

**BESTEMMINGSPLAN
WERKLANDSCHAP ASSEN ZUID**

**BESTEMMINGSPLAN
WERKLANDSCHAP ASSEN ZUID**

Code 09-99-189 / 1 februari 2011

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1. 3. Vigerend bestemmingsplan	3
1. 4. Systematiek van het nieuwe bestemmingsplan	4
1. 5. Milieueffectrapportage (MER)	4
1. 6. Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	7
2. 1. Rijksbeleid	7
2. 2. Provinciaal en regionaal beleid	9
2. 3. Gemeentelijk beleid	10
2. 4. Conclusie	15
3. KENSCHETS PLANGEBIED	16
3. 1. Historie van het plangebied	16
3. 2. Huidige situatie	17
4. PLANBESCHRIJVING	20
4. 1. Voorgenomen ontwikkeling	20
4. 2. Stedenbouwkundige opzet	22
4. 3. Fasering	24
4. 4. Relatie met het MER	25
4. 5. Planuitgangspunten	26
5. ONDERZOEK	30
5. 1. Ecologie	30
5. 2. Archeologie	33
5. 3. Water	34
5. 4. Milieuaspecten	36
6. TOELICHTING OP DE REGELS	44
6. 1. Algemeen	44
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	45
6. 3. Toelichting op de dubbelbestemmingen	49
6. 4. Overige bepalingen	49
7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	51
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De planvorming over het gebied Assen-Zuid is ontstaan vanuit de Nota Ruimte (2006) en de Regiovisie Groningen-Assen (in november 2004 door de gemeenteraad geaccordeerd). Groningen-Assen is in de Nota Ruimte aangewezen als nationaal stedelijk netwerk en deels als economisch kerngebied. Met de plaatsing van Assen-Zuid op de Ontwikkelagenda van het Nationaal Stedelijk Netwerk Groningen - Assen als uitwerking van de Nota Ruimte, heeft het Rijk de ontwikkeling van Assen-Zuid als kansrijk aangemerkt.

Het gebied Assen-Zuid is als prioritaire locatie voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in beeld gekomen bij het opstellen van de Structuurvisie (en plan-m.e.r.) Stadsrandzone Assen. In het kader van deze visie zijn zoekgebieden gedefinieerd voor toekomstige woon- en werklocaties in de stadsrandzone van Assen. Met de vaststelling in november 2008 zijn de voorkeurslocaties vastgelegd. Assen-Zuid is daarbij genoemd als ontwikkelingslocatie voor bedrijven (totaal circa 100 hectare bruto). In de structuurvisie wordt aangegeven dat bij de inrichting van het gebied het groene aspect en duurzaamheid van belang zijn. In de structuurvisie wordt tevens aangegeven dat de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Assen met name langs de noord-zuidas (de zogenaamde FlorijnAs) moet plaatsvinden. Deze beleidslijn is uitgewerkt in de Masterstudie FlorijnAs. Voor de versterking van de as Groningen-Assen en de FlorijnAs is de ontwikkeling van Assen-Zuid eveneens van groot belang.

In de Integrale Structuurvisie Assen 2030 (vastgesteld de Raad op 11 februari 2010) wordt Assen-Zuid, als zuidelijke entree van het nationaal stedelijk netwerk Groningen – Assen, dé toplocatie van Noord Nederland genoemd. In de structuurvisie wordt het belang van de ontwikkeling van het Werklandschap Assen-Zuid (in totaal ca. 100 hectare bruto bedrijventerrein) in een parkachtige omgeving concreet genoemd.

Het Werklandschap Assen-Zuid

Met het project Werklandschap Assen-Zuid moet de komende decennia een bedrijvenpark worden ontwikkeld in het gebied tussen de A28, de N33 en het spoor (Graswijk). De ambitie is een hoogwaardig groen landschappelijk en duurzaam bedrijvenpark te realiseren voor onder meer instellingen op het gebied van sensortechnologie en een kenniscampus, dit aansluitend op het 'Energy Valley concept'. In het gebied zal tot 2020 circa 60 hectare netto bedrijventerrein worden ontwikkeld. Ter onderbouwing van de ontwikkeling van Werklandschap Assen-Zuid is onderzoek uitgevoerd naar de nut en noodzaak. Het onderzoek heeft aangetoond dat er behoefte bestaat aan het ontwikkelen van het Werklandschap Assen-Zuid in relatie tot de bestaande terreinen van Assen.

Groen en duurzaamheid als leidende principes

Het gebied heeft belangrijke landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Bovendien grenst het deels aan beekdal van de Drentsche Aa. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark is dat het een onderscheidend duurzaam en groen werklandschap wordt, waarin bestaande landschaps- en natuurstructuren worden behouden en nieuwe worden ontwikkeld.

In de gemeentelijke Duurzaamheidsvisie 2009-2015 is de ambitie ten aanzien van duurzaamheid vastgelegd. Duurzaamheid wordt als leidend principe gehanteerd om de gemeentelijke ambities (o.a. CO2 neutraal te zijn) te realiseren. In de stedenbouwkundige visie voor het Werklandschap Assen-Zuid, is duurzaam ruimtegebruik uitgewerkt, gebaseerd op behoud en uitbouw van bestaande natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en hoogwaardige, compacte architectuur in een faseerbaar en flexibel ontwikkelmodel. Energetische doelstellingen voor het bedrijvenpark zijn gericht op het structureel inzetten op energiebesparing en lokale duurzame energieopwekking- en levering.

In de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan (met ook de groene beeldkwaliteit) zijn deze principes vastgelegd. Deze plannen zijn sturend voor de gewenste kwaliteit.

Om de ontwikkeling van het Werklandschap Assen-Zuid planologisch mogelijk te maken, is herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening artikel 30 Wro' nodig. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is te voorzien in een planologische regeling die de mogelijkheid biedt om het bedrijvenpark de komende jaren optimaal te ontwikkelen, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten op de omgeving en de landschappelijke inpassing. Het nieuwe bestemmingsplan geeft aan waar zich welke functies mogen ontwikkelen en vormt voor de gemeente een actueel beleidskader voor de ontwikkeling van het plangebied, nu en in de toekomst.

1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Drentse hoofdstad Assen en ten westen ligt het militaire oefenterrein 'De Haar' en het TT-circuit. Ten oosten van het plangebied is het beekdal van de Drentsche Aa gelegen. Het plangebied is daarmee gelegen op de grens tussen stedelijk gebied en bijzonder waardevol landelijk gebied met natuurgebieden met beschermde status, zoals het Witterveld en Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa. In de huidige situatie heeft het gebied hoofdzakelijk een agrarische functie.

De begrenzing van het plangebied bestaat aan de noordzijde uit de N33 en aan de zuidzijde door een watergang die afstroomt naar het Witterdiep. De begrenzing aan westrand wordt gevormd door de A28 en de oostkant door de spoorlijn Groningen-Zwolle. In afbeelding 1 is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Plangebied Werklandschap Assen-Zuid

1. 3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening artikel 30 Wro' welke is vastgesteld op 18 december 2008 door de Gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 juni 2009. Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingplan Werklandschap Assen-Zuid, zal het plangebied geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan voornamelijk een bestemming gericht op agrarisch gebruik. Het vigerende bestemmingsplan is gebaseerd op de voorbeeldsystematiek voor bestemmingsplannen Buitengebied van de provincie Drenthe uit de jaren negentig. Het kent zogenaamde gebiedsbestemmingen in tegenstelling tot veel gebruikte functionele bestemmingen.

1. 4. Systematiek van het nieuwe bestemmingsplan

De systematiek van het voorliggende bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid verschilt sterk van het vigerende bestemmingsplan en voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Eén van de belangrijkste gevolgen van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de digitaliseringplicht. Deze verplichting houdt in dat bestemmingsplannen conform de RO standaarden 2008 dienen te worden opgesteld. De RO standaarden 2008 vormen de basis voor het vormgeven (SVBP2008), inrichten (IMRO2008) en het beschikbaar stellen (STRI2008) van ruimtelijke plannen.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen zowel in papieren versie (analoge verbeelding) als digitaal (digitale verbeelding) te worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. De gemeente Assen heeft gekozen voor een éénduidige presentatie van haar bestemmingsplannen die aansluit bij de landelijke standaard: Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard van de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI). De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Assen. Dit handboek is gebruikt als leidraad bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Met de komst van de Wabo krijgen de planologische afwijkmogelijkheden een plaats in de Wabo. Middels een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. De invoering van de Wabo heeft dan ook gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen - en dan in het bijzonder voor de planregels. In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Dit bestemmingsplan voldoet aan de Wabo.

1. 5. Milieueffectrapportage (MER)

Ten behoeve van de ontwikkeling van Werklandschap Assen-Zuid is een besluitMER (hierna: MER) opgesteld. In de Wet milieubeheer en het bijbehorend Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage verplicht is. De Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen milieueffectrapportage op twee niveaus: bij plannen die kaderstellend zijn voor één of meerdere later te nemen besluiten over m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten dient een zogenaamd planMER gemaakt te worden. Voor het besluit zelf over die activiteit moet een besluitMER worden opgesteld. In het besluitMER worden op een samenhangende, objectieve en systematische wijze de milieuge-

volgen van de voorgenomen activiteit beschreven. In dit geval de aanleg en de inrichting van Werklandschap Assen-Zuid.

Doel van het MER

Het MER heeft tot doel het milieubelang een volwaardige rol te laten spelen bij belangenafwegingen en besluiten. De m.e.r.-procedure en de beoordeling van het MER door een onafhankelijke commissie (de Commissie voor de Milieueffectrapportage, kortweg de Commissie m.e.r.) geeft de belanghebbenden de garantie dat de besluitvorming een toetsbare weg doorloopt, waarbij inspraak en advies wezenlijke elementen zijn. Voor de besluitvorming over het bestemmingsplan vormt het MER inhoudelijk een belangrijke basis.

Procedure

De gemeente Assen heeft voor het Structuurplan stadsrandzone Assen en het bijbehorende MER de zogenaamde 'combi-mer procedure' gestart. Met deze procedure is bij een later uit te werken bestemmingsplan geen startnotitie meer nodig is, zo ook niet voor dit bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid. De Commissie m.e.r. en wettelijke adviseurs zijn in 2004 geraadpleegd bij de 'algemene startnotitie' en hebben daar advies over uitgebracht.

Het voor dit bestemmingsplan relevante besluitMER kan worden gezien als een nadere uitwerking op het MER voor het structuurplan Stadsrandzone met meer gedetailleerde informatie en meer toegespitst op het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid. De beschrijving van de milieueffecten in het MER zijn dan ook toegesneden op het abstractieniveau van het bestemmingsplan.

Het ontwerp MER-rapport zal samen met het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd in het kader van inspraak.

1. 6. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

In hoofdstuk 3 wordt het plangebied toegelicht. De huidige situatie wordt geschetst aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur, de bouwingstructuur en wegenstructuur, het aanwezige groen, de aanwezige bedrijvigheid en de overige voorzieningen.

In hoofdstuk 4 wordt vervolgens het plan voor Werklandschap Assen-Zuid beschreven, waaronder de stedenbouwkundige visie.

Hoofdstuk 5 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten, mede op basis van de conclusies uit het MER. Aan de orde komen archeologie, ecologie, water en ook meer milieukundige aspecten

als wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 6 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. Ook wordt kort de procedure geschetst.

De hoofdstukken 7 en 8 gaan tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In deze hoofdstukken worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven en zal nader worden ingegaan op de grondexploitatie-regeling.

2. BELEIDSKADER

Het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met het beleid van het rijk, de provincie en natuurlijk de gemeente zelf. Om deze reden wordt hieronder kort aandacht geschonken aan dit beleid. De planuitgangspunten en vervolgens de bestemmingsregeling zijn hierop afgestemd.

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het 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. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

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. Assen-Zuid 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.

SER ladder

Op grond van artikel 2.7 van de AMvB Ruimte (nog geen vastgesteld beleid) worden provincies verplicht regels te stellen over nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij moet de provincie rekening houden met de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, die volgens de zogenaamde SER-ladder moet worden bepaald. Hierbij moet eerst nut en noodzaak worden bepaald en vervolgens moet worden gekeken naar de mogelijkheden van herstructurering of intensivering van bestaande terreinen of locaties. Een nieuw terrein is dan mogelijk als na deze stappen is gemotiveerd dat daaraan een behoefte bestaat. De gedachte is verder dat nieuwe locaties zoveel mogelijk binnen of aansluitend op bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd.

De provincie heeft bovenstaande beleidslijn uitgewerkt in haar ontwerpverordening ruimtelijk omgevingsbeleid. Kort gezegd zorgt deze verordening ervoor dat inbreiding voor uitbreiding gaat en er niet nodeloos gebouwd wordt los van bestaande bebouwingsconcentraties.

Assen heeft de vraag-aanbod confrontatie van de toekomstige Asser werkmilieus langs deze SER-ladder gelegd. Hieruit blijkt dat er van de totale vraag van 145 hectare circa 90 hectare op bestaande bedrijventerreinen kan worden gerealiseerd, na benutting van de beschikbare ruimte en verhoging van de ruimteproductiviteit. De uitbreiding van het ruimtegebruik met circa 55 - 60 hectare voor gemengde bedrijvigheid kan dan worden gerealiseerd op Assen-Zuid. Hierbij moet worden vermeld dat naast de autonome ruimtevraag, de transformatie van het Havenkwartier en de revitalisering van het Stadsbedrijvenpark voor vraag naar vervangingsruimte voor bedrijvigheid zorgt. Hierin wordt met het nieuwe Werklandschap Assen-Zuid eveneens voorzien. Overigens biedt Assen-Zuid ook plaats aan zorg en onderwijs, welke sectoren echter niet worden meegenomen in de bepaling van de ruimtevraag.

Bij ontwikkeling van dit nieuwe bedrijventerrein moet verplicht worden verantwoord op welke wijze rekening is gehouden met de behoefte van nieuwe terreinen en de mogelijkheden tot herstructurering. De ontwikkeling van Assen-Zuid is, zoals reeds aangegeven, dus sterk verbonden aan de revitaliserings- en transformatieopgave van het Stadsbedrijvenpark, alsook het benutten van de beschikbare ruimte op het Messchenveld.

Nationaal Landschap Drentsche Aa

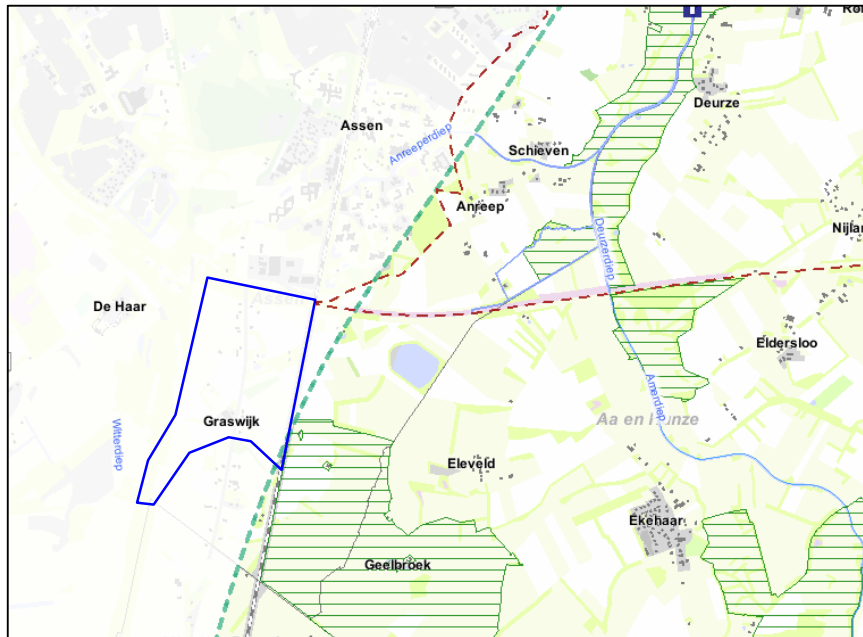
Sinds de vaststelling van de Nota Ruimte is het stroomgebied van de Drentsche Aa aangewezen als Nationaal Landschap. Dit Nationaal Landschap grenst aan de oostzijde aan het plangebied voor Werklandschap Assen-Zuid. In totaal heeft Nederland nu twintig gebieden met deze status. In de Nota worden deze landschappen omschreven als 'gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten'. Doel van een Nationaal Landschap is de kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en te versterken. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, maar de zogenaamde kernkwaliteiten moeten daarbij worden behouden of versterkt. Nationale Landschappen zijn geen musea, maar gebieden waar mensen gewoon wonen, werken, ondernemen en recreëren. Voor de Drentsche Aa zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- grote mate van kleinschaligheid;
- vrij meanderende beken;
- samenhangend complex van essen, bossen, heides en moderne ontginningen.

Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa (Nationaal Park)

Binnen Nationaal Landschap Drentsche Aa ligt het Nationaal Park 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa'. Het park is eerder vastgesteld (eind 2002) dan het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Het nationale park ligt grofweg in de driehoek Assen - Gieten – Glimmen. Het Nationaal Landschap omvat ook het gebied ten zuiden en oosten hiervan. Het grenst marginaal aan de noordoosthoek van het plangebied. Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa heeft een speciaal beschermingsmodel gekregen (afwijkend van andere Nationale Parken), waarin natuur- en cultuurlandschap evenveel aandacht krijgen.

Bij de ontwikkeling van Werklandschap Assen-Zuid moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten van het nationaal landschap.



Afbeelding 2: Ligging Nationaal Landschap en Park Drentsche Aa

2. 2. Provinciaal en regionaal beleid

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 daar voorbij. De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid is zoveel mogelijk afgestemd op het strategische kader van de omgevingsvisie. De ontwikkeling van Assen-Zuid is specifiek aangeduid op de visiekaart van de omgevingsvisie. Ook is bij het aangeven van de grens tussen stad en land en het versterken van de bereikbaarheid per spoor op deze kaart rekening gehouden met de beoogde ontwikkelingen in Assen-Zuid. Ook op de kaart 'Ruimtelijk economische ontwikkeling en mobiliteit' is de ontwikkeling van Assen-Zuid aangegeven.

Regiovisie Groningen-Assen 2030

De regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentra-

tie 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 en op OV-knopen in de steden. Werklandschap Assen-Zuid is in de Regiovisie Groningen-Assen aangewezen als een (te plannen) hoogwaardig gemengd bedrijventerreinen. De ontwikkeling van locaties en de revitalisering van bestaande terreinen wordt aangegrepen om deze bedrijventerreinen duurzaam in te richten en het grondgebruik te optimaliseren. De invulling van het plangebied voldoet hiermee aan de Regiovisie Groningen-Assen.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Stadsrandzone Assen (korte termijnvisie)

In dit structuurplan (Gemeente Assen, 2008) geeft gemeente Assen haar visie op de toekomstige ontwikkeling in de westelijke stadsrand van Assen, van Assen-Zuid tot en met bedrijventerrein Messchenveld. In het structuurplan is Assen-Zuid concreet aangegeven als voorkeurslocatie voor een toekomstige werklocatie. Tevens is het een zoekgebied voor groen en is een betere OV-ontsluiting gewenst.

Structuurvisie Assen 2030

In februari 2010 heeft de Raad van de gemeente Assen de Structuurvisie Assen 2030 (Hoofdstad Assen) vastgesteld. In deze integrale visie zijn de hoofdlijnen van het beleid aangegeven in woord en beeld. 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. Deze voorgaande plannen en visies worden dan ook niet uitgebreid behandeld in dit bestemmingsplan.

In de nieuwe structuurvisie wordt omschreven hoe de stad zich heeft ontwikkeld en wat de verwachtingen en ambities zijn ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling (tot 2030). Deze verwachtingen en ambities vormen de basis voor het beleid dat vervolgens wordt beschreven voor verschillende thema's en deelgebieden. Met betrekking tot Werklandschap Assen-Zuid is het volgende onder meer relevant:

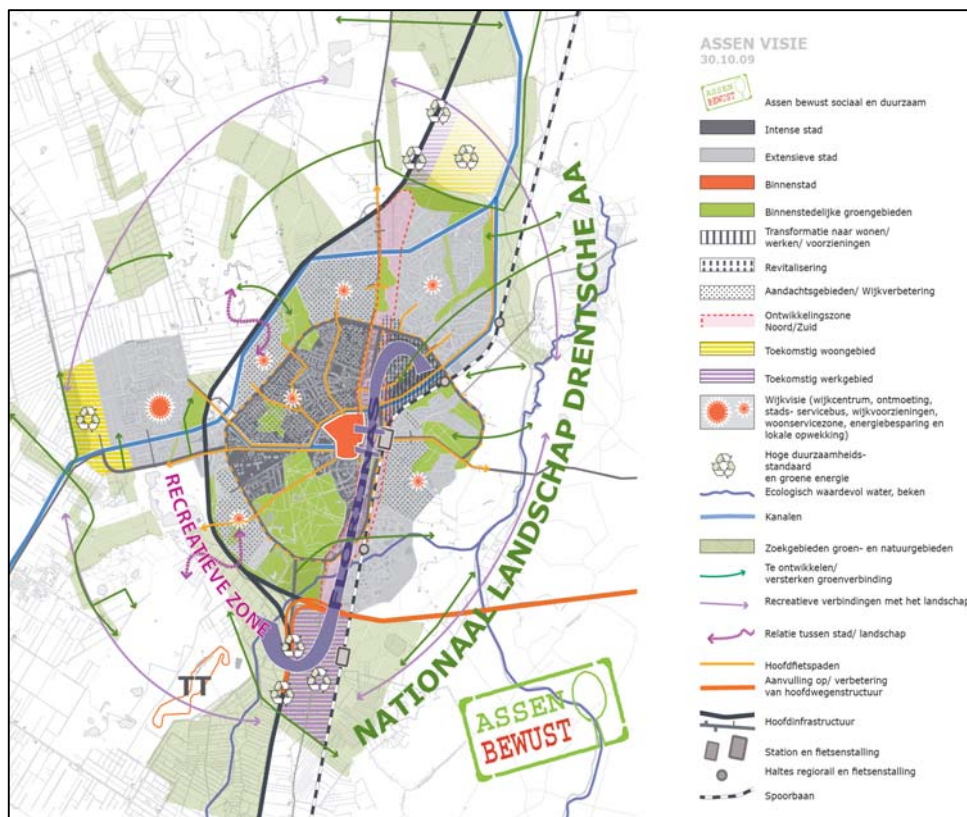
- Werk: Aan de noord-zuidas komen nieuwe zones voor werken, waaronder Assen-Zuid. De gemeente wil nieuwe representatieve bedrijventerreinen en kantoorlocaties aanbieden op goed bereikbare locaties. Werklandschap Assen-Zuid fungeert als zuidelijke entree van het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen en als dé

toplocatie van Noord-Nederland. Doel is om activiteiten aan te trekken uit (nieuwe) kansrijke sectoren (kenniseconomie, zorg en recreatie). Hiervoor wordt circa 40 hectare gereserveerd in een parkachtige omgeving, met een landschappelijke relatie naar de Drentsche Aa. Naast deze hoogwaardige bedrijven/instellingen komt er in Assen-Zuid (uiteindelijk) ruimte voor maximaal 60 hectare netto gemengd bedrijventerrein.

- Duurzaamheid: Duurzaamheid en CO₂-neutraliteit zijn uitgangspunten bij de gebiedsontwikkelingen van de gemeente Assen. Met haar energiebeleid gericht op energiebesparing en het (lokaal en/ of grootschalig) opwekken van duurzame energie is niet alleen grote milieuwinst te behalen, maar wordt tevens waardevastheid en kostenbesparing gerealiseerd. Er wordt gebouwd volgens de principes van 'Duurzaam bouwen' en 'Stedelijke ecologie'.
- Groen en landschap: Assen is een 'stad in het groen'. Het plangebied is ook aangegeven als zoekgebied voor groen en natuur. Door het plangebied loopt een historische lijn (een weg) die zoveel mogelijk behouden moet worden. Ontwikkelingen moeten rekening houden met Nationaal landschap Drentsche Aa.
- Verkeer: Met het oog op toekomstige ontwikkelingen vraagt de noord-zuidroute om verbetering (FlorijnAs voorziet hierin). Verbeteringen vinden onder andere plaats aan de N33 en A28 en er komt een nieuw treinstation (station Assen-Zuid).

Zoals aangegeven moet de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Assen vooral langs de noord-zuidas (de zogenaamde FlorijnAs) plaatsvinden. Deze beleidslijn is uitgewerkt in de *Masterstudie FlorijnAs*. De studie maakt een aantal thema's uit de structuurvisie concreet. Het gaat bijvoorbeeld om de bereikbaarheid van de stad (fiets, OV en auto) en de kans om Assen mooier te maken. In Assen-Zuid komt ruimte voor bedrijven, een nieuw station en toerisme en recreatie Assen-Zuid. Bij Assen-Zuid ontstaat, als gevolg van de nieuwe aansluitingen op de A28, de verdubbeling van de N33 van Assen naar Zuidbroek (A7) en het nieuwe NS station Assen-Zuid, een nieuwe entree naar de stad. In de masterstudie zijn speerpunten opgenomen voor duurzame en sociale gebiedsontwikkeling van Assen-Zuid met betrekking tot duurzaamheid, landschappelijke inpassing, actief parkmanagement, werkgelegenheid en bereikbaarheid.

Op de visiekaart van de structuurvisie is het Werklandschap Assen-Zuid aangegeven als een toekomstig werkgebied met een hoge duurzaamheidsstandaard. Verder zijn ook het station en de verbetering van de N33 en A28 aangegeven op deze kaart.



Afbeelding 3: Kaart Structuurvisie Assen 2030

Duurzaamheidvisie 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 beleids-terreinen. In een aantal gevallen zijn de ambities aangescherpt, vooral met het oog op de ambitie om CO₂-neutraal te worden als gemeente. Enerzijds gaat het om maatregelen/ambities met betrekking tot de gemeentelijke organisatie en anderzijds om een duurzame ruimtelijke inrichting. Voor Assen-Zuid is laatstgenoemde relevant. 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.

Groenstructuurvisie (2006)

Met de Groenstructuurvisie legt het gemeentebestuur van Assen het groenbeleid voor de gemeente voor langere termijn vast. De gemeente Assen heeft de duurzame ambitie om het groen en blauw te beschermen en waar nodig te verbreden door middel van:

- consolidatie: de bestaande landschaps- en natuurstructuren beschermen;

- kwalitatieve versterking: de landschaps- en natuurstructuren waar nodig uitbouwen, verbinden en versterken;
- integratie in het ruimtelijk beleid: de 'groene' belangen vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming betrekken om daarmee te zorgen voor een evenwichtige inbreng van het groen.

Het 'Groene Frame' is de vertaling van de Groenstructuurvisie naar de praktijk en biedt op basis van inventarisatie en een aanvullende analyse inzicht in de knelpunten, kwaliteiten en ontwikkelkansen voor het groen en blauw. Het Groene Frame van Assen vormt het toetsingskader bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven en toekomstige projecten, zo ook voor het onderhavige plangebied.

Groenvisie Stadsrandzone (2008)

Om de balans tussen rood en groen in de westelijke stadsrandzone te bewaren, is er een opgave van 200 hectare nieuw groen in de periode tot 2020. Daarnaast is er een opgave voor 800 ha versterking van landschap. Het plangebied is aangegeven als toekomstig bedrijventerrein met daarin ook zoekgebied voor nieuw groen.

Waterplan Gemeente Assen: Assen Koerst op Helder Water (2006)

In het waterplan van de gemeente Assen heeft de gemeente verwoord hoe zij invulling geeft aan de Europese, Nationale en regionale beleidsopgaven zoals de Kader Richtlijn Water en Het Nationaal en Regionaal Bestuursakkoord Water. De gemeente Assen streeft naar een situatie waarin het watersysteem onder normale omstandigheden geen overlast veroorzaakt. Water moet weer een duidelijke en zichtbare plaats krijgen in en rond Assen, waarbij bestaande waterstructuren de basis vormen voor nieuwe ontwikkelingen. In Werklandschap Assen-Zuid wordt water in de zogenaamde 'Rietlanden' en aan de zuidzijde van het plangebied meer zichtbaar gemaakt.

Nota Bodembeheer gemeente Assen

In de nota bodembeheer wordt invulling gegeven aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het plangebied valt onder het bestemde gebruik 'Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie (niet nagenoeg geheel verhard)'. De gemiddelde bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de achtergrondwaarde. De Graswijk en een aantal percelen aan deze weg voldoen niet aan de achtergrondwaarde, maar wel voor de functie 'wonen' (en daarmee ook voor 'bedrijventerrein').

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om er voor te zorgen dat er 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 flexi-

biliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In onderstaande tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergegeven.

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

Bron: Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Assen

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening artikel 30 WRO

Het plangebied voor het bedrijvenpark valt op dit moment onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening artikel 30 Wro' van de gemeente Assen en heeft overwegend een agrarische bestemming. Om de ontwikkeling van het bedrijvenpark mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied zal daarmee geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied.

Perifere Detailhandel gemeente Assen

Er is een ontwikkelingsvisie voor detailhandel & horeca opgesteld, die de gemeente heeft vastgesteld in 2008. In deze ontwikkelingsvisie zijn uitgangspunten ten aanzien van perifere detailhandel opgenomen. Ten aanzien van PDV heeft het College besloten deze te willen concentreren rond de locatie Europaweg-Noord. Dat wil zeggen dat vestiging van perifere detailhandelsvestigingen beperkt blijft tot het noorden van het Stadsbedrijvenpark), waar ook de Borgstee deel van uitmaakt. Het bestaande tuincentrum in het plangebied Assen-Zuid wordt ingepast maar nieuwe perifere detailhandel zal er dus niet worden toegestaan.

Welstandsnota Assen

Assen kent een Welstandsnota die in 2004 is vastgesteld. Hierin zijn criteria voor het welstandsbeleid vastgelegd. Naast algemene criteria, zijn hierin gebiedsgerichte criteria opgenomen. Bij deze laatste criteria worden aan de hand van een beschrijving en waardering van de verschillende gebieden de criteria vastgelegd. De gebiedsindeling is afhankelijk van de ruimtelijke karakteristiek en typologie van de bebouwing. Daarom behoeft de gebiedsindeling niet de plangrens van het bestemmingsplan te volgen. Zo kunnen er gebieden voorkomen met gelijksoortige ruimtelijke kenmerken waaraan dezelfde welstandscriteria worden gekoppeld. Vervolgens worden in de nota

sneltoetscriteria opgenomen voor kleine bouwplannen (aan- en bijgebouwen, dakkapellen en dergelijke).

Het bestemmingsplan en het welstandsbeleid zijn de instrumenten die een belangrijke rol kunnen spelen om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst.

Ruimtelijk beleid seksinrichtingen gemeente Assen (2011)

Met het 'Ruimtelijk beleid seksinrichtingen', heeft de gemeente een ruimtelijk kader gecreëerd voor de vestiging van seksinrichtingen. Met behulp van dit beleid kunnen op basis van een brede ruimtelijke afweging aanvragen voor een seksinrichting worden beoordeeld. Vestiging van escortbedrijven en seksinrichtingen op bedrijventerreinen is onder voorwaarden mogelijk.

2. 4. Conclusie

De ontwikkeling van het Werklandschap Assen-Zuid past binnen de bestaande beleidskaders en visiedocumenten voor de ruimtelijke ontwikkeling in en rondom Assen. Bij de ontwikkeling en invulling van het bedrijvenpark zal rekening moeten worden gehouden met (de uitgangspunten van) deze documenten. De juridisch-planologische regeling van het nieuwe bestemmingsplan moet hierop worden afgestemd.

3. KENSCHETS PLANGEBIED

3. 1. Historie van het plangebied

Het grootste deel van het plangebied ligt op een dekzandvlakte in de bovenloop van het beekdalsysteem van de Drentsche Aa. Rondom deze dekzandvlakte, aan de randen van het plangebied, ligt een aantal beekdalen. Het beekdalsysteem is hier echter zodanig aangetast dat de oorspronkelijke kenmerken van het beekdallandschap grotendeels zijn verdwenen. Het plangebied maakt dan ook geen deel uit van het Nationaal Park of het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Wel grenst het plangebied aan de oostzijde aan het Nationale Landschap.

Het huidige beekdalsysteem Drentsche Aa werd aan het eind van het Saalien als gevolg van het smeltende landijs gevormd. De oorspronkelijk vrij diepe beekdalen die in het Saalien werden gevormd werden aan het eind van het Weichselien opgevuld met smeltwaterafzettingen. In de periode na het Weichselien (het Holoceen) werd het klimaat warmer en vond een snelle zeespiegel stijging plaats. Hierdoor steeg ook de grondwaterspiegel en vond er op uitgebreide schaal veenvorming plaats. Vanaf de 19^e eeuw wordt het landschap in toenemende mate bepaald door de grootschalige ontginningen in de (hoog)veen- en heidegebieden. In het onderstaande wordt verder ingegaan op de bewonersgeschiedenis en de effecten daarvan op de vorming van het landschap.

Bewoningsgeschiedenis

De vroegste bewoning dateert uit de Steentijd. De nederzettingen uit deze periode lagen verspreid in een parkachtig landschap en werden, afhankelijk van de hoeveelheid wild en het klimaat, met enige regelmaat verplaatst. Sporen uit deze periode bestaan voornamelijk uit restanten van nederzettingen met vuurstenen werktuigen. Vindplaatsen zijn onder andere aangetroffen op en nabij dekzandkoppen en op de randen van de beekdalen. Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat het gebied ook tijdens de Bronstijd bewoond is geweest. Door de aanwezigheid van zogenaamde Celtic fields is het echter wel zeker dat het gebied tijdens de IJzertijd in gebruik is geweest.

In de loop van de Prehistorie raakte het plangebied als gevolg van de klimaatverandering overdekt met veen. Bewoning was hierdoor nauwelijks meer mogelijk. Tot de 19^e eeuw beperkte de bewoning zich tot de hoger gelegen dekzanden. Vanaf de 19^e eeuw werd begonnen met de ontginning van het veen. In het plangebied vonden de eerste ontginningen plaats vanaf de zandweg van Beilen naar Groningen. Later werd dit pad verlegd en werden de woeste gronden ontgonnen waarbij de buurtschappen Graswijk en Wortelkamp ontstonden. Door nieuwe ontwikkelingen in de landbouw werd het ook mogelijk om de arme heidegronden te cultiveren. Deze heidegebieden werden volgens een grootschalige blokverkaveling ontgonnen. Door deze veldontginningen ontstonden grote en open landschappen. Met name in de naoorlogse periode heeft Assen zich sterk uitgebreid. Groot-

schalige woningbouw en de aanleg van wegen en kanalen hebben het landschap in grote mate beïnvloed en bepaald.

In vergelijking met de situatie omstreeks 1850 valt op dat het gebied verder ontgonnen is ten gunste van de landbouw en dat het ingesloten is door grootschalige infrastructuur aan de oost-, west- en noordkant. Hierdoor is de oorspronkelijke samenhang van het landschap binnen het plangebied en vooral tussen het plangebied en de omgeving grotendeels verloren gegaan. De historische padenstructuur is door de nieuwe infrastructuur versnipperd. Binnen het plangebied komen echter nog veel restanten van deze structuur voor. De belangrijkste structuur wordt gevormd door de centrale ontsluitingsas de Graswijk. Dit is de oude verbindingroute tussen Assen en Beilen met boerderijen en laanbeplanting. De Graswijk verdeelt het plangebied in twee delen. In het half open landschap aan de oostzijde komt een samenhangend geheel aan cultuurhistorisch waardevolle bosjes, houtwallen en poelen voor.



Afbeelding 4: Situatie plangebied rond 1850 en nu, historische padenstructuur

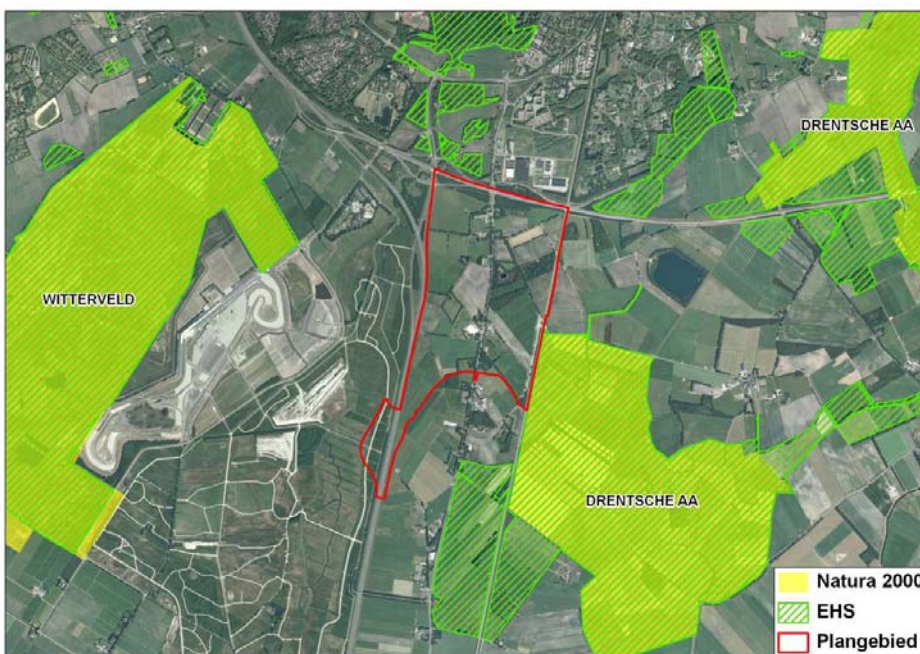
3. 2. Huidige situatie

Het plangebied, gelegen tussen De A28, de N33 en het spoor, heeft in de huidige situatie hoofdzakelijk een agrarische functie. Het grondgebruik wordt dan ook door deze functie bepaald en bestaat grotendeels uit weiden en akkers. Daarnaast komen er in het plangebied ook een aantal bospercelen voor. Tussen de A28 en de Graswijk heeft het gebied een overwegend open karakter. In het oostelijk deel van het plangebied, tussen Graswijk en de spoorlijn, zijn landschapselementen aanwezig zoals bouselementen,

houtsingels, heideterreinen e.d. Hierdoor heeft dit gebied een meer gevarieerd en meer besloten karakter.



Het plangebied ligt tussen twee natuurgebieden in. Aan de oostzijde van het plangebied ligt natuurgebied Drentsche Aa (Natura 2000-gebied en EHS; deelgebied Geelbroek ligt meest nabij plangebied) en ten westen van het plangebied ligt het Witterveld (ook Natura 2000-gebied en EHS).



Afbeelding 5: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 en EHS-gebied

Bebouwing en aanwezige functies

De aanwezige bebouwing ligt voornamelijk langs de centrale ontsluitingsas Graswijk en de Asserweg. Aan weerszijden van de Graswijk liggen woningen, agrarische bedrijven en uiteenlopende woon/werk-functies. Naast kleine bedrijvigheid is er een tuincentrum gevestigd en huisvest het plangebied een volkstuinencomplex.

De enige recreatieve voorziening in het plangebied is de camping Graswijk. Camping Graswijk is een kleinschalige camping van circa 0.5 hectare met ruimte voor 25 kampeerplekken, omringd door een plantage. De camping is voorzien van 2 recreatievelden voor voetbal en volleybal en een speeltuin.

Ontsluiting

De enige (doorgaande) weg die in de huidige situatie door het plangebied loopt is de Graswijk. Dit is een gebiedsontsluitingsweg (80 km/uur) met een vrijliggende parallelstructuur (60 km/uur). Deze weg vormt de lokale verbinding tussen Assen en Hooghalen en is de externe ontsluiting voor het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Graswijk onder de N33 door, waarna de weg aansluit op de Europaweg-Zuid in Assen. De Graswijk vormt voor zowel autoverkeer, fietsverkeer als openbaar vervoer (buslijnen 22, 23 en 622) de enige ontsluiting.

Aan de westzijde van het plangebied loopt de A28, welke geen rechtstreekse aansluiting heeft op het plangebied. Aan de oostzijde loopt de spoorlijn tussen Assen en Zwolle.

Water

Het plangebied valt geheel binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. In het noorden vormt de globale plangrens de grens tussen het Waterschap Hunze en Aa's en het Waterschap Reest en Wieden. Het plangebied ligt op het Drents Plateau. Dit plateau wordt gekenmerkt door een keileemlandschap bedekt met een laag dekzand van wisselende dikte. Het plateau helt licht af in noordelijke richting waardoor de afwatering ook in die richting plaats vindt. Hier ligt het stroomgebied van de Drentsche Aa. De Drentsche Aa is de verzamelnaam voor tal van stroompjes en diepjes, waarvan de naamgeving is afgeleid van nabij gelegen dorpen. De afwatering van het gebied verloopt via de laagtes / oorspronkelijke beekdalen, met het Witterdiep als hoofdafwateringstructuur. Al het water stroomt noordelijk van het plangebied samen in het Witterdiep (c.q. Anreperdiep / Anrijperdiep). Daarmee komt al het water terecht in (de bovenloop van) de Drentsche Aa. Er is vanuit het plangebied geen verbinding (meer) naar het oppervlaktewaterstelsel van Geelbroek, het beekdal ten oosten van de spoorlijn Assen-Beilen. De watergang die de gemeentegrens vormt in het zuiden van Assen Zuid watert af naar het Witterdiep.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de gewenste invulling van het plangebied beschreven. Het betreft onder andere de uitgangspunten met betrekking tot programma en de gewenste inrichting.

4. 1. Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is beschreven in documenten als het Structuurplan Stadsrandzone, de Structuurvisie 2030 en het Masterplan FlorijnAs. Op basis hiervan is in 2010 een ontwikkelingsvisie opgesteld, waarin het project Assen-Zuid nader is beschreven. Samengevat zijn de uitgangspunten in de ontwikkelingsvisie als volgt:

Hoofddoelstelling van het project Assen-Zuid is de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied op zodanige wijze vorm te geven dat ruimte wordt geboden aan de economische ontwikkeling van Assen als poort van het Noorden. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de groeisectoren zorg, onderwijs en sensortechnologie. Verder moet het bedrijventerrein ruimte bieden aan gemengde bedrijvigheid tot en met categorie 4.

In het op te stellen bestemmingsplan wordt de realisatie van circa 60 hectare netto bedrijfsterrein mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkeling van het resterende gebied kan in een later stadium een bestemmingsplan worden opgesteld (wanneer fase 1 vol is, in ieder geval na 2020). Het grootste gedeelte van de circa 60 hectare wordt ingevuld door de autonome ruimtevraag door bedrijven (groei). Naast de autonome ruimtevraag zorgt de transformatie van het Havenkwartier en de revitalisering van het Stadsbedrijvenpark voor vraag naar vervangingsruimte voor bedrijvigheid. Het bedrijvenpark wordt fasegericht ontwikkeld (ook het bouwrijp maken gaat gefaseerd), waarbij het ontwikkeltempo wordt afgestemd met de optredende vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief, naar bedrijfskavels.

Het bedrijvenpark krijgt een 'gemengd' karakter. Het terrein zal onder andere plaats kunnen bieden aan kleinschalige bedrijven (o.a. woon-werk combinaties), instellingen op het gebied van sensortechnologie, een kennis-campus (aansluitend op het Energy Valley concept), bloeiende bedrijven die nog in de stad Assen gevestigd zijn en geen uitbreidingsruimte hebben en bedrijven die vervangingsruimte nodig hebben vanwege de transformatie van het Havenkwartier en de revitalisering van het Stadsbedrijvenpark. Ook komen er mogelijk zorg- en maatschappelijke functies. Voor overige kantoorfuncties is momenteel geen ruimte gereserveerd in Assen-Zuid. Kantoren zijn in Assen-Zuid wel mogelijk op langere termijn (in elk geval na 2020) en alleen als onderdeel van eerdergenoemde campusontwikkeling (dit blijkt uit een onderzoek van economisch adviesbureau Stec). Naast bedrijvigheid leggen wegen, groenvoorzieningen, waterpartijen en de te behouden groenelementen (circa 20 ha) het grootste beslag op de ruimte binnen het plangebied.

Het terrein krijgt een kwalitatief hoogwaardige uitstraling, waarbij veel aandacht wordt besteed aan landschap en duurzaamheid. Landschappelijk groen is een belangrijk onderdeel van het gebied, waarbij er speciale aandacht is voor een landschappelijke afscherming richting het Drentsche Aa gebied. Het beeld vanaf de A28 wordt groen met hier en daar doorzichten naar hoogwaardige bebouwing. Een relatief grote waterberging wordt naar de huidige inzichten gerealiseerd door middel van 'rietlanden' in het westen van het plangebied.

Belangrijk voor het succes van het bedrijvenpark is de aansluiting op de A28. In het noordwesten wordt een ontsluiting gerealiseerd vanuit de knoop A28 – N33. In de "oksel" van de verknoping wordt het Werklandschap Assen-Zuid ontsloten via een nieuwe toegangsweg, de zogenaamde "inpriker". In een later stadium moet er aan de zuidzijde van het plangebied ook een ontsluiting worden gerealiseerd. Momenteel wordt daarvoor een haalbaarheidsonderzoek bij RWS doorlopen. Tussen deze twee aansluitingen ontstaat in de eindsituatie van het bedrijvenpark een verkeersstructuur voor het verkeer op het bedrijvenpark. De weg Graswijk wordt dan ongeschikt gemaakt voor doorgaand verkeer en wordt de centrale drager voor langzaam verkeer. Vanuit de Graswijk zijn de verschillende delen van het plangebied bereikbaar (deels via oude landschappelijke routes). De mogelijkheid om de toeristische zone ten westen van het plangebied met het bedrijvenpark te verbinden wordt open gehouden (tunnel onder A28 voor fietsers en voetgangers). De fietsstructuur sluit ook aan op het Propellerpad aan de oostzijde van het spoor. Het bedrijvenpark wordt opgenomen in het 'fietsrondje Assen' (Groenvisie Stadsrandzone).

De Graswijk wordt opengesteld voor openbaar vervoer (bussen). Openbaar vervoer over de Graswijk past binnen de in het Masterplan FlorijnAs voorgestelde structuur voor het openbaar vervoer. De Graswijk is hierin aangemerkt als route voor busroutes en het noordoostelijk gedeelte van de ringstructuur als een te ontwikkelen OV-verbinding ter ontsluiting van station Assen-Zuid.

In het oosten van het plangebied is verder een nieuw treinstation voorzien. Het gaat om een volwaardig treinstation Assen-Zuid voor stoptreinen. In het kader van de Nota Mobiliteit is in 2006 een netwerkanalyse uitgevoerd in het gebied van de regio Groningen - Assen. De resultaten van deze analyse ondersteunen de verwachting dat er voldoende nieuwe opstappers te verwachten zijn voor een positieve exploitatie van een nieuw station Assen-Zuid. Het Nationaal Stedelijk Netwerk Groningen-Assen heeft Assen-Zuid dan ook aangewezen voor de realisatie van een OV-knooppunt met nieuw treinstation. Het station is eveneens van belang voor bezoekers van evenementen op/bij het TT-Circuit. Over de exacte vorm van het station vindt nog besluitvorming plaats.

4. 2. Stedenbouwkundige opzet

Het ontwerp voor Werklandschap Assen-Zuid kent een drietal peilers:

1. Ontwerpen vanuit het landschap
2. Ontwerpen vanuit duurzaamheid
3. Ontwerpen vanuit ontwikkelingsstrategie

Ad 1)

Uitgangspunt bij de inrichting en ontwikkeling van het gebied zijn de onderliggende landschapstructuren, -typologieën en de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Het vormt de basis voor de situering van bedrijven-eilanden in het landschap. De verschillende soorten bedrijven zijn geclusterd naar soort/omvang en intensiteit en worden onderling gescheiden en verbonden door het landschap. Het omliggende recreatief landschap vormt de verbindende schakel.

Ad 2)

Werklandschap Assen Zuid wordt ambitieus duurzaam ontwikkeld. Hierbij moeten keuzes gemaakt worden. Een deel van de maatregelen zullen middels de kavelverkoop rechtelijk geregeld worden. Te denken valt hierbij aan maatregelen op het gebied van installaties (zoals wko-systemen) of energie (zoals pv-panelen). Daarnaast krijgt duurzaamheid in Assen Zuid ook zijn plaats in de vormgeving van de ruimtes en de inrichting van het stedenbouwkundig plan. De ambities zijn hoog en worden vertaald in inrichtingsprincipes die in Assen tot dusver nog niet zijn toegepast. Eén belangrijk peiler hierin is de zorgvuldigheid waarmee met de ondergrond wordt omgegaan. In Assen-zuid wordt grote waarde toegekend aan het oorspronkelijke esdorpenlandschap.

Ad 3)

Vanuit de bestaande landschappelijke kwaliteit en het extensieve gebruik is een ontwikkelingsstrategie voor Assen Zuid opgezet. Deze gaat uit van de vorming van kleinschalige en compacte kamers die zich in het landschap positioneren. Deze kamers worden ontsloten vanaf de nieuwe TT ring. De strategie gaat niet uit van een omvorming van het bestaande landschap naar een functioneel landschap, maar neemt de bestaande kwaliteit expliciet als uitgangspunt. Belangrijk in deze strategie is het proces van het groeimodel en het uiteindelijke eindbeeld. Elk afzonderlijk moment in het proces zou het eindbeeld kunnen zijn. Naast de landschappelijke inpassing biedt de bouwsteen van de kamer vele mogelijkheden zoals clustering van voorzieningen, dubbel ruimtegebruik, uitwisseling van energie etc.

Landschapstypologieën

Vanuit dit bestaande landschap is een nieuw landschapsconcept gemaakt voor de inrichting van het Werklandschap Assen-Zuid, om zo deze ontwikkeling op een goede manier in te passen. Hiervoor worden vier landschapstypologieën gebruikt:

- *De rietlanden* is een nat, open gebied langs de A28 waarin een aantal 'eilanden' (grote bouwkvavels) liggen met eenvoudig en eenduidig vormgegeven bouwmassa's die oprijzen uit het riet. De ontsluiting

bevindt zich aan de oostzijde (de niet-snelwegzijde). In de rietvelden kan een groot deel van de benodigde waterberging gerealiseerd worden.

- Landschapstype *het bos* ligt overwegend op de hoge koppen in het landschap. In dit gebied wordt het landschap opgedeeld in zogenaamde boskamers. Dit zijn afgebakende stukjes terrein, omringd door groen. Elke boskamer kan verdeeld worden in een aantal bedrijfskavels, waarop compacte volumes gebouwd worden in hoge dichtheden. De boskamers hebben vaste afmetingen, maar kunnen flexibel ingevuld worden. De bebouwing binnen een kamer moet wel een vergelijkbare schaal hebben. Eventueel kunnen boskamers thematisch ingedeeld worden om synergie te verhogen. Algemene voorzieningen kunnen zo beter worden gedeeld binnen een boskamer. Het terrein kan kamer voor kamer ontwikkeld worden. Op deze manier ontstaat tijdens de ontwikkeling geen rommelig beeld en ook niet indien het terrein uiteindelijk niet in zijn geheel ontwikkeld wordt. Parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk achter bebouwing geplaatst en groen ingepast (centraal groen parkeren). In het plan blijft veel bestaand groen behouden. Dit wordt overwegend in het landschapstype *het bos* ingepast.
- Voor *de velden* geldt openheid als uitgangspunt. Deze gebieden worden beplant met lage gras- en heidevegetaties. Nieuwe bebouwing moet onderdeel zijn van het landschap en is klein tot middelgroot. De ruimtes tussen bebouwing moeten groot zijn, zodat de openheid/transparantie bewaard blijft (je moet ver kunnen kijken; zoveel mogelijk in rooilijn bouwen). Rond gebouwen moet de 'afwikkelruimte' compact zijn.
- Bij *het lint* gaat het om het zoveel mogelijk behouden van het karakteristieke cultuurhistorische lint Graswijk. Langs het lint wisselen openheid (de velden) en beslotenheid (boskamers en omsloten bebouwing aan het lint) elkaar af. De exacte invulling wordt bepaald door de 'overlap' met landschapstypen *het bos* en *de velden*. Nieuwe functies worden gebundeld bij elkaar. Alle functies langs het lint zijn op het lint georiënteerd. Bedrijven en woonfuncties worden gemengd (woon-werk combinaties). Aanwezige kleinschalige bebouwing wordt waar mogelijk hergebruikt en enkele bestaande bedrijven worden ingepast. Nieuwe bebouwing heeft een vergelijkbare (kleine) schaalgrootte als de bestaande bebouwing.

Deze stedenbouwkundige visie is weergegeven op de bijbehorende visiekaart (zie afbeelding 5) op de volgende bladzijde:



Afbeelding 6: Visiekaart bij de stedenbouwkundige visie

4. 3. Fasering

Het plangebied Assen Zuid zal niet in één keer getransformeerd worden naar een bedrijvenpark. Het ontwerp voor het werklandschap is zo opgezet dat het landschap in de loop van de tijd zal transformeren naar het eindbeeld van de stedenbouwkundige visie. De aanleg van de verschillende 'kamers' (Boskamers, Velden, Rietlanden en Lint) zal gefaseerd plaatsvinden, afhankelijk van de vraag. Op dit moment is nog niet precies bekend welke kamer als eerste tot ontwikkeling zal komen.

De structuur is zo opgezet dat de verschillende kamers tot ontwikkeling kunnen komen, onafhankelijk van de mogelijke aanleg van de nieuwe infrastructuur. Gedurende de beginfase van de aanleg zal de Graswijk voorlopig de ontsluitende functie vervullen van de kamers. Na aanleg van een deel van de nieuwe infrastructuur zal de aansluiting van de kamers op de Graswijk verwijderd worden en zal uiteindelijk het Lint zijn ontsluitende functie verliezen. Uitgangspunt bij de fasering is dat gebiedsontwikkeling plaats vindt waar investeringen in infrastructuur aan de orde zijn.

4. 4. Relatie met het MER

Er is een sterke verbinding tussen de stedenbouwkundige visie en het MER. In het MER is een aantal ontwikkelingsvarianten onderzocht die zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige visie, waarbij uitgegaan wordt van de totale ontwikkeling van het gebied. Het in het MER beschreven voorkeursalternatief vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Kaartfiguur 6 geeft het voorkeursalternatief uit het MER weer:



Afbeelding 7: Het voorkeursalternatief uit het MER

4. 5. Planuitgangspunten

De ontwikkelingsvisie beschrijft een situatie voor het plangebied die is op te delen in een situatie vòòr 2020 en een situatie daarna. Verder zijn tijdens het opstellen van de visie en de beoordeling van effecten op de omgeving in het MER enkele uitgangspunten veranderd. Dit heeft consequenties voor de uitwerking van dit bestemmingsplan. In deze paragraaf worden de belangrijkste planuitgangspunten voor het bestemmingsplan toegelicht.

Algemeen uitgangspunt is om de bestaande ruimtelijke structuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. De bestaande landschaps- en natuurstructuur wordt extra versterkt door de aanleg van nieuwe bossingels en landschaps- en natuurstructuren. De bestaande waterhuishouding in het gebied kan grotendeels behouden blijven en op een aantal plaatsen wordt extra bufferruimte gecreëerd. De bestaande wegenstructuur zal in eerste instantie eveneens worden gehandhaafd. Deze structuur zal, afhankelijk van de snelheid van ontwikkeling van het bedrijvenpark (de invulling met bedrijven), conform de ontwikkelingsvisie in de loop van de tijd worden aangepast.

4.5.1. Bedrijven en zonering

Bij de 'zonering' van bedrijven wordt gekeken naar de locatie van aanwezige en mogelijk toekomstige gevoelige functies. Bedrijven met de hoogste categorie worden zoveel als mogelijk gescheiden van gevoelige functies (zoals onderwijsfuncties). In het hele plangebied zijn bedrijven met milieucategorie 3 toegestaan. Met de vestiging van een LPG-tankstation wordt rekening gehouden.

In een zone langs de A28 is ook milieucategorie 4 toegestaan (in de Rietvelden). Alleen bestaande 'categorie 4-bedrijven' die (moeten) verplaatsen vanuit een andere locatie in gemeente Assen, mogen zich vestigen op Werklandschap Assen-Zuid. Hierbij geldt de randvoorwaarde dat de categorie 4-bedrijven slechts een maximale milieucontour van 200 meter mogen hebben. Hiermee wordt geborgd dat functies die verder dan 200 meter van de percelen liggen waar categorie 4-bedrijven zijn toegestaan niet binnen een milieucontour van een dergelijk bedrijf liggen. In het noordoosten van het plangebied en langs de Graswijk (het lint) komt daardoor meer ruimte voor gevoelige functies. Het betreft een indicatieve afstand (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'), maar vormt voor de ruimtelijke indeling van het alternatief een goed uitgangspunt.

Een eventueel LPG-tankstation kan gevestigd worden langs de hoofdontsluitingsstructuur in het plangebied en mag bij een doorzet tot 1000 m³ LPG per jaar niet binnen 45 meter en bij 1000 tot 1500 m³ LPG niet binnen 110 meter (zowel vanaf het vulpunt als vanaf de ondergrondse tank) van een kwetsbaar object gevestigd zijn, in verband met externe veiligheid (Regeling externe veiligheid inrichtingen, REVI). Het invloedsgebied van het LPG-tankstation in het kader van externe veiligheid is in beide gevallen 150 meter.

Door de ligging van de categorie 4-bedrijven langs de A28 wordt de invloed op de omliggende natuurgebieden (vooral ten zuidoosten van het plangebied) beperkt en wordt de beoogde locatie voor gevoelige functies (vooral in het noordoosten) zoveel mogelijk ontzien van negatieve milieueffecten. In het bestemmingsplan wordt de volgende zonering opgenomen:

- Categorie 3 t/m 4.2 bedrijven met inbegrip van geluidszoneringsplichtige inrichtingen aan de westkant van de meest westelijke doorgaande hoofdontsluiting in het gebied met een afwijking naar categorie 1 en 2;
- Categorie 1 t/m categorie 3.2 bedrijven in het overige gebied;
- Hoogwaardige dienstverlening' in het noordoostelijk deel;
- BEVI-inrichtingen (zoals het LPG-tankstation) worden uitsluitend bij wijziging mogelijk gemaakt.

4.5.2. Bebouwing

De bestaande woningen worden opgenomen in het bestemmingsplan op zodanige wijze dat ze geen gevoelige functie vormen (als bedrijfswoning). Bedrijfswoningen zijn niet geluidgevoelig. Vanuit het BEVI worden 'eigen' bedrijfswoningen als niet kwetsbaar aangemerkt, bedrijfswoningen van derden worden als beperkt kwetsbaar aangemerkt.

De bestaande woningen worden vastgelegd conform de kadastrale eigendomssituaties. Een aantal woningen wordt geamoveerd. Er is ruimte voor nieuwe bedrijfswoningen op hiervoor aangewezen woon-werklocaties langs de Graswijk. Ook de bestaande bedrijven worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De ontwikkelingsvisie kent een globale bouwhoogtezoning van 12 en 15 meter. Voor de woon- en werklocaties is vooralsnog gekozen om in de lijn van de bestaande bebouwing te kiezen voor een meer genuanceerde oplossing: bedrijfsgebouwen hebben in de regels een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 12 m, voor de bedrijfswoningen is een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3,5 m en 10 m.

4.5.3. Overige functies

Het bedrijvenpark biedt ruimte voor onderwijs in het noordoosten van het plangebied en één (of twee) 'facility point(s)', zomogelijk langs het 'lint' (Graswijk). In een facility point is bijvoorbeeld ruimte voor een kinderdagverblijf voor de op het bedrijvenpark gevestigde bedrijven, een restaurant en vergaderzalen. De mogelijkheid voor het plaatsen van een facility point in het noorden, direct aan de Graswijk is afhankelijk van de ligging van eventuele BEVI-Inrichtingen. Een kinderdagverblijf wordt vanuit het BEVI als kwetsbaar aangemerkt (maar is niet geluidgevoelig).

In het oosten van het plangebied komt een nieuw treinstation. Het is een hoogwaardig treinstation waar maximaal zes keer per uur (3 keer in beide richtingen) een trein stopt. Bij het station komen een parkeerplaats (P+R), een busstation en een kiosk.

4.5.4. Ontsluiting

Voor de ontsluiting en bereikbaarheid van het bedrijvenpark wordt een integraal plan opgesteld. Een nieuw bedrijvenlandschap kan niet zonder een integraal plan voor de bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied. Het streefbeeld gaat uit van een duidelijke wegenstructuur met een eenvoudige routing en een heldere oriëntatie. Behoud en versterking van landschapsstructuren zijn leidend in het ontwerp. Op zorgvuldige wijze wordt de nieuwe infrastructuur ingepast in de landschappelijke structuur. Infrastructuur volgt de lijnen van het landschap en versterkt daarmee de structuur van het werklandschap.

Dit bestemmingsplan houdt rekening met:

- Instandhouding van de huidige wegenstructuur met ontsluiting via de Graswijk, waarbij de ontwikkeling van de wegenstructuur de verdere ontwikkeling en invulling van het bedrijvenpark volgt;
- Eén ontsluiting op de A28. In het noordwesten wordt een ontsluiting gerealiseerd vanuit de knoop A28 – N33 middels een zogenaamde 'inrikker';
- Een locatie voor een treinstation in het noordoosten van het plangebied, waarbij de exacte locatie en de precieze invulling nog nader uitgewerkt moet worden.

4.5.5. Relevante objecten in het plangebied

De twee aanwezige NAM-leidingen in het gebied (deze liggen parallel aan elkaar) worden niet verlegd. De geurcirkels van bestaande agrarische bedrijven en de veiligheidscirkel van de aanwezige propaantank bij een vakantiewoning in het noordoosten van het plangebied, zullen verdwijnen in de toekomst. De agrarische bedrijvigheid zal uiteindelijk stoppen en voor een vakantiewoning is in de toekomst eveneens geen plaats meer in het gebied. De bestaande (agrarische) gebouwen langst 'het lint' (Graswijk) worden zoveel mogelijk hergebruikt ten behoeve van woon/werkcombinaties. Bestaande woningen worden uitgekocht waar nodig.

4.5.6. Waterhuishouding

Het bedrijvenpark wordt grondwaterneutraal ontwikkeld. De ontwikkeling heeft minimale gevolgen op de directe omgeving van het gebied (vernatting of verdroging). Er vindt ook geen extra afvoer van oppervlaktewater plaats naar de gebieden rond het plangebied. Bij de inrichting wordt namelijk rekening gehouden met gescheiden inzamelen van schoon (regen)water en vuil water/afvalwater van het bedrijvenpark (afkoppeling). Water wordt vastgehouden in het plangebied. De bestaande waterhuishouding van sloten in het gebied kan grotendeels behouden blijven, waarbij op een aantal plaatsen extra bufferruimte wordt gecreeërd.

In het plangebied moet een oppervlak ter grootte van 10% van het verharde oppervlak aan waterberging gereserveerd worden. De Rietlanden geven hier grotendeels de ruimte hiervoor. In het zuidoosten wordt eveneens een

berging voorzien in de vorm van een vijver. Deze berging ligt nabij een voormalige vuilstortlocatie. Deze waterberging wordt echter buiten de voormalige stortplaats gerealiseerd of op een manier dat geen uitwisseling van vervuilende stoffen mogelijk is tussen de waterberging en de (eventueel) vervuilde locatie (indien er een achtergebleven vervuiling op deze voormalige stortlocatie aanwezig is).

Watergangen krijgen zoveel mogelijk een robuuste natuurvriendelijke inrichting. Deze natte zone valt samen met de natuurlijke laagte van het beekdal.

4.5.7. Groen

Groen is de drager van de gebiedsontwikkeling. Het geeft het gebied zijn landschappelijke en ecologische kwaliteit en maakt het tot een onderscheidend werkgebied dat zich voegt in de omgeving. De groen en landschappelijke beleving vanaf de A28 is belangrijk.

Het gebied heeft ten tijde van de planontwikkeling ecologische waarden die vooral samenhangen met de aanwezige landschapsstructuren. Deze waarden dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Uitgangspunt is dan ook dat bestaande landschaps- en natuurstructuren worden behouden en nieuwe landschaps- en natuurstructuren worden aangelegd en dat verstoring naar de omgeving tot een minimum wordt beperkt.

Dit betekent dat er vooraf geïnvesteerd wordt in groen. Hierbij is onder andere aandacht voor het geschikt houden en maken voor vleermuizen met verbindingen naar noord, oost en west. Verder komt door het gebied een aaneengesloten ecologische verbinding die loopt van de oostkant van het spoor tot het gebied de Haar ten westen van de A28. Deze zone wordt onder andere ingericht voor reptielen zoals de levendbarende hagedis en amfibieën. De ecologische verbinding sluit in ieder geval aan op het bestaande leefgebied van levendbarende hagedissen.

Het groen in zowel de openbare ruimte als op privaat eigendom wordt zo ingericht dat het maximale kansen biedt voor de ontwikkeling van ecologische waarden. Landschappelijke structuren worden ingericht met gebiedseigen planten. De bebouwing van het bedrijvenpark (o.a. het station) wordt nadrukkelijk afgeschermd van het Nationaal Landschap Drentsche Aa en ingebed in het landschap door groen, zodat het effect op landschappelijke en cultuurhistorische waarden geminimaliseerd wordt.

In het westen van het plangebied is een poel aanwezig. Het uitgangspunt is dat de poel behouden blijft en dat het mogelijk is de poel als geheel te verplaatsen om een meer logische ecologische verbinding mogelijk te maken.

5. ONDERZOEK

Naast het feit dat een nieuwe bestemmingsregeling binnen het vigerend beleid van rijk, provincie en gemeente tot stand moet komen, dient er ook rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het gebied. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving, beschreven. Hierbij zijn de resultaten gebruikt van het onderzoek naar de milieueffecten die in het MER zijn uitgevoerd¹. Achtereenvolgens komen ecologie, archeologie, water en de verschillende milieuaspecten, waaronder ook externe veiligheid, aan bod.

5. 1. Ecologie

Toetsingskader

Het ecologische beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden (gebiedsbescherming) en van waardevolle soorten (soortbescherming).

Natuurbeschermingswet (Nbw)

In de Natuurbeschermingswet wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS)-gebieden.

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn opgenomen in de Natura 2000-gebieden. Handelingen die de Natura 2000-gebieden schaden zijn verboden, tenzij de provincie een vergunning verleent. Als er activiteiten in of nabij Natura 2000-gebieden plaatsvinden, moet worden onderzocht of deze significante negatieve effecten op de kwalificerende waarden van de gebieden hebben. De wet schrijft voor dat er voor elk Natura 2000-gebied een aanwijzingsbesluit moet worden opgesteld waarin heldere instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd. Op basis daarvan worden de komende jaren beheersplannen ontwikkeld. Totdat de nieuwe aanwijzingsbeschikkingen definitief zijn vastgesteld, gelden de vigerende kwalificerende waarden.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de soortbescherming. In dit kader heeft het rijk alle van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Binnen de soortbescherming bestaan drie soortcategorieën. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

¹ Voor achtergrondinformatie en de beschrijving van de milieueffecten van de verschillende alternatieven van de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar het bij dit bestemmingsplan horende MER.

- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode (middelzwaar beschermde soorten);
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van groen is vastgelegd in de Groenstructuurvisie en het Groene Frame. Uitgangspunt is o.a. het waar nodig uitbouwen, verbinden en versterken van de landschaps- en natuurstructuren. Werklandschap Assen-Zuid is aangegeven als toekomstig bedrijventerrein met daarbinnen ook zoekgebied voor nieuw groen.

Beoordeling

Bij de beoordeling is onderscheid gemaakt in de toets aan de Flora- en faunawet en aan de Natuurbeschermingswet.

Flora- en Faunawet

Er is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het plangebied in het kader van de Flora- en Faunawet (Ecogroen/Arcadis 2007). In het onderzoek is per soortgroep aangegeven wat de huidige situatie is en welke (beschermde) soorten voor (kunnen) komen in het plangebied. In de "Toetsing Natuurwetgeving Assen Zuid" (DHV BV, 2010) is een eerste toetsing uitgevoerd aan de bovengenoemde kaders². Er zijn beschermde soorten in het plangebied gevonden als:

- Kleine zonnedauw, jeneverbes, waterdrieblad en rietorchis;
- Steenuil, kerkuil, ransuil en buizerd (broedende vogelsoorten);
- Poelkikker, heikikker, alpenwatersalamander en levendbarende ha-
gedis;

Daarnaast zijn er vleermuisvliegroutes binnen het plangebied. Vaste zomervverblijfplaatsen en een kraamkolonie zijn tot op heden niet aangetroffen.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Sinds de wijziging van de Flora- en faunawet in augustus 2009 is het niet meer mogelijk om ontheffing te krijgen voor negatieve effecten op soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn die zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet (zwaar beschermde soorten). Er moeten zodanige miti-

² Voor een uitgebreidere onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage Ecologisch onderzoek Stadsrandzone Assen, inventarisatie van natuurwaarden in deelgebied Assen Zuid (Ecogroen/Arcadis 2007) en de "Toetsing Natuurwetgeving Assen Zuid" (DHV BV, 2010).

gerende maatregelen (maatregelen voorafgaand aan de eerste werkzaamheden t.b.v. de voorgenomen ontwikkeling) genomen worden dat de functionaliteit van het leefgebied van deze soorten behouden blijft (voor, tijdens en na de werkzaamheden). De uitwerking van deze maatregelen moet ter toetsing aan het bevoegd gezag (het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie) worden aangeboden.

Voor overige, minder zwaar beschermde, soorten is het wel mogelijk om ontheffing te krijgen voor negatieve effecten. Er moeten dan compenserende maatregelen worden genomen (maatregelen die tot een bepaalde periode na de eerste werkzaamheden t.b.v. de voorgenomen ontwikkeling genomen worden). De uitwerking van deze maatregelen moet samen met de aanvraag om ontheffing aan het bevoegd gezag worden aangeboden.

Natuurbeschermingswet 1998

De ligging van het bedrijventerrein Assen Zuid in de buurt van de Natura 2000 gebieden Drentse Aa en Witterveld is aanleiding geweest om een voortoets uit te voeren. In de voortoets is onderzocht of er een kans bestaat op significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de beide Natura 2000 gebieden. Uit de voortoets blijkt, op basis van globale gegevens, dat niet op voorhand kan worden uitgesloten dat er sprake zal zijn van een toename van de depositie van stikstof door de toegenomen bedrijvigheid en de daaruit voortvloeiende verkeerstoename op deze Natura2000 gebieden en dat deze toename van stikstof gepaard gaat met negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van die gebieden.

Die conclusie is aanleiding om verder onderzoek te doen. In een zogenaamde Passende beoordeling wordt uitgezocht welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor de beschermde natuurwaarden in de gebieden. Indien er sprake is van negatieve effecten, zal worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de toename van de stikstofdepositie door de toegenomen bedrijvigheid en het verkeer te voorkomen (door het nemen van maatregelen die leiden tot een afname van de stikstofdepositie) en welke maatregelen er voor kunnen zorgen dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden.

Indien dergelijke maatregelen niet door de gemeente kunnen worden genomen, zal worden onderzocht in hoeverre kan worden aangesloten bij de maatregelen die in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) worden geformuleerd. Rijk en provincies werken in het kader van de PAS aan een aanpak van de stikstofproblemen in en nabij Natura 2000-gebieden. Het Rijk neemt extra generieke maatregelen om de stikstofbelasting terug te dringen en gaat samen met de provincies aanvullende pakketten met maatregelen uitwerken zodat (economische) ontwikkeling in de omgeving van Natura 2000-gebieden mogelijk blijft en de natuur goed wordt beschermd.

De Passende beoordeling zal beschikbaar zijn bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten zullen dan ook verwerkt zijn in het

definitieve milieueffectrapport wat bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan danwel bij de vaststelling van het bestemmingsplan, zal de gemeenteraad voldoende zekerheid moeten hebben dat er per saldo geen significant negatieve effecten op de natuurgebieden op zullen treden. Dit is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (art 19j). Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat met maatregelen die de gemeente kan nemen samen, met de maatregelen die in de PAS worden genomen, er voldoende zekerheid is dat er per saldo sprake zal zijn van een afname van de stikstofbelasting van de beide Natura 2000 gebieden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De resultaten van de Passende beoordeling zullen bekend zijn bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Eventuele maatregelen kunnen dan worden meegenomen.

De volgende maatregelen om ecologische waarden te beschermen zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan:

- Bestaande vleermuisroutes zijn als zone aangegeven op de verbeelding ('ecologische verbindingszone'). Binnen deze zones is het alleen mogelijk te kappen of te slopen als een omgevingsvergunning is verleend. In het kader van deze vergunning wordt dan getoetst aan flora en fauna;
- Bestaande landschaps- en natuurstructuren en zoekgebied voor nieuw aan te leggen structuren zijn vastgelegd op de verbeelding en in de regels als zodanig aangeduid en beschermd;
- Uitgangspunten ten aanzien van de invulling van nieuwe landschaps- en natuurstructuren zijn in dit bestemmingsplan beschreven. Daarnaast is er een beeldkwaliteitplan dat bepalend is voor de invulling van het plangebied en waarin ook uitgangspunten ten aanzien van landschap en natuur zijn vastgelegd;
- Met de toegepaste milieuzonering wordt verstoring door bedrijvigheid richting gevoelige functies in het plangebied en richting het Nationaal Landschap daarbuiten geminimaliseerd.

Verder zal er een Natuurbeschermingswetvergunning moeten worden aangevraagd bij de provincie Drenthe (bevoegd gezag).

5. 2. Archeologie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening is een verplichte archeologietoets opgenomen in artikel 3.1.6. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden dient de Archeologische Monumentenkaart (AMK) te worden geraadpleegd. Voor de verwachtingswaarden dient de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te worden geraadpleegd. Door de wijziging van de Monumentenwet 1988 is

de gemeente sinds 1 september 2007 bevoegd gezag met betrekking tot archeologie. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Beoordeling

In 2009 is door het archeologisch adviesbureau RAAP bv een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. In onderstaande zijn de belangrijkste bevindingen samengevat. Voor een uitgebreidere onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage van het inventariseren veldonderzoek.

- De bodem in het onderzoeksgebied is grotendeels diep verstoord, waarschijnlijk als gevolg van agrarische werkzaamheden;
- Slechts in enkele boringen, vooral in bospercelen, is een intacte podzolbodem waargenomen. Karterend onderzoek op deze locaties heeft echter geen aanwijzingen opgeleverd dat hier archeologische vindplaatsen aanwezig zijn;
- Volgens het onderzoek in het beekdal van het Anreeper Diep, aan de noordzijde van het plangebied, zijn alleen in het centrale deel van het beekdal nog beekdalafzettingen aanwezig;
- Er is geen veen in het beekdal aangetroffen, de verwachting is zeer laag dat in het beekdal nog archeologische resten aanwezig zijn;
- De bodem ter plaatse van 3 bekende archeologische vindplaatsen is sterk verstoord. De verwachting voor de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond is hier zeer laag;
- In het plangebied zijn ook zes dobben/veentjes aangetroffen. Uit het onderzoek bleek in geen van de gevallen sprake te zijn van een pingoruïne.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, worden wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar geacht. De bodem is in veel gevallen al diep verstoord en speciale bescherming van archeologisch waardevolle delen is niet nodig. Bij eventuele ingrepen aangetroffen bodemvondsten, dienen te worden gemeld bij de provinciaal archeoloog.

5. 3. Water

Toetsingskader

Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de *Handreiking Watertoets* opgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen.

De Watertoets fungeert als procesinstrument. Het doel van een watertoets is om waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig in de ruimtelijke planvor-

ming te betrekken. Waterhuishoudkundige aspecten betreffen onder andere veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, volksgezondheid, bodemdaling en betreffen alle wateren in Nederland. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een procesinstrument waarmee alle belangen ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten kunnen worden afgewogen.

Beoordeling

Het plangebied valt geheel binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Met het Waterschap wordt overleg gevoerd in het kader van de Watertoets. De inrichting van het bedrijvenpark kan gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem en de (oppervlakte)waterkwaliteit. Hiertoe worden in het 'Watertoetstraject' maatregelen afgesproken die eventuele negatieve effecten tegengaan.

Grondwater

De veranderingen in grondwaterstanden en kwel/infiltratie zijn als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet groot. De grootste veranderingen in grondwaterstanden binnen het plangebied (20 cm verlaging van de GHG in een situatie met drainage) treden overwegend op locaties met reeds diepe grondwaterstanden. Bovendien zullen veranderingen in de grondwaterstand binnen het plangebied opgelost kunnen worden door een goede inrichting van het bedrijvenpark. De uitstraling van de effecten op de grondwatersituatie naar buiten het plangebied is verwaarloosbaar.

Oppervlaktewater

De inrichting van het bedrijvenpark kan gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem en de (oppervlakte)waterkwaliteit. Hiertoe worden in het Watertoetstraject maatregelen afgesproken die negatieve effecten tegengaan. De gemeente Assen heeft een notitie opgesteld voor Assen-Zuid met uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan voor het bedrijvenpark en de technische uitwerking hiervan. Bij de uitwerking van het waterhuishoudingsplan dient verder voldoende aandacht te worden gegeven aan 'garanties' voor schoon afstromend water, zodat bijvoorbeeld calamiteiten (brand e.d.) niet of zo weinig mogelijk leiden tot negatieve effecten op oppervlaktewater. Het water dat afstroomt van het plangebied wordt benedenstrooms gebruikt voor drinkwaterwinning (uit het oppervlaktewater van de Drentse Aa ter hoogte van De Punt), waardoor er strenge normen gelden ten aanzien van de waterkwaliteit.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het hanteren van de Watertoets zal leiden tot een advies van het Waterschap Hunze & Aa's dat bij dit bestemmingsplan zal worden gevoegd. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat in het plangebied een oppervlak ter grootte van 10% van het verharde oppervlak aan waterberging gereserveerd moet worden, zodat de waterafvoer naar het watersysteem gelijk blijft aan de huidige situatie. Dit is in de planregels vastgelegd.

Gezien de hoogteligging van het plangebied is het niet logisch om voor het totale plangebied de waterberging in het zuiden te realiseren. Voor het

noordelijk deel wordt vanuit het MER aanbevolen de waterberging in het noorden en noordwesten te realiseren.

5. 4. Milieuaspecten

5.4.1. Bedrijven en zonering

Toetsingskader

Voor de milieuzonering worden indicatieve afstanden gebruikt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze zoneringsindeling is geen wettelijk kader, maar vormt voor de ruimtelijke indeling van het bedrijventpark een goed uitgangspunt.

Beoordeling

Een bedrijventerrein moet door zijn hinderveroorzakende functie rekening houden met gevoelige objecten als woningen, maar ook de natuur of het buitengebied is als gevoelig te betitelen. Met de categorie-indeling van bedrijvigheid in het plangebied op basis van de ontwikkelingsvisie en het MER, wordt hiermee rekening gehouden. Door de ligging van de categorie 4-bedrijven langs de A28 wordt de invloed op de omliggende natuurgebieden (vooral ten zuidoosten van het plangebied) beperkt en wordt de beoogde locatie voor gevoelige functies (vooral in het noordoosten) zoveel mogelijk ontzien van negatieve milieueffecten.

In paragraaf 4.5.1 is hier reeds verder op ingegaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn voor de afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies (zoals wonen of natuur), de zoneringsafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. Hier is in de bestemmingen, de aanduidingen, de bestemmingsgrenzen en de bijbehorende planregels rekening mee gehouden. Door een goede inrichting van het terrein worden ongewenste situaties voorkomen.

5.4.2. Geluid

Toetsingskader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximale hoogte mag worden afgeweken.

Wet geluidhinder

Het doel van de Wet geluidhinder is het beschermen van de mens tegen geluidhinder. Binnen de zone van de (spoor)wegen moeten de geluidbelastingen op de betreffende bestemmingen worden berekend en moet worden beoordeeld of deze aan de wettelijke normen voldoen. Er is geen wettelijke zonering langs wegen met een snelheid van 30 km/uur (de zogenaamde verblijfsgebieden).

Wet Milieubeheer

In de Wet Geluidhinder zijn alleen de zogenaamde 'gezoneerde industrieterreinen' opgenomen. De bedrijven op niet gezoneerde terreinen vallen onder de Wet milieubeheer.

Beoordeling

In en nabij het plangebied bevinden zich diverse geluidsbronnen. Het plangebied Assen Zuid ligt (deels) binnen de zonering van A28 (400 meter), N33 (400 meter in nabije toekomst), Graswijk (250 meter), spoorlijn Groningen-Zwolle (500 meter) en van het Circuit van Drenthe. De meest maatgevende geluidbron is de spoorlijn. In de huidige situatie hebben de meeste adressen in het plangebied te maken met een geluidbelasting die hoger ligt dan 48 dB (de voorkeursgrenswaarde voor 'geluidgevoelige bestemmingen', zoals woningen en onderwijsinstellingen en ziekenhuizen). Er zijn op dit moment geen bedrijven die ingevolge de Wet Geluidhinder een geluidzone hebben in het plangebied (de zogenaamde grote lawaaimakers).

In het MER is de geluidbelasting als gevolg van de voorgenomen toekomstige ontwikkeling onderzocht. Het gaat hierbij om de totale geluidbelasting op adressen in het onderzoeksgebied (het plangebied en een zone van 1 km daar omheen) van alle geluidbronnen tezamen (gecumuleerde belasting). De geluidbelasting op Natura 2000-gebieden is ook berekend in het akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek komt naar voren dat er sprake is van een kleine toename van het aantal adressen in de hogere geluidbelastingklassen. Dit komt logischerwijs door de aanleg van het bedrijvenpark. Hiervoor zal een ontheffing Hogere Waarden moeten worden verleend.

Vanwege de N33 en de spoorweg ontstaan overschrijdingen van maximale grenswaarden op percelen in het noordoosten van het plangebied wanneer daar een onderwijsfunctie mogelijk wordt gemaakt. Bij dergelijke overschrijdingen kan geen ontheffing voor Hogere Waarden worden verleend en moeten de mogelijkheden van overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld het plaatsen van geluidsschermen) of bouwkundige maatregelen aan de gebouwen zelf worden onderzocht.

Op het Werklandschap Assen-Zuid zijn bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (de zogenaamde 'grote lawaaimakers') in een bepaalde zone (langs de A28) toegestaan. Ingevolge de Wet geluidhinder is het dan verplicht om een geluidzone vast te leggen en zijn de grenswaarden op industrielawaai van toepassing. Voor elk zoneplichtig bedrijf dat zich wil vestigen, dient te worden getoetst aan de op de verbeelding bij dit bestemmingsplan vastgelegde geluidzone en dient de geluidemissie via geluidvoorschriften in een Wm-vergunning te worden geregeld. Voor niet zoneplichtige bedrijven dient de geluidemissie via geluidvoorschriften in een Wm-vergunning of via het Activiteitenbesluit te worden geregeld.

De invloed van geluid op ecologische waarden is in het MER en de Passende Beoordeling (zie paragraaf 5.1) beoordeeld. De conclusie is dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek³ blijkt dat het overgrote deel van het voornemen binnen de normen van de Wet geluidhinder kan worden uitgevoerd. Geluid is dus geen belemmerende factor voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Wel zal in bepaalde gevallen (bijvoorbeeld de vestiging van een bedrijf binnen de geluidszone vanwege het spoor), aanvullend akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Door het nemen van geluidsbeperkende maatregelen inzake gevoelige bestemmingen aan de bron, in de overdracht of aan de gevel hoeft geluid niet direct beperkend te zijn op de inrichting van het gebied. Voor een aantal adressen (zie hiervoor het MER en het uitgevoerde akoestisch onderzoek) zal een ontheffing Hogere Waarden moeten worden verleend. Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Op het bedrijvenpark zijn bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (de zogenaamde 'grote lawaaimakers') slechts binnen een bepaalde zone toegestaan. Dit is in de planregels vastgelegd. Op de verbeelding is een geluidzone voor industrielawaai vastgelegd. Hiermee worden gevoelige functies beschermd en worden bedrijven binnen de geluidzone niet beperkt in hun mogelijkheden. De geluidemissie van bedrijven die zich willen vestigen, wordt vervolgens via geluidvoorschriften in bijvoorbeeld Wet milieubeheervergunningen geregeld.

5.4.3. Luchtkwaliteit***Toetsingskader***

Het kader ten aanzien van luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer en de Wet luchtkwaliteit.

Wet milieubeheer

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Wet Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

³ Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij het MER gevoegd.

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Beoordeling

Uit onderzoek in het kader van het MER is gebleken dat de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet worden overschreden. De hoogste (jaargemiddelde) concentraties doen zich voor langs de A28 en bedragen ongeveer de helft van de toegestane concentraties volgens de Wet Milieubeheer.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Vanuit het planologische aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het voornemen tot de ontwikkeling van het Werklandschap Assen Zuid, zoals mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan.

5.4.4. Bodem

Toetsingskader

Het landelijke toetsingskader ten aanzien van bodem is de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit. Het doel van de Wet bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het Besluit Bodemkwaliteit kent bescherming en duurzaam beheer van de bodemkwaliteit als uitgangspunt en beschrijft beleid voor bouwstoffen, grond en baggerspecie.

De gemeente Assen heeft de Nota Bodembeheer vastgesteld. In de nota bodembeheer wordt invulling gegeven aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen.

In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Het bestemmingsplan laat naast een functiewijziging, ook nieuwe bebouwing toe. Om deze reden is onderzoek naar de bodemkwaliteit aan de orde.

Beoordeling

De gemeente Assen heeft in 2008 aan de hand van een aantal verschillende onderzoeken de bodemkwaliteit in het gebied in kaart gebracht. Binnen het plangebied bevinden zich 12 locaties die historisch verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging. Het betreffen voor het merendeel gedempte sloten, voormalige stortplaatsen, (voormalige) boerderijlocaties en bedrijfslocaties. Een aantal (landbouw)percelen is in het verleden i.v.m. aankoop reeds onderzocht. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem over het algemeen als schone of incidenteel licht verontreinigde grond kan worden beschouwd. Uitzonderingen hierop vormen de dempingen, boerderijlocaties en de voormalige stortplaatsen welke wel in meer of mindere mate verontreinigd zijn en bij ontwikkeling nog nader onderzocht en zonodig gesaneerd moeten worden.

Het plangebied valt onder het bestemde gebruik 'Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie (niet nagenoeg geheel verhard)'. De gemiddelde bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de achtergrondwaarde. De Graswijk en een aantal percelen aan deze weg voldoen net niet aan de achtergrondwaarde, maar wel voor de functie 'wonen' (en daarmee ook voor 'bedrijventerrein').

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de verschillende functies binnen het bestemmingsplangebied. Gezien het overwegend bedrijfsmatige gebruik van de percelen zal de bekende actuele bodemkwaliteit in algemene zin geen directe belemmeringen voor dit gebruik opleveren. Bij wijzigingen in functie en/of gebruik is een (her)beoordeling echter noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt onder meer de Wet Milieubeheer, het Activiteitenbesluit, de Woningwet, de gemeentelijke Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen dan wel oplossen van bodemverontreiniging, bijvoorbeeld bij wijziging of uitbreiding van bedrijfsactiviteiten en bebouwing.

5.4.5. Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van de externe veiligheid dient, in het geval van een verandering bij de risicobron of in de omgeving daarvan een afweging te worden gemaakt over de externe veiligheid. Gemeenten zijn verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR is de 10^{-6} contour de grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet worden verantwoord binnen het invloedsgebied van het betreffende risicovolle object. Hierbij wordt getoetst aan een oriëntatiewaarde.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Circulaire RNVGS) zijn risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Circulaire RNVGS zal naar verwachting in 2011 worden vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid en het daaraan gekoppelde basisnet. In het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zijn risiconormen opgenomen voor buisleidingen met brandbare stoffen, aardgas of chemicaliën.

De gemeente Assen heeft in 2008 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin wordt gekozen voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

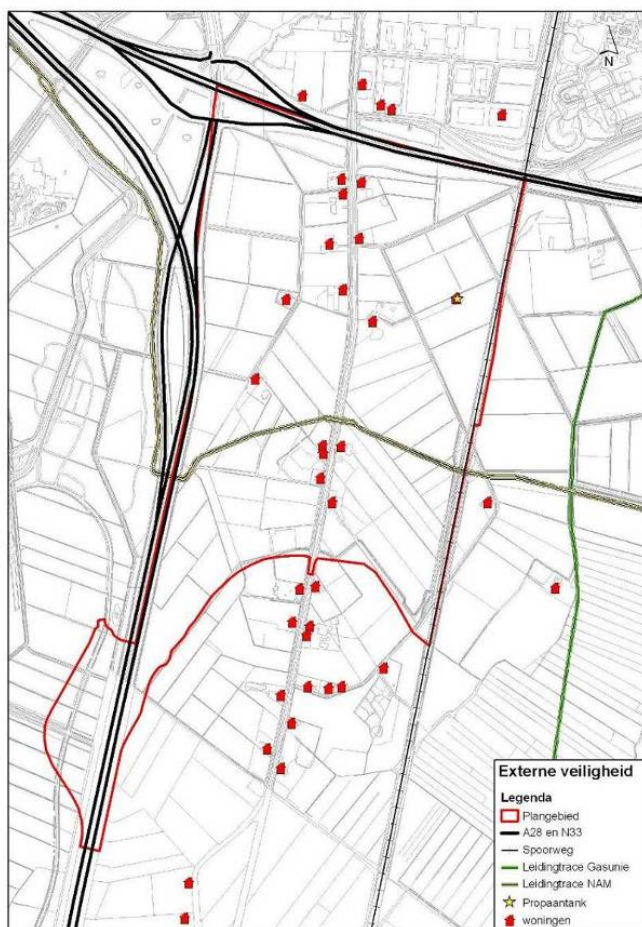
Beoordeling

Er is alleen sprake van een PR en/of GR in een gebied wanneer bepaalde risicobronnen aanwezig zijn. In de huidige situatie is sprake van de volgende relevante risicobronnen in of nabij het plangebied:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Groningen-Zwolle aan de oostzijde van het plangebied;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over de wegen A28 en N33 aan respectievelijk de west en noordzijde van het plangebied;
- Twee aardgastransportleidingen van de NAM (PGL000132 en PGL000142) van west naar oost door het plangebied en ten westen daarvan parallel aan de A28;
- Eén propaantank in het noordoosten van het plangebied.

Er zijn momenteel geen inrichtingen in het plangebied die volgens het BEVI risicovol zijn. Wel zijn er kwetsbare objecten in het plangebied, namelijk de bestaande woningen. In de huidige situatie is geen sprake van problematische situaties inzake het plaatsgebonden risico. Voor alle risicobronnen geldt dat in de huidige situatie nauwelijks sprake is van groepsrisico vanwege de lage gemiddelde hoeveelheid mensen die langdurig nabij een risicobron verblijft. In de huidige situatie voldoet het plangebied dan ook aan het gebiedsgerichte ambitieniveau voor het buitengebied, zoals aangegeven in de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente.

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de huidige situatie (figuur 8).



Figuur 8: Overzicht risicobronnen en kwetsbare objecten

De belangrijkste conclusies uit het MER ten aanzien van het PR en GR in de situatie waarin het bedrijvenpark conform het voorkeursalternatief uit het MER is aangelegd zijn als volgt:

- Het PR voldoet aan de wettelijke norm voor de A28, N33 en de spoorweg;
- Het GR als gevolg van het spoor, de A28 en de N33 neemt fors toe, maar in geen van de gevallen is er in de toekomstige situatie sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde;
- Wanneer aardgastransportleiding 000142 gebruikt wordt op ontwerpdruk (de druk waarvoor de leiding is ontworpen) in de nieuwe bevolkingssituatie, ligt het PR boven de grenswaarde en het GR boven de oriëntatiewaarde. Om dit te voorkomen mogen geen beperkt kwetsbare objecten en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour worden toegestaan.

Gezien de inrichting van het plangebied (kwetsbare objecten in het noordoosten) worden geen knelpunten verwacht ten aanzien van PR. Wel wordt een toename van het GR in het plangebied verwacht.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Conform de gemeentelijke beleidsvisie voor externe veiligheid is de aanwezigheid van kwetsbare objecten binnen een PR 10^{-6} contour niet acceptabel (overschrijding grenswaarde). Dat betekent dat binnen de 10^{-6} contouren van NAM-leiding 000142, het nieuwe LPG-tankstation en bepaalde nieuwe milieucategorie 4-bedrijven, geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfswoningen en restaurants⁶) zijn alleen toegestaan, mits er gewichtige redenen zijn. Hier wordt in de bestemmingen, de aanduidingen de bestemmingsgrenzen en de bijbehorende planregels rekening mee gehouden. Door een goede inrichting van het terrein kunnen ongewenste situaties worden voorkomen.

De overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR van NAM-leiding 000142 is alleen acceptabel wanneer er 'gewichtige redenen' zijn. De geconstateerde toename van het GR van andere risicobronnen (als gevolg van toename 'bevolking') is in beginsel acceptabel volgens de beleidsvisie. Gezien de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR door NAM-leiding 000142 en de significante verhoging van het GR bij de andere aanwezige risicobronnen, geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Hiervoor wordt onder andere onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor beperking van de externe veiligheidsrisico's.

De verantwoordingsplicht bestaat uit de volgende stappen:

1. Vaststellen van de bestaande risico's van de huidige situatie;
2. Vaststellen van het risico voor nieuwe situaties na realisatie van RO- en vervoersontwikkelingen;
3. Ruimtelijke onderbouwing van het plan;
4. Maatregelen ter beperking van de risico's (bronmaatregelen);

5. Mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

De Groepsrisico-onderbouwing zal in het kader van dit bestemmingsplan worden opgesteld.

5.4.6. Lichthinder

Voor lichthinder als gevolg van ruimtelijke plannen is geen wettelijk toetsingskader beschikbaar. Wel is duidelijk dat er tijdens de realisatiefase van het bedrijvenpark en tijdens de uitvoering van de uiteindelijke bedrijfs werkzaamheden in de nachtelijke uren sprake kan zijn van verstoring als gevolg van kunstmatige lichtbronnen. De exacte effecten zijn echter pas duidelijk als de inrichting van (delen van) het bedrijvenpark concreet is uitgewerkt.

Uit het MER komt naar voren dat indien de verstoring door licht beperkt blijft tot in het plangebied zelf, er geen negatieve effecten op de aangewezen vogelrichtlijnsoorten verwacht wordt. Aanbevolen wordt in het MER om bij de inrichting van het gebied er voor zorg te dragen dat er geen lichtverstoring optreedt op het aangrenzende deelgebied Geelbroek. Dit kan door zo min mogelijk verlichting aan te brengen en gebruik te maken van armaturen die verstrooiing van licht voorkomen en door de verlichting 's nachts te dimmen of uit te schakelen. Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt uitgegaan van 'kamers' van begroeiing. Hierdoor is er al sprake van visuele barrières die er voor zorgen dat de verlichting niet ver reikt. Als zorg wordt gedragen voor minimale verspreiding van licht, met name richting Geelbroek, zijn significant negatieve effecten uit te sluiten.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De juridische regeling van het bestemmingsplan regelt de toelaatbare functies en toelaatbare bouwwerken. Het aspect licht kan daarom niet rechtstreeks in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Middels de ruimtelijke indeling op basis van milieucategorieën (milieuzonering), wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden met milieukwaliteit. Doordat de zware bedrijfscategorieën in het plangebied niet aan de 'lichtgevoelige' oostkant maar aan de westkant langs de A28 gepland zijn, wordt er op beperking van lichthinder ingespeeld. Bij de inrichting van het plangebied kunnen verder maatregelen ter voorkoming van lichthinder worden genomen, op basis van de aanbevelingen uit het MER.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemmingen en bijbehorende planregels.

6. 1. Algemeen

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

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

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

Een flexibel bestemmingsplan

Voor de gefaseerde ontwikkeling van Werklandschap Assen-Zuid is het belangrijk dat het bestemmingsplan, naast een adequate regeling voor de bestaande functies en bebouwing, een regeling kent die toekomstige ontwikkeling mogelijk maakt. In dit bestemmingsplan wordt daarom gewerkt met uitgewerkte bestemmingen en nader uit te werken bestemmingen. In de uitgewerkte bestemmingen is middels afwijkingsmogelijkheden voldoende flexibiliteit opgenomen om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, zonder daarbij de milieukwaliteit en te beschermen kernwaarden uit het oog te verliezen. De afwijkingsmogelijkheden kunnen alleen worden toegepast als aan een in de regels vastgelegd afwegingskader wordt voldaan. De nader uit te werken bestemmingen kennen regels en uitgangspunten waaraan bij de uitwerking van de bestemmingen dient te worden voldaan, e.e.a. conform de bestaande ontwikkelingsvisie en de randvoorwaarden die vanuit de milieuaspecten zijn gegeven. De aard van het bestemmingsplan is daarmee flexibel en passend bij de voorgestane fasegewijze ontwikkeling van het plangebied.

De planregels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen dat werkelijk noodzakelijk is. In deze paragraaf worden de van dit plan deel uitmakende regels nader toegelicht. De bestemmingen 'Bedrijf-Wonen', 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer-Railverkeer', 'Verkeer-Verblijf', 'Wonen' zijn uitgewerkte bestemmingen. Dit is echter een beperkt gedeelte van het plangebied. De rest van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein-uitgewerkt'. Dit gedeelte van het plangebied moet verder worden uitgewerkt, met uitzondering van de gronden bestemd voor de gasleiding (dubbelbestemming).

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

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingen in het plangebied zijn zoveel mogelijk afgestemd op de wenselijke stedenbouwkundige structuur en de omliggende woonomgeving en natuurgebieden. De voorgaande hoofdstukken hebben hiervoor de uitgangspunten gevormd.

Bedrijf - Wonen

De voor 'Bedrijf - Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor lichte bedrijvigheid (milieucategorieën 1 en 2), het tuincentrum en (bedrijfs)woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Per bouwperceel mag 70% worden bebouwd. Op de plankaart is met een gebiedsaanduiding een strook aangegeven waarbinnen bedrijfswoningen (1 per bedrijf) mogen worden opgericht. Ruimte voor bedrijfsgebouwen is daarmee automatisch verder achter op het perceel. Verder is met een nadere aanduiding het tuincentrum aangegeven en zijn de bestaande woningen vastgelegd. Alleen daar is de functie wonen toegestaan. Voor de overige aanduidingen is wonen expliciet als strijdig gebruik benoemd. Daarmee kunnen er dus geen nieuwe woningen worden gebouwd.

In afwijking van dit gebruik kunnen middels omgevingsvergunning andere bedrijven worden toegestaan mits die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de wel toegestane bedrijfscategorieën, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. De afwijkingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast met een in de planregels vastgelegd afwegingskader.

Met een wijzigingsbevoegdheid is ten slotte onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen de bestemming te wijzigen in 'Bedrijventerrein' teneinde flexibiliteit te waarborgen.

Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is gelegd op de gronden die op grond van de door de gemeente Assen opgestelde matenkaart als eerste voor ontwikkeling in aanmerking komen. Dit betreft de gronden in het noorden van het plangebied, parallel liggend ten westen van de graswijk en achter de bestaande bebouwing.

De gronden met de gebiedsaanduiding 'bedrijf t/m categorie 3.2' op de plankaart zijn bestemd voor bedrijven onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. De gronden met de gebiedsaanduiding 'bedrijf t/m categorie 4.2' op de plankaart zijn bestemd voor bedrijven onder de categorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 met uitzondering van risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Deze aanduiding is conform de stedenbouwkundige opzet dat bedrijven in de milieucategorie tot en met 4.2 en geluidszoneringsplichtige inrichtingen gesitueerd worden aan de westkant van de meest westelijke doorgaande hoofdontsluiting in het gebied. Bedrijven in de categorie tot en met 3.2 mogen zich vestigen in de het overige gedeelte van het plangebied.

Op de plankaart is de maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage vastgelegd. In de planregels zijn maten gesteld aan gebouwen en bouwwerken.

In specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat deze gronden niet gebruikt mogen worden voor o.a. (bedrijfs)woningen, detailhandel en kantoor (kantoorruimte is beperkt tot 30% van het bedrijfsvloeroppervlak).

In afwijking van dit gebruik kunnen middels omgevingsvergunning andere bedrijven worden toegestaan mits die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan de wel toegestane bedrijfscategorieën, of kunnen lagere bedrijfscategorieën worden toegestaan. Onder deze afwijking valt ook productiegebonden detailhandel.

Ten slotte is de mogelijkheid opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid risicovolle inrichtingen toe te staan, mits wordt voldaan aan de bepalingen van het Bevi en een veiligheidszone wordt vastgelegd teneinde ongewenste situaties (knelpunten) te voorkomen.

Groen

De bestemming 'Groen' komt verspreid voor in het plangebied. De bestaande groenelementen in het plangebied dienen zoveel mogelijk in tact te worden gehouden en zijn daarom op de plankaart met de bestemming 'Groen' aangemerkt. Hieronder vallen o.a. bestaande groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden en wegen en waterlopen en waterpartijen.

Expliciet is de instandhouding en bescherming van landschappelijke en natuurwaarden benoemd.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn gebouwen niet toegestaan. Aan bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn ook regels verbonden zoals maximale hoogtes. De bestemming 'Groen' dient bij te dragen aan de ecologische waarden en landschappelijke inpassing van het bedrijvenpark in de omgeving en bedrijfsgebouwen binnen het bedrijvenpark.

Met een nadere aanduiding is een 'ecologische verbindingszone' aangegeven waarbinnen een vleermuisvriendelijke inrichting van het gebied wordt nagestreefd. Het is hier niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning bomen te kappen.

Verkeer

De binnen de bestemming voor "Verkeer" aangewezen gronden, zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen en straten gericht op de stroomfunctie van verkeer, alsmede voor voet- en fietspaden. De wegen, straten, voet- en rijwielpaden met de bestemming 'Verkeer' dienen ingericht te zijn ten behoeve van de afwikkeling van het verkeer. Binnen het plangebied heeft de Graswijk de bestemming 'Verkeer'. Aansluitend op de Graswijk is aan de noordwestzijde van het plangebied ruimte vrijgehouden voor de geplande aansluiting op de knoop N33 - A28, middels de zogenaamde 'inrikker'. Specifiek in gebruiksregels is vastgelegd dat het bestemmingsvlak niet zodanig mag worden ingericht dat wegen met meer dan twee rijstroken ontstaan.

Verkeer - Railverkeer

Aan de noordostrand van het plangebied is de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' opgenomen in de plankaart. Deze bestemming biedt ruimte aan spoorlijnen en gebouwen ten dienste van spoorwegvoorzieningen, waaronder een openbaar spoorwegstation. Er wordt hiermee ruimte gereserveerd voor een nieuw spoorwegstation ter plaatse van de bestaande spoorbaan en het gebied ten oosten daarvan. Deze ruimte is nodig omdat nu nog niet duidelijk is waar de precieze locatie van het station zal zijn.

Binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en andere bouwwerken dan gebouwen. In de nadere eisen regeling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, o.a. ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Verkeer - Verblijf

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen en straten en voet- en rijwielpaden waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op zowel de stroom- als verblijfsfunctie van het verkeer. De bestemming in de onderhavige situatie heeft betrekking op de ontsluiting van een aantal bedrijven, met een functie voor bestemmingsverkeer. Dit in tegenstelling tot de wegen in het plangebied die zijn bestemd als 'Verkeer'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gelegd op de gronden van de woning aan de Graswijk 25a. Dit is het enige grondgebied dat in dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen' heeft.

In de planregels zijn eisen gesteld aan het gebruik van de gronden en aan de afmetingen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan met een omgevingsvergunning, onder toepassing van een afwegingskader, aan huis gebonden beroep worden toegestaan.

Met een wijzigingsbevoegdheid is ten slotte onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen de bestemming te wijzigen in 'Bedrijf-Wonen' teneinde flexibiliteit te waarborgen.

Bedrijventerrein – Uit te werken

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Aangezien de invulling van het bedrijvenpark gefaseerd zal verlopen en daarnaast afhankelijk is van bedrijven die zich willen vestigen, biedt deze regeling het bevoegd gezag de mogelijkheid om het terrein in dit bestemmingsplan als bedrijventerrein aan te merken, maar later uit te werken.

Middels aanduidingen op de plankaart is de ter plekke toegestane bedrijvigheid vastgelegd waarbij de zwaardere milieucategorieën aan de westkant van het plangebied zijn toegestaan. Aan de oostzijde van de Graswijk is ruimte voor de lichtere milieucategorieën. Verder is middels een aanduiding hoogwaardige dienstverlening zoals onderwijs, kinderopvang (mits gerelateerd aan het bedrijvenpark) en commerciële medische doeleinden toegestaan in het noordoosten van het plangebied. Middels de aanduiding 'railverkeer' is het zoekgebied aangegeven voor de ontwikkeling van het gebied rondom het toekomstige station aangegeven.

In de uitwerkingsregels bij deze bestemming is aangegeven dat de uitwerking plaatsvindt conform de 'Ontwikkelingsvisie Assen Zuid' en dat er binnen het plangebied voldoende open water moet zijn ter compensatie van de toename van verhard oppervlak. Ook is hier de eis van realisatie van ten minste 10% van de totale verharde oppervlakte aan waterberging vastgelegd. Verder zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bedrijfswoningen, het gebruik van bedrijfsgebouwen als kantoor en de geluidsbelasting van gevoelige objecten. Ten slotte is de eis vastgelegd dat er ter plaatse van de aanduiding 'groen' een groenstrook dient te worden gerealiseerd die ten minste een breedte heeft van de op de verbeelding aangegeven minimum breedte. Hiermee wordt de aanleg van nieuwe landschap- en natuurstructuren vastgelegd. De groenstroken bestaan voornamelijk uit bomen (waarvan een groot deel bomen van de eerste grootte) met ondergroei die tot doel hebben de bedrijven landschappelijk in te passen en aan het zicht te onttrekken. De boomstructuren en ondergroei zijn aaneengesloten om maximale landschappelijke inpassing van de bedrijven te waarborgen. Er wordt

gebruik gemaakt van gebiedseigen plantmateriaal. Er worden in de groenstroken maximale ecologische waarden nagestreefd.

In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van o.a. maximale bouwhoogtes en onderlinge afstand voor o.a. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen en overige bouwwerken.

6. 3. Toelichting op de dubbelbestemmingen

Leiding – Gas

Binnen het plangebied is een gasleiding gelegen die planologische bescherming behoeft. Dienovereenkomstig is deze leiding, met de bijbehorende beheersstroken, voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Binnen deze bestemming mag in beginsel niet worden gebouwd anders dan ten behoeve van de gasleiding, tenzij hiervoor toestemming is verkregen van de leidingbeheerder.

Ten slotte is in de regels vastgelegd dat voor alle bestemmingen geldt dat het niet toegestaan is zonder omgevingsvergunning bepaalde werken uit te voeren zoals egaliseren en ophogen van gronden, graafwerkzaamheden, aanleggen of verharderen, et cetera. Dit betreft het 'oude' aanlegvergunningstelsel.

6. 4. Overige bepalingen

Inleidende regels

Voorafgaand aan de bestemmingsregels wordt in de planregels begonnen met de inleidende regels (hoofdstuk 1). De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen die gehanteerd worden en de wijze van meten. Deze zijn opgenomen ter bevordering van de rechtszekerheid. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van de kans op interpretatieverschillen.

In artikel 1 'Begrippen' zijn onder meer de definities gegeven van de begrippen, zoals bouwwerk en extensief recreatief medegebruik. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt opgesomd op welke wijze bij de toepassing van de planregels moet worden gemeten, bijvoorbeeld op welke wijze gemeten moet worden bij de goot- en/of bouwhoogte te bepalen. In de SVBP 2008 is hiertoe een standaard opgenomen die in alle bestemmingsplannen dient te worden gehanteerd.

Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen waarvan het wenselijk is om deze ten behoeve van de leesbaarheid en raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan in één keer op één plaats in de planregels weer te geven. Zo kunnen in het plan naast de bestemmings specifieke aanduidingen ook gebiedsaanduidingen voorkomen die in meerder bestemmingen gelegen zijn. Deze zijn opgenomen in de algemene regels. In de algemene regels zijn verder de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregel opgenomen.

Middels een algemene aanduidingsregel is een 'geluidszone-industrie' vastgelegd. Gevoelige objecten mogen hier slechts worden gebouwd wanneer de gevelbelasting vanwege geluid van die objecten als gevolg van het industrieterrein (het gezoneerde deel van het plangebied) bepaalde vastgelegd maxima niet overschrijdt.

Overgangs- en slotbepalingen

Het afsluitende hoofdstuk bevat de Overgangs- en slotregels. De overgangsregel is – evenals de anti-dubbeltelregel – opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en dus voor alle bestemmingsplannen verplicht om over te nemen. In de Slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Met het inwerking treden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, is tevens de Grondexploitatiewet van kracht geworden. Dit betekent dat de gemeenteraad, gelijktijdig met het bestemmingsplan, een exploitatieplan dient vast te stellen als het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van bij AMvB aangewezen bouwplannen.

Door middel van deze grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Er zijn bouwplannen van bedrijven om zich te gaan vestigen in het plangebied. De gemeente Assen zal daarom een bij dit bestemmingsplan behorend exploitatieplan vaststellen. Daarnaast zal gebruik gemaakt worden van privaatrechtelijke overeenkomsten met de bedrijven zelf.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Over dit plan wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid geboden tot Inspraak. Daarnaast zal het plan voorgelegd worden aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De resultaten van de Inspraak en het Overleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in dit bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan zal, conform het Besluit ruimtelijke ordening, in het kader van overleg naar onderstaande instanties worden gezonden:

1. Provincie Drenthe
2. Inspectie VROM, regio Noord
3. Kamer van Koophandel
4. Waterschap Hunze en Aa's
5. NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en productontwikkeling
6. Brandweer
7. Gasunie
8. Prorail
9. Etc.....PM

REGELS

INHOUDSOPGAVE

blz

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1:	Begrippen	1
Artikel 2:	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3:	Bedrijf - Wonen	9
Artikel 4:	Bedrijventerrein	13
Artikel 5:	Groen	17
Artikel 6:	Verkeer	19
Artikel 7:	Verkeer - Railverkeer	20
Artikel 8:	Verkeer - Verblijf	21
Artikel 9:	Wonen	23
Artikel 10:	Bedrijventerrein - Uit te werken	27
Artikel 11:	Leiding - Gas	30
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	32
Artikel 12:	Anti-dubbeltelbepaling	32
Artikel 13:	Algemene bouwregels	33
Artikel 14:	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 15:	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 16:	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 17:	Overige regels	37
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	38
Artikel 18:	Overgangsrecht	38
Artikel 19:	Slotregel	39

BIJLAGEN

Bijlage 1	Bedrijvenlijst
-----------	----------------

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Werklandschap Assen - Zuid van de gemeente Assen;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.99BP20091003-A001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

3. aan-huis-gebonden-bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan-huis-gebonden-beroep - waarvan de omvang in een woning met de daarbijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden;

4. aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

5. aanbouw:

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, carports hieronder begrepen, die een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan dat hoofdgebouw; aanvulling van de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder begrepen;

6. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

7. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

8. archeologisch waardevol gebied:

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

9. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10. bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

11. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

12. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

13. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

14. bestand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden: bestand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

15. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

16. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

17. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, carports hieronder begrepen, die een gebruikseenheid vormt en dienstbaar is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw; aanvulling op de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder niet begrepen;

18. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

19. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

20. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

21. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

22. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

23. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

24. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

25. carport:

een bouwwerk, speciaal bestemd voor de overdekte stalling van motorvoertuigen, met een open constructie;

26. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

27. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

28. dienstverlening:

werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden al dan niet met inbegrip van ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

29. eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

30. erf:

de oppervlakte van het bouwperceel voorzover achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen;

31. erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

32. escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

33. evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

34. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

35. geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg of een industrieterrein;

36. geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

37. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

38. geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

39. hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

40. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

41. hoogwaardige dienstverlening:

dienstverlening die hoofdzakelijk is gericht op de verlening van kennisintensieve diensten met een hoge toegevoegde waarde;

42. horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

43. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

44. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

45. kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

46. landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

47. natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

48. ondergronds:

beneden peil;

49. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

50. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor het bouwen van bouwwerken in, op of over het water: de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

51. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

52. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

53. rijstrook:

een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook. Onder rijstrook zijn niet begrepen in- en uitvoegstroken, ventwegen, rijwielpaden, voetpaden en daarmee gelijk te stellen wegen en paden;

54. risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

55. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

56. tuincentrum:

een bedrijf waarbinnen bedrijfsmatig bomen, heesters en andere siergewassen worden gekweekt en/of waarbinnen detailhandel in tuininrichtingsartikelen plaatsvindt;

57. uitbouw:

de vergroting van een hoofdgebouw;

58. voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

59. vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumenten-vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

60. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

61. woonhuis:

een zelfstandig gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat één woning.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2. dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3. goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

4. inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakpellen;

5. oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het object.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Bedrijf - Wonen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 2. een tuincentrum, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
 3. (bedrijfs)woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of een aan-huis-gebonden bedrijf;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning;
- en mede bestemd voor:
- c. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';
- met de daarbijbehorende:
- d. wegen en paden;
 - e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. *Bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage mag per bouwperceel ten hoogste 70% bedragen.

3.2.2. *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

3.2.3. *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen geen bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- b. de onderlinge afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen dient ten minste 5,00 m te bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen dient per bouwperceel ten minste 300 m² te bedragen;

- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag ten hoogste 12,00 m bedragen.

3.2.4. Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. indien ter plaatse de aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven, dienen bedrijfswoningen uitsluitend te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag per bedrijf ten hoogste één bedragen;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.2.5. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van de (bedrijfs)woning of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per (bedrijfs)woning mag ten hoogste 65 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van de (bedrijfs)woning;
- e. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste de dakhelling van de (bedrijfs)woning bedragen.

3.2.6. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor bedrijven anders dan genoemd in lid 3.1 sub a;
- b. het gebruik van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'tuincentrum', in welk geval detailhandel in tuininrichtingsartikelen is toegestaan;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, anders dan in combinatie met de woonfunctie;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor woondoeleinden, anders dan in combinatie met de bedrijfsfunctie, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'wonen', in welk geval uitsluitend wonen is toegestaan.

3.5. Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1. Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 sub a in die zin dat bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd, of bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 1 onder een hogere categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. het bepaalde in lid 3.4 sub c en toestaan de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

3.5.2. Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 3.5.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

3.6. Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein', mits na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 4 van toepassing zijn.

3.6.2. Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 3.6.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

Artikel 4: Bedrijventerrein

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1 en 3.2., met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 2. bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 3.1, 3.2., 4.1. en 4.2, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';

en mede bestemd voor:

- b. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';

en in beperkte mate voor:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
- g. erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwperceel ten hoogste het in de aanduiding aangegeven percentage bedragen.

4.2.2. Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. als gebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- c. de onderlinge afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen dient ten minste 5,00 m te bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4. Afwijken van de bouwregels

4.4.1. Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub c in die zin dat de afstand tussen vrijstaande gebouwen wordt verkleind.

4.4.2. Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 4.4.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie,
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor bedrijven anders dan genoemd in lid 4.1 sub a;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2.';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- d. het gebruik van de gebouwen als (bedrijfs)woning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gebouwen voor kantoor, anders dan ten dienste van het bedrijf, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf.

4.6. Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1. Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd, of bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 1 onder een hogere categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. het bepaalde in lid 4.5 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 3.1, 3.2, 4.1. en 4.2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd, of bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 1 onder een hogere categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- c. het bepaalde in lid 4.5 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' tevens bedrijven worden gevestigd uit de categorieën 1 en 2 dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
 1. er sprake is van bedrijven die naar de aard en de omvang passend zijn in het profiel van het bedrijventerrein;
 2. het geen risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- d. het bepaalde in lid 4.5 sub e en toestaan de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

4.6.2. Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 4.6.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

4.7. Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1. Wijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden tevens worden bestemd voor risicovolle inrichtingen, mits:

- a. wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. rond de inrichting ter plaatse wordt voorzien in een aanduiding 'veiligheidszone - bevi' dan wel 'veiligheidszone - lpg'.

4.7.2. Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 4.7.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

Artikel 5: Groen

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden en wegen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. de instandhouding en versterking van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing;
- f. de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden;
- g. de instandhouding en de bescherming van de natuurlijke waarden in die zin dat er een vleermuisvriendelijke inrichting van het gebied wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone';

en mede bestemd voor:

- h. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';

met de daarbijbehorende:

- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- het kappen van bomen.

5.4.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3. Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 6: Verkeer

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de stroomfunctie van het verkeer;

en mede bestemd voor:

- c. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';

met de daarbijbehorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak, zodanig dat wegen uit meer dan twee rijstroken bestaan.

Artikel 7: Verkeer - Railverkeer

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen in de vorm van spoorlijnen;
- b. gebouwen ten behoeve van spoorwegvoorzieningen, waaronder:
 1. een openbaar spoorwegstation;
 2. stationsgerelateerde voorzieningen;
 3. horeca en detailhandel, voorzover ondergeschikt aan de spoorwegvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen;
- e. wegen en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van spoorwegvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 12,00 m bedragen.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8: Verkeer - Verblijf

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. de instandhouding en de bescherming van de natuurlijke waarden in die zin dat er een vleermuisvriendelijke inrichting van het gebied wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone';

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op zowel de stroom- als verblijfsfunctie van het verkeer;

en mede bestemd voor:

- d. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';

met de daarbijbehorende:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het kappen van bomen.

8.4.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

8.4.3. Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 9: Wonen

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met de daarbijbehorende:
 - c. wegen en paden;
 - d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. waterlopen en waterpartijen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw dient vrijstaand te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 8,00 m bedragen.

9.2.2. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw buiten het bouwvlak mag ten hoogste 65 m² bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 60% van het erf bedragen;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen.

9.2.3. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

9.3. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.4. **Afwijking van de bouwregels**

9.4.1. *Afwijking*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.2 sub a in die zin dat een aan- of uitbouw of een bijgebouw tot ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 9.2.2 sub a en b in die zin dat een carport deels vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een carport ten hoogste 20 m² bedraagt;
 2. de afstand van een carport tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1,00 m bedraagt;
 3. de carport ten hoogste 1,00 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 9.2.2 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 80 m².

9.4.2. *Afwegingskader*

Van het bepaalde in lid 9.4.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen on-evenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-gebonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 50% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 40 m².

9.6. Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1. Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.5 sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-gebonden bedrijf, mits de bedrijfsvloeroppervlakte:

- a. meer bedraagt dan 50% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
- b. meer bedraagt dan 40 m².

9.6.2. Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 9.6.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.7. Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Wonen', mits na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 3 van toepassing zijn.

9.7.2. Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 9.7.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

Artikel 10: Bedrijventerrein - Uit te werken

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1 en 3.2, alsmede naar de aard en de inrichting daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - 2. bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, alsmede naar de aard en de inrichting daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van vuurwerkbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 - 3. hoogwaardige dienstverlening in de vorm van onderwijsdoeleinden en kinderopvang, voorzover gerelateerd aan het bedrijventerrein en commerciële medische doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogwaardige dienstverlening';
 - 4. spoorwegvoorzieningen, waaronder een openbaar spoorwegstation, ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer';
 - 5. stationsgerelateerde voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer';
 - 6. horeca en detailhandel, voorzover ondergeschikt aan het bedrijventerrein en de spoorwegvoorzieningen;
 - 7. productiegebonden detailhandel;
 - 8. seksinrichtingen;
 - 9. parkeervoorzieningen;
 - b. bedrijfsgebouwen in combinatie met bedrijfswoningen, voorzover het betreft bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
- en mede bestemd voor:
- f. het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';
- met de daarbijbehorende:
- g. (spoor)wegen en paden;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. erven en terreinen;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders werken de in lid 10.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor de inrichting van het gebied zijn de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten van de "Ontwikkelingsvisie Assen Zuid" van toepassing;
- b. bedrijfsgebouwen in combinatie met bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gevestigd langs de Graswijk;
- c. het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor kantoor, anders dan ten dienste van het bedrijf is niet toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf;
- d. er dient voldoende open water aanwezig te zijn dan wel te worden aangelegd ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak. Er dient ten minste 10% van de totale verharde oppervlakte aan waterberging te worden gerealiseerd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient een groenstrook te worden gerealiseerd welke ten minste een breedte heeft van de ter plaatse aangegeven aanduiding 'minimum breedte (m)';
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

10.3. Bouwregels

10.3.1. Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 10.1 sub a genoemde gebouwen geldt de volgende regel:

- de maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag ten hoogste 15,00 m bedragen.

10.3.2. Bedrijfsgebouwen in combinatie met bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 10.1 sub b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen dient per bouwperceel ten minste 300 m² te bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 12,00 m bedragen;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag per bedrijf ten hoogste één bedragen.

10.3.3. Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen mag per bedrijf ten hoogste één bedragen;
- b. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

10.3.4. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dienen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bedrijfswoning mag ten hoogste 65 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 8,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
- e. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste de dakhelling van de (bedrijfs)woning bedragen.

10.3.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

10.4. Afwijken van de bouwregels

Bij de in lid 10.2 bedoelde uitwerking kunnen binnen de grenzen van de bestemming en de uitwerkingsregels, afwijkingsregels worden opgenomen ten aanzien van in het uitwerkingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels.

Artikel 11: Leiding - Gas**11.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' leidingen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding en de daarbij behorende veiligheidszone, alsmede het onderhoud en beheer daarvan; met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Bouwregels*11.2.1. Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen) mogen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

11.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

11.3. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende nutsleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;

11.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*11.4.1. Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 m;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 0,30 m;
- d. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 0,30 m.

11.4.2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

11.4.3. Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoofdgastransportleiding.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12: Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13: Algemene bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in de bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. de in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria;
- b. een gebouw waarbij gelet op de omvang of functie daarvan ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van auto's mag alleen worden gebouwd als uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd;
- c. bij de realisatie van de bebouwing dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte op grond van de meest recente normering van het C.R.O.W. (ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", het ASVV 2004).

Artikel 14: Algemene aanduidingsregels**14.1. Geluidzone - industrie***14.1.1. Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de gevel van dit geluidsgevoelige object niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

14.1.2. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

Artikel 15: Algemene gebruiksregels**15.1. Gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en ten behoeve van andere verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van de gronden (en wateren) en de daarop voorkomende bouwwerken (inclusief voer- en vaartuigen) of delen daarvan te gebruiken voor de vestiging van een seksinrichting of een escortbedrijf;
- d. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

15.2. Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1 c in die zin dat een seksinrichting wordt gevestigd, mits:

- a. de vestiging qua aard en omvang, ruimtelijke uitstraling en inpassing in de directe omgeving passend is op een bedrijventerrein;
- b. er geen onevenredige toename van de parkeerdruk ontstaat of de verkeersveiligheid in het gedrang wordt gebracht;
- c. er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaat.

15.3. Uitzonderingsregels

Tot een gebruik, strijdig met de gebruiksregels als genoemd in lid 15.1, wordt niet gerekend:

- het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen.

Artikel 16: Algemene afwijkingsregels

16.1. Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan in de volgende gevallen worden afgeweken van de regels:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen en percentages van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in het plan opgenomen of daarvan te herleiden maten en/of percentages;
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden;
- d. ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in die zin dat deze worden vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- e. ten aanzien van kunstwerken in die zin dat deze mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van ten hoogste 15,00 m.

16.2. Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 16.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeerssituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17: Overige regels**17.1. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18: Overgangsrecht

18.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Werklandschap Assen - Zuid
van de gemeente Assen.**

Behorend bij het besluit van

BIJLAGE 1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m ²	2
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. >= 500 m ²	3.1
0142	0162	KI-stations	2
02	02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW	
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
05	03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0501.1	0311	Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
		1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
		2. visteeltbedrijven	3.1
11	06	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING	
111	061, 062	Aardolie- en aardgaswinning:	
	061	1. aardoliewinputten	4.1
	062	2. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: < 100.000.000 N m ³ /d	5.1
	062	3. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: >= 100.000.000 N m ³ /d	5.2
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
		1. slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
	101	2. vetsmelterijen	5.2
		3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
		4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
		5. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
		6. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
	101, 102	5. loonslachterijen	3.1
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
		1. drogen	5.2
		2. conserveren	4.1
		3. roken	4.2
		4. verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
		5. verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
		6. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken	
		1. vervaardiging van aardappelproducten	4.2
		2. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
		1. jam	3.2
		2. groente algemeen	3.2
		3. met koolsoorten	3.2
		4. met drogerijen	4.2
		5. met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	Margarinefabrieken:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	Zuivelproductenfabrieken:	
		1. gedroogde producten p.c. >= 1,5 t/u	5.1
		2. geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >=20 t/u	5.1
		3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
		4. melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
		5. overige zuivelproductenfabrieken	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m ²	3.2
		2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	Meelfabrieken:	
		1. p.c. < 500 t/u	4.2
		2. p.c. >= 500 t/u	4.1
		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	Zetmeelfabrieken:	
		1. p.c. < 10 t/u	4.1
		2. p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	Veevoederfabrieken:	
		1. destructiebedrijven	5.2
		2. beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	5.2
		3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap.<10 t/u water	4.2
		4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder cap.>=10 t/u water	5.2
		5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
		6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
		2. v.c.>= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072	Banket-, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	1081	Suikerfabrieken:	
		1. v.c. < 2.500 t/j	5.1
		2. v.c. >= 2.500 t/j	5.2
1584	10821	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
		1. cacao- en chocoladefabrieken: p.o. >2.000 m ²	5.1
		2. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
		4. Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
		5. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. > 200 m ²	3.2
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m ²	2
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
		1. koffiebranderijen	5.1
		2. theepakkerijen	3.2
1587	108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:	
		1. zonder poederdrogen	4.1
		2. met poederdrogen	4.2
1591	110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
		1. p.c. < 5.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
1596	1105	Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106	Mouterijen	4.2
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	12	VERWERKING VAN TABAK	
160	120	Tabaksverwerkende industrie	4.1
17	13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	Weven van textiel:	
		1. aantal weefgetouwen < 50	3.2
		2. aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2
183	142, 151	Bereiden en vernen van bont, vervaardiging van artikelen van bont	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
19	15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)	
191	151, 152	Lederfabrieken	4.2
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
		1. met creosootolie	4.1
		2. met zoutoplossingen	3.1
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	1. Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205		2. Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2111	1711	Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.1
		2. p.c. 3 - 15 t/u	4.1
		3. p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.2
		2. p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19	AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE BEWERKING SPLIJT- EN KWEEKSTOFFEN	
231	191	Cokesfabrieken	5.3
2320.1	19201	Aardolieraffinaderijen	6
2320.2	19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
		Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
		Aardolieproductenfabrieken niet eerder genoemd.	4.2
24	20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2411	2011	Vervaardiging van industriële gassen:	
		1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2
		2. overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
		3. overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2412	2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413		Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
2414.1	20141	Organische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
		Methanolfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):	
		1. p.c. < 50.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 50.000 t/j	5.1
2415	2015	Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2416	2016	Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
242	202	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
		1. fabricage	5.3
		2. formulering en afvullen	5.1
243	203	Verf-, lak- en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.1
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2461	2051	Kruit-, vuurwerk- en springstoffenfabrieken	5.3
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
		1. zonder dierlijke grondstoffen	3.2
		2. met dierlijke grondstoffen	5.1
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
		Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2511	221101	Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
		1. vloeroppervlakte < 100 m²	3.1
		2. vloeroppervlakte > 100 m²	4.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
		1. zonder fenolharsen	4.1
		2. met fenolharsen	4.2
		3. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	231	Glasfabrieken:	
		1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
		2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
		4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
		2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken	4.1
		Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	Cementfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	5.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2652	235201	Kalkfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2653	235202	Gipsfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.1
2661.1	23611	Betonwarenfabrieken:	
		1. zonder persen, triltafels en bekistingstrillers	4.1
		2. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
		3. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	3.2
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
		1. p.c. < 100 t/u	3.2
		2. p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
		1. p.c. < 100 t/d	3.2
		2. p.c. >= 100 t/d	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m ²	3.2
		2. zonder breken, zeven en drogen p.o. <= 2.000 m ²	3.1
		3. met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4.2
		4. met breken, zeven of drogen v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1
2682	2399	Bitumineuze materialenfabrieken:	
		1. p.c. < 100 t/u	4.2
		2. p.c. >= 100 t/u	5.1
		Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):	
		1. steenwol p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		2. overige isolatiematerialen	4.1
		Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
		1. Asfaltcentrales p.c. < 100 ton/uur	4.1
		2. Asfaltcentrales p.c. >= 100 ton/uur	4.2
27	24	VERVAARDIGING VAN METALEN	
271	241	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	5.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	6
272	245	IJzerenbuizen- en stalenbuizenfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.3
273	243	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.2
274	244	Non-ferro-metaalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.2
		Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.3
2751, 2752	2451, 2452	IJzer- en staalgietereien, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2753, 2754	2453, 2454	Non-ferro-metaalgietereien, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
28	25, 31	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
		1. gesloten gebouw	3.2
		2. gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1
		3. in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1
		4. in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen, en dergelijke	3.2
2851	2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
		1. algemeen	3.2
		2. scoperen (opspuiten van zink).	3.2
		3. thermisch verzinken	3.2
		4. thermisch vertinnen	3.2
		5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten).	3.2
		6. anodiseren, eloxeren	3.2
		7. chemische oppervlaktebehandeling	3.2
		8. emaileren	3.2
		9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, en dergelijke).	3.2
		10. stralen	4.2
		11. metaalharderen	3.2
		12. lakspuiten en moffelen	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
		Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. < 200 m ²	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	4.1
		2. p.o. >= 2.000 m ²	5.1
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd	3.2
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: inpandig p.o. <200 m ²	3.1
29	27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:	
		1. p.o. < 2.000 m ²	3.2
		2. p.o. >= 2.000 m ²	4.1
	28, 33	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
311	271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken inclusief reparatie	4.1
312	271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274	Lampenfabrieken	4.2
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
3162	2790	Koolelektrodenfabrieken	6
32	26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDHEDEN	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
34	29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
		1. p.o. < 10.000 m ²	4.1
		2. p.o. >= 10.000 m ²	4.2
3420.1	29201	Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
		1. houten schepen	3.1
		2. kunststof schepen	3.2
		3. metalen schepen < 25 m	4.1
		4. metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3511	3831	Scheepssloperijen	5.2
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
		1. algemeen	3.2
		2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven:	
		1. zonder proefdraaien motoren	4.1
		2. met proefdraaien motoren	5.3
354	309	Rijwiel- en motorrijwielabrieken	3.2
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet eerder genoemd	3.2
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.	
361	310	1. meubelfabrieken	3.2
	9524	2. meubelstofeerderijen b.o.< 200 m ²	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1
37	38	VOORBEREIDING TOT RECYCLING	
371	383201	Metaal- en autoschredders	5.1
372	383202	Puinbrekerijen en -malerijen:	
		1. v.c. < 100.000 t/j	4.2
		2. v.c. >= 100.000 t/j	5.2
		Rubberregeneratiebedrijven	4.2
		Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	35	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MWe):	
		1. kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
		2. oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		3. gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1
		4. kerncentrales met koeltorens	6
		5. warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		Bio-energieinstallaties, elektrisch vermogen < 50 MWe:	
		1. covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
		2. vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. < 10 MVA	2
		2. 10 - 100 MVA	3.1
		3. 100 - 200 MVA	3.2
		4. 200 - 1000 MVA	4.2
		5. >= 1000 MVA	5.2
		Gasdistributiebedrijven:	
		1. gascompressorstations, vermogen < 100 MW	4.2
		2. gascompressorstations, vermogen >= 100 MW	5.1
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		5. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		1. stadsverwarming	3.2
		2. blokverwarming	2
		Windmolens:	
		1. wiekdiameter 20 m	3.2
		2. wiekdiameter 30 m	4.1
		3. wiekdiameter 50 m	4.2
41	36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		1. met chloorgas	5.3
		2. bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en / of straling	3.1
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. < 1 MW	2
		2. 1 - 15 MW	3.2
		3. >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.2
		Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

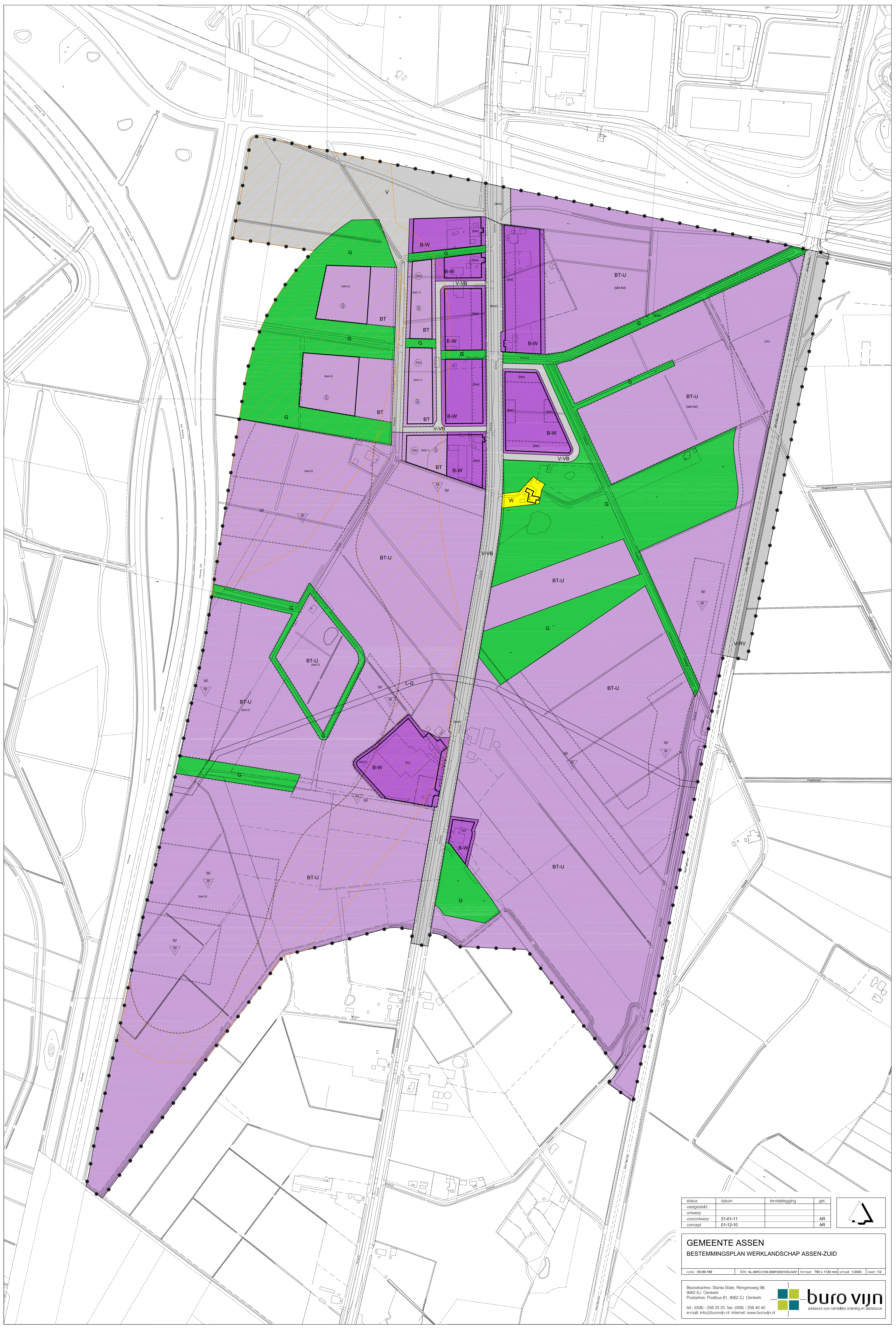
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
502	451	(Groot)handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
		Autobeklederijen	1
		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		1. met LPG > 1000 m ³ /jr	4.1
		2. met LPG < 1000 m ³ /jr	3.1
		3. zonder LPG	2
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders	3.1
		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton per uur.	4.2
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5123	4623	Groothandel in levende dieren	3.2
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoliën	3.1
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
		2. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
		3. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theaternuurwerk)	5.1
		4. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton.	5.3
		5. munitie	2
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:	
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
		2. kolenterminal, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.1
5151.2	46712	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
		1. vloeistoffen o.c. < 100.000 m ³	4.1
		2. vloeistoffen o.c. >= 100.000 m ³	5.1
		3. tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713	Groothandel in minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	Groothandel in metaalertsen:	
		1. opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		2. opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.2
5152.2 / 3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halfabrikaten	3.2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m ²	3.2
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 200 m ²	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m ²	3.1
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m ²	2
5155.1	46751	Groothandel in chemische producten	3.2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	Autosloperijen: bebouwde oppervlakte > 1000 m ²	3.2
		Autosloperijen: bebouwde oppervlakte <= 1000 m ²	3.1
5157.2 / 3		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte > 1000 m ²	3.1
		Overige groothandel in afval en schroot : bebouwde oppervlakte <= 1000 m ²	3.2
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:	
		1. machines voor de bouwnijverheid	3.2
		2. overige	3.1
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	VERVOER OVER LAND	
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van zeeschepen:	
		1. containers	5.1
		2. stukgoederen	4.2
		3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m ²	5.3
		4. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
		5. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m ²	5.2
		6. olie, LPG, e.d.	5.3
		7. tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart:	
		1. containers	4.2
		2. stukgoederen	3.2
		3. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		4. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.2
		5. granen of meelsoorten v.c. < 500 t/u	4.2
		6. granen of meelsoorten v.c. >= 500 t/u	5.1
		7. steenkool, opslagoppervlakte < 2.000 m ²	4.2
		8. steenkool, opslagoppervlakte >= 2.000 m ²	5.1
		9. olie, LPG, en dergelijke	5.2
		10. tankercleaning	4.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321		2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
6323	5223	Luchthavens	6
6323		Helicopterlandplaatsen	5.1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		1. LG en MG, zendvermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642		2. FM en TV	1
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
			1
	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke diensverlening: kantoren	
74			
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1

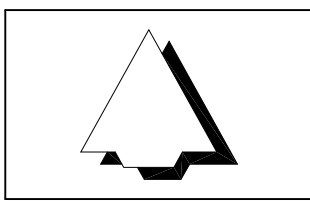
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
90	37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
		1. < 100.000 i.e.	4.1
		2. 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
		3. >= 300.000 i.e.	5.1
		Rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke	3.1
		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
		Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		1. mestverwerkingskorrelfabrieken	5.1
		2. kabelbranderijen	3.2
		3. verwerking radio-actief afval	6
		4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
		5. oplosmiddel terugwinning	3.2
		6. afvalverbrandingsinrichtingen thermisch vermogen > 75 MW	4.2
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
		Vuilstortplaatsen	4.2
		Composteerbedrijven:	
		1. niet belucht v.c. < 5.000 t/j	4.2
		2. niet belucht v.c. 5.000 tot 20.000 t/j	5.2
		3. belucht v.c. < 20.000 t/j	3.2
		4. belucht v.c. > 20.000 t/j	4.1
		5. GFT in gesloten gebouw	4.1
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1

Afkortingen:

cat. categorie
 o.c. opslagcapaciteit
 v.c. verwerkingscapaciteit
 p.c. productiecapaciteit
 p.o. productieoppervlak
 e.d. en dergelijke
 n.e.g. niet elders genoemd
 t ton
 kl klasse
 u uur
 d dag
 w week
 jr jaar
 = is gelijk aan
 < kleiner dan
 > groter dan



status	datum	revisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp			AR
voorstel	31-01-11		AR
concept	01-12-10		



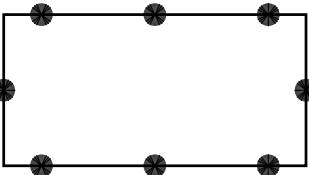
GEMEENTE ASSEN
BESTEMMINGSPLAN WERKLANDSCHAP ASSEN-ZUID

code: 09-99-189 | ICN: NL.IMRO.0106.99BP20091003A001 | formaat: 760 x 1120 mm | schaal: 1:2200 | kaart: 1/2

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
tel.: (059) - 256 25 25 fax: (059) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

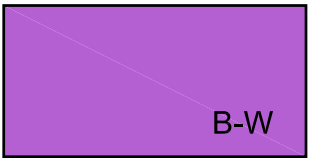


PLANGEBIED

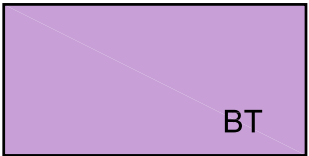


PLANGEBIED

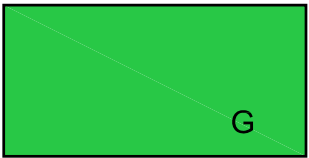
BESTEMMINGEN



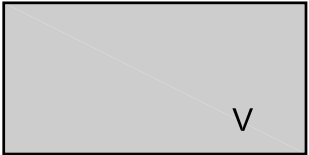
Bedrijf - Wonen



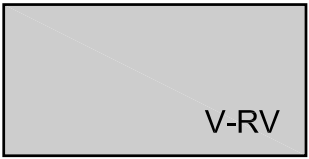
Bedrijventerrein



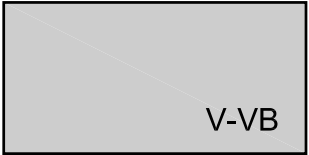
Groen



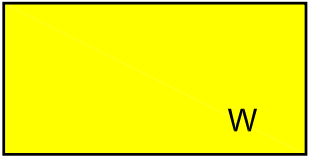
Verkeer



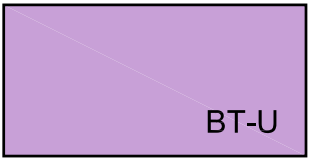
Verkeer - Railverkeer



Verkeer - Verblijf



Wonen



Bedrijventerrein - Uit te werken



Leiding - Gas

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE REGELS

3

4

5

6

7

8

9

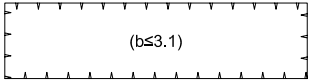
10

11

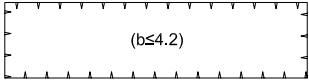
AANDUIDINGEN



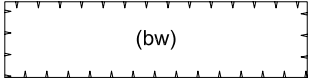
geluidzone - industrie



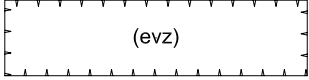
bedrijf tot en met categorie 3.1



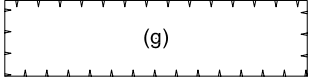
bedrijf tot en met categorie 4.2



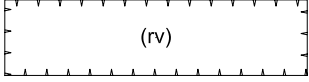
bedrijfswoning



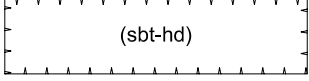
ecologische verbindingszone



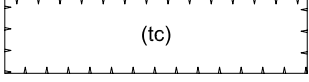
groen



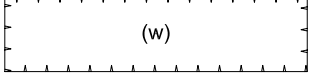
railverkeer



specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogwaardige dienstverlening



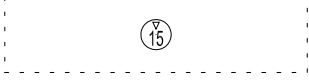
tuincentrum



wonen



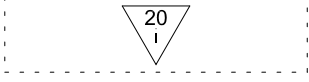
bouwvlak



maximale bouwhoogte (m)

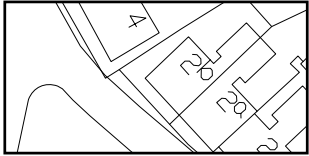


maximum bebouwingspercentage (%)



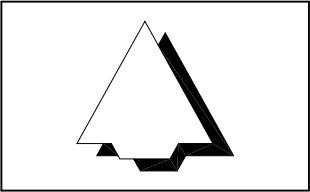
minimum breedte (m)

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp			
voorontwerp	31-01-11		AR
concept	01-12-10		AR



GEMEENTE ASSEN

BESTEMMINGSPLAN WERKLANDSCHAP ASSEN-ZUID

code: 09-99-189	IDN: NL.IMRO.0106.99BP20091003-A001	formaat: 380 x 560 mm	schaal: -	kaart: 2/2
-----------------	-------------------------------------	-----------------------	-----------	------------

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

