

Nota van inspraak en overleg Bestemmingsplan “Bedrijventerrein West”

Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Inspraakreactie en commentaar	2
Inspreker	2
3. Overlegreacties en commentaar	5
Hulpverleningsdienst Drenthe	5
NAM	6
Waterschap Hunze en Aa's	6
4. Gevolgen voor het bestemmingsplan	7

1. Inleiding en juridische procedure

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen West heeft betrekking op het bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I en heeft het karakter van een actualiseringsplan. De milieucategorieën in de bestemming Bedrijventerrein zijn afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen. Naast bedrijven zijn ook zelfstandige kantoren toegestaan. Deze mix van bedrijven en kantoren bepaalt gedeeltelijk de huidige ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. Bepaalde vormen van Horeca is toegestaan langs de A28 en nabij de op- en afritten van de A28, alsmede is staande horeca buiten deze gebieden ingepast.

Perifere detailhandel voor auto's boten, caravans en motoren (minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlakte) is in delen van het plangebied toegestaan. Verder is een wijzigingsbevoegdheid naar andere branches van perifere detailhandel opgenomen. Voor enkele percelen in het plangebied is reeds gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Deze percelen zijn aangeduid met de aanduiding 'detailhandel perifeer-2'. In de zone langs de Hoofdvaartsweg is geen perifere detailhandel toegestaan vanwege het kleinschalige (woon)karakter langs de Vaart en het verkeersluwe karakter van deze weg.

Op basis van op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en art. 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met ingang van 27 januari 2012 tot en met 8 maart 2012. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Tevens is op 13 februari 2012 een inloopsessie georganiseerd. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Naast de inspraak is aan diverse (overheids-)instanties in het kader van overleg reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inspraakreacties en commentaar

Tijdens de bovengenoemde inspraakperiode zijn twee inspraakreacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

Inspreker 1

Inspreker dient een reactie in namens de eigenaar van het kantoor aan de Balkendwarsweg 3 te Assen. Inspreker heeft geconstateerd dat een aantal facetten van het nieuwe bestemmingsplan de eigenaar in het functioneren op de locatie Balkendwarsweg 3 beperken.

1. Bezwaren

a. Beperkter planologisch regime

Het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' in het gebied Kloosterveen I wordt aan de noordzijde verkleind ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Er wordt als het ware een hap uitgenomen en dit stuk wordt bestemd als 'Verkeer'.

Het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein West' is kleiner dan het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' in het bestemmingsplan 'Kloosterveen Tussengebied I'. Deze verkleining betreft het perceel ten noorden van het perceel van inspreker. De bestemming verkeer voor het perceel ten noorden van de inspreker is conform het huidig gebruik als carpoolplek. De bouw-mogelijkheden voor het perceel van de inspreker worden hiermee dus niet verkleind en dit betreft dus geen wijziging van de mogelijkheden voor het perceel van de inspreker.

Ten tweede is de bestaande wijzigingsbevoegdheid voor afwijken van de bestemmingsgrens sterk uitgekleeft, in die zin dat er nu slechts met 5 meter kan worden afgeweken van de bestemmingsgrenzen waar dit eerst 50 meter was.

Het bestemmingsplan 'Kloosterveen Tussengebied I' is een globaal bestemmingsplan gericht op het ontwikkelen van het bedrijventerrein aan de Balkendwarsweg. De ruime wijzigingsbevoegdheden voor het afwijken van bestemmingsplangrenzen zijn gericht op flexibiliteit bij de planvorming en de planuitvoering. Inmiddels is het plan bebouwd gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein West' is

gericht op het bestemmen van de bestaande situatie, dan wel het vastleggen van het bestaand gebruik. In die context is nu geen aanleiding meer om bestemmingsgrenzen 50 meter te verschuiven. Daar komt bij dat de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende plan ziet op een zogenaamde 'kan'-bepaling. Een 'kan'-bepaling houdt geen verplichting in maar een bevoegdheid om af te wijken van de bestemmingsgrenzen. In het vigerende Bovendien bestaat er geen verplichting om een dergelijke bepaling een op een over te nemen.

Ten derde is er een wijziging in de toegestane functies op de bestemming. Het blijkt dat dienstverlenende bedrijven als algemeen toegestane functie is vervallen. Tevens zijn geen gezondheidszorgvoorzieningen en amusementsgelegenheden toegestaan.

Bij actualisatie van het bestemmingsplan is gezocht naar zoveel mogelijk standaardisatie in de regels. Het gehele deel ten westen van de Balkendwarsweg en ten noorden van de Transportweg heeft dan ook de standaardbestemming 'bedrijventerrein'. Het is mogelijk dat met deze standaardisatie enkele specifieke functies zijn vervallen.

Daarnaast wordt de opvatting gehanteerd dat maatschappelijke activiteiten zoals gezondheidsvoorzieningen meer thuishoren in een woon-, of kantorenwijk dan deze op een bedrijventerrein onder te brengen. Deze opvatting is mede ingegeven door de Bevi-inrichtingen die al op het terrein aanwezig zijn.

Voor wat betreft amusementsgelegenheden geldt eenzelfde standpunt namelijk dat deze activiteiten niet thuishoren op een bedrijventerrein waar reeds Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Overigens zijn de reeds aanwezige maatschappelijke voorzieningen inmiddels met een specifieke aanduiding weergegeven op de plankaart.

b. Minder ruime afwijkingsmogelijkheden bouwen

De vrijstellingsmogelijkheden voor bouwen zijn ingeperkt; waarin in het huidige bestemmingsplan nog een vrijstelling bestaat voor bouwen tot aan de perceelsgrens, is deze vrijstelling in het nieuwe plan veranderd in bouwen tot op max. 3 m van de perceelsgrens.

'Kloosterveen Tussengebied I' was een bestemmingsplan gericht op het ontwikkelen van het bedrijventerrein aan de Balkendwarsweg. Bij een ontwikkelingsplan past enige mate van flexibiliteit. Voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein West' is zoals gesteld de bestaande ruimtelijke situatie het uitgangspunt. Het bedrijventerrein 'Kloosterveen Tussengebied I' is een ruim opgezette bedrijvenlocatie met ruime groene bermen en grote groengebieden rond de infrastructuur (hoogspanningleiding, A28). De over het algemeen grote bedrijfsbebouwing staat op ruime percelen. Binnen die stedenbouwkundige context is bouwen tot in de perceelsgrens niet passend.

De mate van flexibiliteit is verminderd in de vrijstellingsmogelijkheden doordat het percentage om af te wijken van de maten is verminderd van 15 naar 10%.

Deze vermindering van flexibiliteit heeft te maken met de systematiek die in de gemeente Assen wordt toegepast. In verband met het streven naar uniformering van de regels is er voor gekozen om in alle plannen een zelfde afwijkingsruimte op te nemen.

2. Beperking van de kantoorfunctie

Beperking komt tot uiting indien in geval van een eventuele herontwikkeling van het bestaande kantoorgebouw. Deze wordt alsdan bemoeilijkt.

In de huidige situatie zijn namelijk wel planologische mogelijkheden om aan de noordzijde van het pand uit te breiden en voor de andere zijden van het gebouw eventueel de bestemmings-(tot 50 m), of bouw-grens (tot aan perceelsgrens) te overschrijden via een afwijkingsprocedure of via de wijzigingsbevoegdheid. Voorgenomen planologische wijzigingen worden dan ook als schadelijk ondervonden voor de bedrijfsvoering van bestaande of toekomstige huurders en het functioneren als kantorenlocatie. Ook kan het vastgoed van de eigenaar in waarde dalen.

Tegen mogelijk optredende nadelige effecten na het inwerkingtreden van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan zo'n verzoek worden ingediend bij de gemeente.

3. Niet in lijn met ruimtelijk beleid

a. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op pagina 14 en 15 van de Structuurvisie wordt ingezet op behoud van bestaande bedrijvigheid. Tevens wordt daarin vermeld dat zorggedragen dient te worden voor aantrekkelijke vestigingsplekken op strategische locaties. Voorliggend plan zorgt niet voor die ‘aantrekkelijk vestigingsplekken’.

De hoofdfocus van de gemeente Assen is inderdaad het behouden van bestaande bedrijvigheid. Dáárnaast moet worden gezorgd voor aantrekkelijke vestigingsplekken op strategische locaties om nieuwe bedrijven naar Assen te halen, zo is te lezen in de Structuurvisie Assen 2030. Deze strategische locaties bevinden zich vooral langs de noord-zuidas in de stad, waarbinnen de FlorijnAs het belangrijkste ontwikkelgebied is.

In de Structuurvisie Assen 2030 staat te lezen dat de behoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties nauwlettend wordt gevolgd zodat flexibel kan worden ingespeeld op toekomstige stijgingen of dalingen in de vraag. Deze vraag is sinds het opstellen van de Structuurvisie flink gewijzigd: de leegstand is toegenomen en nieuwbouwbehoefte is afgenomen. Deze nieuwe situatie is opgenomen in de nieuwe gemeentelijke Structuurvisie FlorijnAs en kantorenstrategie, welke op 15 maart 2012 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Er is dus sprake van een andere werkelijkheid dan ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie Assen 2030. Hiervoor moeten we focus aanbrengen in ons aanbod van nieuwe kantoorlocaties.

Kantorenbeleid

Het voorliggend plan sluit niet aan op het streven naar het op peil houden van aantrekkelijke kantoorlocaties waarin de vervangingsvraag van ruim 100.000 m² bvo gerealiseerd moet worden. Vervanging kan immers inhouden dat herontwikkeling van de locatie nodig is, met de daarbij soms noodzakelijke aanpassing van bebouwingscontouren.

Op 15 maart 2012 is een kantorenstrategie vastgesteld. Hiermee wordt gestreefd naar een kantorenleegstand van rond de 5%. Om dit te bereiken wordt gefocust we op de bestaande kantorenvoorraad, zodat daardoor meer ruimte geboden kan worden voor kwaliteitsverbeteringen en herontwikkeling van de bestaande voorraad. Bij deze aanpak ligt het accent op de leegstaande panden en de verouderde panden met een groot risico op toekomstige leegstand. Gestreefd wordt naar behoud van de aanwezige bedrijvigheid en wordt daar waar mogelijk meegewerkt aan verzoeken bij concrete uitbreidingsplannen. Alvorens wordt overgegaan tot uitbreiden van een bestaande locatie worden de mogelijkheden van leegstaande panden uitvoerig onderzocht. Dit betekent derhalve dat we in onze bestemmingsplannen geen standaard uitbreidingsmogelijkheden opnemen voor bestaande kantoorpanden. Daarnaast is er op dit moment sprake van een courant kantoorpand en is er geen aanleiding om bebouwingscontouren te verruimen. Indien sprake mocht zijn van een concrete uitbreidings-, dan wel verplaatsingsbehoefte, is de gemeente gaarne bereid tot een separaat overleg met de ondernemer.

b. Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Drenthe

De visiekaart van de provinciale omgevingsvisie Drenthe markeert het gebied van de locatie als ‘Overige functies’ en als ‘stedelijk gebied’. Voorts wordt op pagina 8 onder ‘ambities en belangen’, onder ‘ontwikkelingen’ onder meer als belangrijke voorwaarde genoemd: het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden.

In het voorontwerp worden juist niet die ‘aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden’ geboden.

De gemeente Assen is in de Omgevingsvisie aangemerkt als stedelijk gebied. Het klopt dat het stedelijk gebied Assen voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden moet aanbieden. Deze vestigingsmogelijkheden zijn dan ook terug te vinden in de stad als geheel, en niet perse op één specifieke bedrijfskavel. Om deze reden voldoet de gemeente Assen aan de provinciale Omgevingsvisie.

De Structuurvisie Assen 2030 is opgesteld in samenspraak met de provincie en past binnen de provinciale ambities zoals deze zijn verankerd in de Omgevingsvisie. Overigens is dit voorliggende bestemmingsplan ook voor commentaar aangeboden aan de provincie Drenthe: de provincie heeft niet aangegeven dat bij dit bestemmingsplan sprake is van strijdigheid met de Omgevingsvisie.

c. Regionaal beleid: Regiovisie Groningen-Assen

Als onderdeel van het programma voor stedelijk werken streeft de regio onder andere naar ruimte voor nieuwe bedrijvigheid (locatiebeleid), nieuwe dynamiek en intensief ruimtegebruik. Daarnaast wordt ter zake van kantorenlocaties onder meer gesteld dat tot 2020 zo'n 6.00.000 m² aan kantooruimte ontwikkeld moet worden.

In de regiovisie van de regio Groningen-Assen staat inderdaad dat er tot 2020 zo'n 600.000 m² aan kantooruimte ontwikkeld moet worden. Echter, hier is alleen sprake van bij voortzetting van de huidige trend (de regiovisie is vastgesteld in 2003), zoals te lezen is in de voorliggende zin in de Regiovisie. Op dit moment is sprake van compleet andere marktomstandigheden voor kantoren dan ten tijde van het opstellen van de regiovisie. De nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren zijn in nieuwe gemeentelijk beleid sterk ingeperkt en zijn verwoord in de eerder vermelde kantorenstrategie. De nieuwbouwmogelijkheden van de gemeente Assen focussen zich hierin op het Mes-schenveld en in de centrum/stationslocatie.

d. Conclusie ruimtelijk beleid

Vastgesteld wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan niet aansluit op de relevante beleidsstukken, en derhalve deze niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn van mening dat de actualisatie van dit bestemmingsplan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van gemeente, rijk, provincie en regio. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3. Overlegreacties

Tijdens de bovengenoemde inspraakperiode zijn overlegreacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

Overlegpartner Regionale Brandweer (Hulpverleningsdienst Drenthe)

De regionale brandweer (Hulpverleningsdienst Drenthe) heeft samenvattend weergegeven het volgende advies uitgebracht.

a. Externe veiligheid

Planologische maatregelen: Personen die zich in de directe nabijheid van een transportas (buisleiding) bevinden zijn zeer kwetsbaar wanneer zich een incident voordoet. Om die reden is het belangrijk een goede afweging te maken wanneer in het invloedsgebied van een buisleiding gebouwd wordt. Met name wanneer deze activiteit de aanwezigheid van grote hoeveelheden mensen of van groepen kwetsbare personen (kinderen, gehandicapten, ed.) mogelijk maakt, is het niet wenselijk dat het bestemmingsplan dit zonder meer toestaat.

Reactie gemeente:

De gemeente Assen is zich hiervan bewust en zal, indien er sprake is van een toename van het groepsrisico, dit verantwoorden.

Milieuvergunning technisch:

Er zijn geen te adviseren maatregelen.

Overig (bijv. bouwkundig):

Er zijn geen te adviseren maatregelen.

Informatieverstrekking aan burger en ondernemer: De gemeente Assen doet op dit moment niet actief aan risicocommunicatie. Toch zijn er risicobronnen in de omgeving aanwezig die in het geval van een ernstige calamiteit een grote impact op de omgeving kunnen hebben. Omdat het risico's betreft waar de meeste burgers en ondernemers niet van op de hoogte zijn, is men ook niet bekend met de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Het is daarom aan te raden om beleid op te stellen ten aanzien van actieve risicocommunicatie voor burgers en ondernemers.

Reactie gemeente:

Hierover is op 22 maart 2012 overleg geweest met de ambtenaar openbare orde en veiligheid van de gemeente Assen en het antwoord is als volgt: de gemeente Assen informeert burgers van haar ge-

meente over de veiligheidssituatie in de woonomgeving. Ze doet dit o.a. via de risicokaart, die beschikbaar is via: http://www.assen.nl/Wonen_in_Assen/Leefbaar_en_veilig/veiligheid/Risicokaart. Verder worden burgers in algemene zin over het handelingsperspectief tijdens rampen en crisis geïnformeerd via de gemeentelijke website, hetzij in aansluiting op landelijke campagnes.

b. Bluswater en bereikbaarheid

Maatregelen ter voorbereiding op hulpverlening en rampenbestrijding:

Er zijn geen te adviseren maatregelen.

c. Restrisico

De kans op een calamiteit met transport van gevaarlijke stoffen is in de huidige maatschappij niet ondenkbeeldig. Het is daarom van belang dat bestuurders op de hoogte zijn van de aanwezige risico's en deze bewust afwegen. Partijen dienen zich te realiseren dat ook na het optimaliseren van de veiligheid nog steeds een ramp of zwaar ongeval mogelijk is (restrisico).

Reactie gemeente:

Hoewel de kans op een betreffende ramp of zwaar ongeval zeer klein is, is deze inderdaad aanwezig. De conclusie van de HVD wordt onderschreven.

Overlegpartner NAM

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Assen West" geeft NAM in dit stadium geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De NAM heeft ondertussen uitgezocht hoe het als gevolg van het nieuwe Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (1 januari 2011) ontstane knelpunt (politietoren binnen 10-6 contour) thans opgelost wordt. In aanvulling op eerder genomen maatregelen aan de leiding, op basis van het oude beleid, kiest ze nu voor strikte begeleiding op leidingwerkzaamheden ter hoogte van de politietoren. Daarmee verdwijnt de 10-6 contour uit dit gebied, zodat de politietoren niet langer binnen de contour ligt en het knelpunt opgeheven is (zie mail van de NAM van 3 mei 2012, zoals opgenomen in bijlage I bij deze Nota van Inspraak).

Overlegpartner Waterschap Hunze en Aa's

Door een communicatiefout heeft het Waterschap Hunze en Aa's ten onrechte de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen West ontvangen. Hoewel het beheergebied van het waterschap niet binnen het bestemmingsplan en West valt, zijn niettemin de reacties van het waterschap in deze nota opgenomen. De gemeente wil hiermee haar voordeel doen.

Het waterschap pleit ervoor dat de gemeente het portaal www.dewatertoets.nl gebruiken bij volgende bestemmingsplannen.

Reactie gemeente:

Dit is niet gebeurd omdat het om een herziening ging en er geen veranderingen plaats vinden. Het streven is er op gericht om in toekomstige situaties hieraan gehoor te geven.

Het waterschap verzoekt voorts om onderstaande punten te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan, te weten:

- In paragraaf 2.2.2. van de toelichting wordt nog over een Keurontheffing gesproken. Verzocht wordt om de tekst aan te passen aan de begrippen zoals opgenomen in de huidige Waterwet.

Reactie gemeente:

De tekst zal op dit punt worden aangepast.

- In paragraaf 2.2.2. verdient het de voorkeur om een toelichting te geven op de obstakelvrije zone langs hoofdwatgangen.

Reactie gemeente:

De tekst in het voorontwerp geeft naar ons oordeel voldoende toelichting. Geen aanpassingen op dit punt.

- De toevoeging ‘verharde paden’ kan worden geschrapt, aangezien dit geen obstakel is bij het onderhoud.

Reactie gemeente:

Het element ‘verharde paden’ wordt uit de tekst gehaald.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde inspraak- en vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, is er aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan als volgt aan te passen. Het plan zal derhalve gewijzigd als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Resultaten van inspraak en overleg:

- In verband met het knelpunt ‘Politietoren binnen de 10-6 contour kiest de NAM nu, in aanvulling op eerder genomen maatregelen aan de leiding op basis van het oude beleid, voor strikte begeleiding op leidingwerkzaamheden ter hoogte van de politietoren. Daarmee verdwijnt de 10-6 contour uit dit gebied, zodat de politietoren niet langer binnen de contour ligt en het knelpunt opgeheven is.
- De tekst van de toelichting bij het voorontwerp is aangepast aan de begrippen zoals opgenomen in de huidige Waterwet.
- Het waterschap merkt verharde paden niet aan als obstakel. Daarom is in de paragraaf ‘Waterschapsbeleid’ het element ‘verharde paden’ uit de opsomming van obstakels gehaald.

Naast de hiervoor genoemde aanpassingen als gevolg van inspraak en overleg zijn de volgende ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

Toelichting:

In de toelichting zijn correcties en aanvullingen op de tekst aangaande het rijks, en gemeentelijk beleid (inclusief verwerking PDV-beleid en archeologiebeleid) aangebracht.

Regels:

Waterkeringen zijn opgenomen onder de bestemmingen “Groen”, “Verkeer” en “Verkeer - Verblijfsgebied”.

Verbeelding:

In de verbeelding is een aantal correcties en omissies doorgevoerd. Bij een tweetal zones is de specifieke functieaanduiding “bedrijventerrein – detailhandel perifeer 1” (de ABC-bedrijven) van de bestemming afgehaald, e.e.a. is in overeenstemming met het vastgestelde gemeentelijk PDV beleid. Dit heeft geen invloed op de bestaande situatie, en ook overigens behoeven de regels hierop niet te worden aangepast. Bij wijze van reparatie is de verbeelding door opneming van aantal aanduidingen, aangepast aan de huidige situatie. Het gaat dan om de aanduidingen, fietsenzaak, kinderdagverblijf, gezondheidscentrum, tandarts, kliniek en bedrijfswoning.

Bijlage I

Mail van de NAM van 3 mei 2012

