek dat voor de aanleg/verbreding is uitgevoerd is actueel genoeg om te dienen voor de vaststelling van de gevelbelasting op basis waarvan de gevelisolatie wordt berekend. De gevelisolatie is nodig om bij de bouw van de woning te kunnen voldoen aan het wettelijke binnenniveau (33 dB) op basis van het Bouwbesluit.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.7 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.

## **4.8 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). 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. Vooral nog 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m<sup>2</sup> 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. In dit bestemmingsplan zijn bestaande gevoelige objecten binnen de zone langs de A28 specifiek aangeduid. Het betreft alleen het kinderdagverblijf aan de Zoom. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een naar onderzoek naar luchtkwaliteit.

#### **Conclusie**

In dit bestemmingsplan zijn bestaande gevoelige objecten binnen de zone langs de A28 specifiek aangeduid. Het betreft het kinderdagverblijf aan de Zoom. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.9 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. De overige wegen hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen.

#### **Parkeren**

Voor het bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I 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.

| <b>Regel</b>                                                                                      | <b>Parkeernorm</b>         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Voor elke 40 m <sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bedrijfsgebouwen dan wel per 2,5 arbeidsplaatsen | Ten minste 1 parkeerplaats |
| Voor elke 8 bezoekers die gemiddeld per dag aanwezig zijn <sup>4</sup>                            | Ten minste 1 parkeerplaats |

*Tabel 1. Indicatie parkeernormen Kloosterveen Tussengebied I*

### **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.

## **4.10 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**

De waterhuishouding in het plangebied is ingericht op stedelijk gebied. Afvalwater en hemelwater worden gescheiden opgevangen en afgevoerd (verbeterd gescheiden stelsel). Er vindt in dit plan geen wijziging in de waterhuishouding plaats. Vigerende bouw mogelijkheden worden grotendeels overgenomen. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar waterhuishoudkundige aspecten in verband met dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Ter plaatse van de regionale waterkeringen (Drentse Hoofdvaart en de Vaart) zijn geen gebouwen toegestaan en geldt op basis van de keur van het waterschap een vergunningstelsel ter bescherming van het belang van de waterkering.

### **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 in 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

---

<sup>4</sup> Geldt voor het gebied Huize Nassau

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

#### *Bedrijf-Wonen*

Deze bestemming is opgenomen voor de kavels langs de Vaart. Hier komen zowel woningen als bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen voor. De toegestane milieucategorie is maximaal categorie 2. Deze milieucategorie sluit wat betreft de aard aan bij het bestaande gemengde gebied. Bedrijfswoningen zijn in het bouwvlak toegestaan. In het bouwvlak zijn ook bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat de van bedrijfsgebouwen in het bouwvlak in maximaal één bouwlaag worden gebouwd. Hiermee wordt het woonkarakter langs de Vaart tevens benadrukt in de bouwmassa. Buiten het bouwvlak geldt geen beperking ten aanzien van het aantal bouwlagen voor bedrijfsgebouwen.

De bouwmogelijkheden variëren per bouwperceel. Op de verbeelding is met aanduidingen aangegeven welke voorwaarden zijn gesteld aan de bouwhoogte. Het bebouwingspercentage is eveneens op de verbeelding aangegeven. Verder geldt een aantal specifieke bouwregels ten aanzien van bijvoorbeeld de afstanden tot de bouwperceelsgrens en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *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 zijn op diverse locaties ook andere functies toegestaan, waaronder kantoren, horeca en enkele branches van perifere detailhandelsvestigingen. Dit betreffen vooral locaties langs of nabij de hoofdinfrastructuur. In de planbeschrijving is de nadere locaties van diverse functies beschreven. Bestaande bedrijfswoningen zijn opgenomen met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Enkele bedrijfsactiviteiten zijn vanwege consoliderende karakter en de ruimtelijke impact van deze bedrijven uitgesloten. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die vallen onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers) en bedrijven die voldoen aan de activiteitomschrijving in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dergelijke bedrijven komen niet voor op het bedrijventerrein.

De bouwmogelijkheden variëren per bouwperceel. Op de verbeelding is met aanduidingen aangegeven welke voorwaarden zijn gesteld aan de bouwhoogte. Voor bouwpercelen langs de hoofdinfrastructuur en op Huize Nassau is een minimale bouwhoogte voorgeschreven. Deze minimale bouwhoogte moet voor 50% van het oppervlak van een gebouw worden gerealiseerd. Het bebouwingspercentage is eveneens op de verbeelding aangegeven. Verder geldt een aantal specifieke bouwregels ten aanzien van bijvoorbeeld de afstanden tot de bouwperceelsgrens en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De afstand tot de bouwperceelsgrenzen bedraagt standaard minimaal 5 meter. Bij enkele percelen is reeds sprake van een kortere afstand tot de perceelsgrens, omdat hieraan in het verleden medewerking is verleend. Voor deze percelen waar een ver-

gunning is verleend voor een kortere afstand, geldt de afstand in deze vergunning als minimale afstand is toegestaan. Het betreft bijvoorbeeld het perceel van het kinderdagverblijf aan de Zoom.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Bedrijventerrein 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;

Hierbij geldt als voorwaarde dat de verkoopvloeroppervlakte ten minste 1.000 m<sup>2</sup> per bedrijf bedraagt, uitgezonderd voor detailhandel in keukens en sanitair waarbij de verkoopvloeroppervlakte ten minste 500 m<sup>2</sup> per bedrijf bedraagt.

#### *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. 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.

#### *Wonen*

Langs de Hoofdvaartsweg liggen twee bestaande reguliere woningen. Voor deze bestaande woonbebouwing is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Naast de woonfunctie is woninggebonden bedrijvigheid slechts toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

Om de huidige bebouwingsstructuur langs de Hoofdvaartsweg in stand te houden, zijn de woningen gebonden aan een maximale maatvoering. Hoofdgebouwen (woonhuizen) moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouw- en goothoogte is vastgelegd op de verbeelding. Aan- en bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing en moeten daarom minimaal 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mag maximaal 65 m<sup>2</sup> aan bijgebouw worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning is een afwijking naar 85 m<sup>2</sup> toegestaan. Aan- en bijgebouwen zijn ook gebonden aan een maximale goot- en bouwhoogte.

## ***Dubbelbestemmingen, algemene aanduidingsregels en wijzigingsgebied***

### *Leiding - Gas*

Ter plaatse van de hogedruk NAM-leidingen is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de leidingen. Op grond van deze dubbelstemming 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 dubbelstemming kunnen in een strook van 25 meter aan weerszijden van het hart van beide 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<sup>-6</sup>-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. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van het conserverend bestemmingsplan wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## **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.