

**Raadsvoorstel****Raadsvergadering van:** 27 oktober 2011**Datum:** 14 oktober 2011**Onderwerp:**

Nota zienswijzen en gewijzigde vaststelling bestemmingsplan, besluit-MER, exploitatieplan en stedenbouwkundig plan Werklandschap Assen-Zuid

Voorstel:

1. Instemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan, besluit-MER en exploitatieplan "Werklandschap Assen-Zuid".
2. Het bestemmingsplan "Werklandschap Assen-Zuid" gewijzigd vaststellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.99BP20091003-C001 met bijbehorende regels en de verbeelding en daarnaast het bestemmingsplan vaststellen in de papieren vorm conform bijbehorend bestemmingsplan.
3. Het exploitatieplan "Werklandschap Assen-Zuid" gewijzigd vaststellen.
4. Het besluit-MER Werklandschap Assen-Zuid inclusief de oplegnotitie specificatie stikstofdepositiebijdragen vaststellen.
5. Het stedenbouwkundig plan Werklandschap Assen-Zuid ongewijzigd vaststellen.

Situering en voorgeschiedenis

Het plangebied werklandschap Assen-Zuid is gelegen tussen de A28 en het spoor, aan de zuidkant van de stad. Het plangebied wordt globaal begrensd door de A28 aan de westkant, de N33 aan de noordkant en de spoorlijn Groningen-Zwolle aan de oostkant en aan de zuidzijde door de hoofdwatgang van het Waterschap Hunze en Aa's.

In oktober 2010 heeft u ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Werklandschap Assen-Zuid. Met onderhavig bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze visie. Het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid vormt het kader voor de inrichting van het gebied als werklandschap. Op het terrein komt ruimte voor bedrijven in een landschappelijke omgeving. Enkele in het plangebied aanwezige woningen en bedrijven blijven gehandhaafd.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid is een globaal en flexibel bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Met uitwerkingsplannen kan het werklandschap gefaseerd, mede door de markt aangegeven onder gemeentelijke regie, ontwikkeld worden. Door in het bestemmingsplan te werken met uitwerkingsbevoegdheden wordt aangesloten bij de politieke en bestuurlijke wens van fasering en flexibiliteit. Een specifiek deel van het werklandschap is in detail bestemd. Dit deel, bovenin het plangebied, aansluitend op de ontsluiting op de verknoping A28-N33 (zgn. inprikker) en op het industrieterrein Schepersmaat, wordt voor vestiging van de eerste bedrijven bij recht mogelijk gemaakt. Daarnaast worden bestaande groenstructuren die behouden blijven, als "groen" bestemd. Nieuw te realiseren groenstructuren zijn aangegeven als zoekgebieden, waarbij de verplichting is opgenomen om een minimale maat (afhankelijk per locatie) voor de groenstructuur te realiseren. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor de mogelijke realisatie van een treinstation Assen-Zuid.

Verder wordt ruimte geboden voor bedrijven tot en met milieucategorie 4. Dit zijn bedrijven die met productieprocessen verstoring kunnen opleveren voor de omgeving (denk aan o.a. geluid, geur, stank). De zwaarste categorie wordt bestemd direct tegen de A28 aan, onder voorwaarden van ruimtelijke, stedenbouwkundige kwaliteit. Het betreft hier bestaande bedrijven binnen de gemeente Assen die mogelijk naar Assen-Zuid worden verplaatst.

MER

De Wet milieubeheer verplicht bij nieuwe bedrijventerreinen alle milieucriteria te beoordelen en af te wegen. Dit is verwoord in het besluit-MER. In het besluit-MER is een aantal varianten uitgewerkt en op milieuaspecten afgewogen. De voorkeursvariant komt overeen met de stedenbouwkundige visie en is vertaald in het bestemmingsplan. De ligging van het bedrijventerrein Assen-Zuid in de buurt van de Natura 2000-gebieden Drentsche 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 bleek, op basis van globale gegevens, dat niet op voorhand kon worden uitgesloten dat de depositie van stikstof door de toegenomen bedrijvigheid en de daaruit voortvloeiende verkeerstoename, leidt tot significant negatieve effecten. Die conclusie is aanleiding geweest om verder onderzoek te doen (via een passende beoordeling). In de passende beoordeling is uitgezocht of er inderdaad meer depositie zal zijn en of dat gevolgen heeft voor de beschermde natuurwaarden in de gebieden. Deze passende beoordeling maakt onderdeel uit van het besluit-MER.



Raadsvoorstel

Er kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat er geen significant negatieve effecten op de natuurgebieden op zullen treden (artikel 19j Natuurbeschermingswet 1998).

De onafhankelijke Commissie voor de milieueffectrapportage heeft het besluit-MER getoetst en advies uitgebracht. De commissie is van oordeel dat, met inachtneming van voor haar belangrijke kanttekeningen bij de bevindingen over stikstof, het MER de informatie bevat waarmee de gemeenteraad van Assen een besluit kan nemen waarin het milieubelang volwaardig is meegewogen. Voor wat betreft de stikstof, onderschrijft de commissie niet de conclusie dat bijvoorbeeld voor hoogvenen en de droge heiden die vóórkomen in de omliggende Natura2000-gebieden, significant negatieve gevolgen door stikstof afkomstig van het werklandschap zijn uit te sluiten. Daarom adviseert de commissie de emissie- en depositiegegevens verbonden aan het Werklandschap Assen-Zuid die zijn gebruikt om een prognose te maken van de stikstofdepositie in 2020, afzonderlijk te specificeren. Hiermee wordt bedoeld de bijdragen in stikstofdepositie van veehouderijen, bedrijven en verkeer apart te benoemen. Er moet duidelijk zichtbaar worden gemaakt wat de ontwikkeling feitelijk aan stikstofdepositie toevoegt en welke maatregelen genomen worden om de stikstofdepositie terug te dringen.

Als reactie op het advies van de commissie, is er een toelichting over de stikstofberekeningen toegevoegd aan het besluit-MER. Maatregelen om stikstof terug te dringen liggen m.n. op het niveau van de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof). De reden waarom geanticipeerd wordt op de PAS-regeling, is dat een interne saldering, waarbij 2 veehouderijen buiten het plangebied moeten worden gesaneerd, vrijwel geen effect heeft op het terugdringen van de stikstofdepositie. Deze financieel kostbare maatregel weegt niet op tegen het beperkte effect van terugdringen van de stikstofdepositie.

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is een onderdeel van Natura 2000, welke begin 2009 van start is gegaan met als doel om de vastgelopen vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 weer vlot te trekken. De kern van de PAS is het maken van bindende afspraken om het stikstofprobleem aan te pakken op verschillende niveaus (landelijk, provinciaal en per Natura 2000-gebied) en vanuit verschillende sectoren (landbouw, industrie, verkeer en vervoer). Daarbij moet de achteruitgang van de biodiversiteit worden gestopt, dus de stikstofbelasting teruggebracht, zonder de economische ontwikkeling in gevaar te brengen. Als nu per gebied bekend is hoe de daling van de stikstofdepositie in de tijd verloopt en welke maatregelen er nog meer worden genomen om de bijzondere habitats in dat gebied te beschermen, kan er ook worden vastgesteld hoeveel ruimte er binnen die daling nog is om toe te wijzen aan bedrijven die nieuwe activiteiten willen ontplooiën waarbij stikstof vrij komt. Dit alles wordt vastgelegd in het beheerplan voor de gebieden. Zo moet het mogelijk worden gemaakt dat binnen de aldus benoemde grenzen weer vergunningen worden verleend die voor de rechter standhouden. De bedoeling is dat de Programmatische Aanpak Stikstof in het najaar van 2011, begin 2012 de vorm van een wettelijke regeling krijgt. De initiatie en verantwoordelijkheid voor de weg daar naartoe ligt bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Met name de Programmadiirectie Natura 2000 binnen dit ministerie speelt een leidende rol. De input voor de PAS is uitgevoerd door taakgroepen waarin mensen deelnemen die afkomstig zijn van de verschillende partners in het programma: ministeries, provincies, het Regiebureau Natura 2000, Rijkswaterstaat. Als gemeente hebben we weinig tot geen invloed op deze informatie. Wel wordt het proces op de voet gevolgd door veelvuldig contact met de provincie hierover.

Verder wordt op het niveau van de Structuurvisie FlorijnAs m.n. in het deelproject Assen aan de Aa gewerkt aan maatregelen om stikstofdepositie terug te brengen. Gedacht kan worden aan de realisatie van nieuwe natuur en het verminderen van het aantal koeien die stikstof uitstoten.

Exploitatieplan

Ter uitvoering en realisatie van het exploitatiegebied in overeenstemming met het vast te stellen bestemmingsplan "Werklandschap Assen-Zuid" moet het exploitatieplan Werklandschap Assen-Zuid vastgesteld worden. Een exploitatieplan is verplicht (conform artikel 6.12, eerste lid Wro) omdat:

1. het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro;
2. de gemeente Assen niet alle gronden waarop bouwplannen mogelijk worden gemaakt in eigendom heeft;
3. niet met alle derden grondeigenaren een overeenkomst is gesloten inzake de grondexploitatie (zgn. anterieure overeenkomsten).

De procedure voor het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan.



Raadsvoorstel

Het exploitatieplan is een nieuw instrument dat met het van kracht worden van de nieuwe Wro (per 1 juli 2008) gemeenten de mogelijkheid biedt, maar ook verplicht, tot het verhalen van de kosten in verband met de grondexploitatie op particuliere grondeigenaren die zelf een bouwplan willen realiseren. Dit om te voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de samenleving. Naast het kostenverhaal heeft een exploitatieplan ook de functie van vereveningsinstrument. Dit betekent dat de bestemmingen met de hoogste opbrengstpotentie ook het meeste bijdragen in de kosten. In een exploitatieplan kunnen ook locatie-eisen worden opgelegd. Voor de openbare ruimte zijn locatie-eisen opgenomen in onderhavig exploitatieplan. Deze hebben o.m. betrekking op het bouwrijp en woonrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

In onderhavig exploitatieplan is de exploitatiebijdrage per eigenaar vastgesteld voor de eerste detailuitwerking, dat wil zeggen voor de gronden waar bedrijven op grond van het bestemmingsplan zich bij recht kunnen vestigen. Voor gronden waarvoor in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen, of waarvoor als gevolg van fasering geen omgevingsvergunning kan worden verleend, hebben de onderdelen van het exploitatieplan conform artikel 6.13 lid 3 Wro een globale inhoud.

Procedure

Op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening en artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met ingang van 25 februari tot en met 7 april 2011. Daarbij is eenieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Tevens is op 7 maart 2011 een informatieavond georganiseerd. Tijdens die avond is het plan toegelicht en is de mogelijkheid geboden mondeling vragen te stellen. Naast de inspraak is aan diverse (overheids-)instanties in het kader van overleg een reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan. In het kader van de inspraak en het vooroverleg zijn enkele opmerkingen gemaakt. Enkele van de reacties hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerpplan is daarom gewijzigd in procedure gebracht.

Op basis van het plan-MER, gekoppeld aan de Structuurvisie Stadsrandzone, is een concept besluit-MER opgesteld. Dit MER vormt de milieutechnische input voor het bestemmingsplan en beschrijft op welke wijze de milieubelangen zijn meegewogen. Het besluit-MER is gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, tezamen met het besluit-MER, het ontwerp-exploitatieplan en bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-stedenbouwkundig plan) ter inzage gelegen van 20 mei tot en met 30 juni 2011. Vanwege een omissie in de administratieve afhandeling van de procedure, zijn de stukken opnieuw ter inzage gelegd vanaf 10 juni tot en met 21 juli 2011. Aan de inhoud van de stukken is tussentijds niks gewijzigd.

De betrokken grondeigenaren zijn per brief in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan. In deze brief is aangegeven hoe men in het exploitatieplan is aangemerkt en welke percelen, bestemmingen en oppervlakte het specifiek betreft. Omdat het exploitatieplan een nieuwe planfiguur is voor gemeenten en het onderhavige exploitatieplan het allereerste exploitatieplan is voor de gemeente Assen, is op 14 juni 2011 een informatiebijeenkomst georganiseerd specifiek voor alle betrokken grondeigenaren.

In de periode van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. Globaal gezien gaat de inhoud van de zienswijzen grotendeels over de nut en noodzaak van een nieuw bedrijventerrein in Assen en de landschappelijke inpassing ervan. Voor een uitgebreide weergave van de zienswijzen en het commentaar daarop wordt verwezen naar de bijlage Nota zienswijzen Werklandschap Assen-Zuid. Enkele zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan aan te passen. Daarom wordt aan u voorgesteld het bestemmingsplan en het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het Stedenbouwkundig Plan Werklandschap Assen-Zuid is niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen. De voor het bestemmingsplan noodzakelijke hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder zijn aangevraagd en verleend.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Om het reeds gevestigde voorkeursrecht in Werklandschap Assen-Zuid te bestendigen, dient er vóór 30 oktober



Raadsvoorstel

2011 door u een bestemmingsplan te zijn vastgesteld. Door vaststelling van het bestemmingsplan in uw vergadering van 27 oktober 2011, wordt het voorkeursrecht bestendig. Het voorkeursrecht loopt dan voor tien jaar door. Deze termijn is gelijk aan de looptijd van het bestemmingsplan.

Financiële toelichting

De werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen het door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet voor het project Assen-Zuid (raadsbesluit 13 januari 2011). Daarnaast wordt de grondexploitatie van het plangebied via een separaat raadsbesluit in deze zelfde vergadering ter vaststelling aan u voorgelegd. Door vaststelling van dit separate besluit over de grondexploitatie is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd.

Door vaststelling van het bestemmingsplan wordt het voorkeursrecht bestendig (eindigt 30 oktober 2011). Als het bestemmingsplan niet vóór 30 oktober 2011 wordt vastgesteld, verloopt het voorkeursrecht. Hierdoor moet de verwervingsstrategie gewijzigd worden wat mogelijk tot hogere kosten leidt.

Uitvoering en planning

De plannen worden in de raadsvergadering van 6 oktober opiniërend en in de raadsvergadering van 27 oktober 2011 besluitvormend behandeld. Ditzelfde geldt voor de besluitvorming van de grondexploitatie voor het plangebied Werklandschap Assen-Zuid. De grondexploitatie geeft de financiële uitvoering van het bestemmingsplan weer. Doordat tijdig een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, loopt het voorkeursrecht wat reeds in het gebied Assen-Zuid is gevestigd van rechtswege door.

Evaluatie

In de Wro is vastgelegd dat een bestemmingsplan binnen 10 jaar opnieuw vastgesteld dient te worden. Als dit niet gebeurt, vervalt voor het betreffende bestemmingsplan het recht om (omgevingsvergunning)leges te heffen.

Verder is in de Wro vastgelegd dat het exploitatieplan, nadat het in werking is getreden, minimaal jaarlijks moet worden herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die in het exploitatieplan zijn voorzien, zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Deze herziening kan bestaan uit niet-structurele onderdelen als een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, indexerend of het vervangen van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten. Tegen deze herzieningen staan geen rechtsmiddelen open. Als een herziening op andere onderdelen ziet, dan wordt een ontwerpherziening in procedure gebracht, ontvangen grondeigenaren bericht, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en staat beroep open tegen vaststelling van de herziening bij de Raad van State. Omdat voor fase 2 het exploitatieplan nog nader uitgewerkt moet worden in verband met de uitwerkingsplicht in uitwerkingsplannen, zal er voor het exploitatieplan voor deze fase dan sprake zijn van een structurele herziening.

Bijlagen voor raadsleden:

- bestemmingsplan "Werklandschap Assen-Zuid" (digitaal);
- exploitatieplan "Werklandschap Assen-Zuid" (digitaal);
- besluit-MER Werklandschap Assen-Zuid (bijgevoegd);
- Nota zienswijzen Werklandschap Assen-Zuid (bijgevoegd);
- Stedenbouwkundig plan Werklandschap Assen-Zuid (digitaal).

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
K.S. Heldoorn.

de secretaris,
mw. I.A.A. Oostmeijer-Oosting.

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;



Raadsvoorstel

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2011;

besluit:

1. in te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan, besluit-MER en exploitatieplan "Werklandschap Assen-Zuid";
2. het bestemmingsplan "Werklandschap Assen-Zuid" gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.99BP20091003-C001 met bijbehorende regels en de verbeelding en daarnaast het bestemmingsplan vast te stellen in de papieren vorm conform bijbehorend bestemmingsplan;
3. het exploitatieplan "Werklandschap Assen-Zuid" gewijzigd vast te stellen;
4. het besluit-MER Werklandschap Assen-Zuid inclusief de oplegnotitie specificatie stikstofdepositiebijdragen;
5. het stedenbouwkundig plan Werklandschap Assen-Zuid vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2011

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier

Nota zienswijzen

bestemmingsplan, besluit-MER en exploitatieplan “Werklandschap Assen-Zuid”

Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Zienswijzen en commentaar	2
2.1 Bestemmingsplan en besluit-MER	2
• Reclamant 1	3
• Reclamant 2	3
• Reclamant 3	8
• Reclamant 4	15
• Reclamant 5	15
• Reclamant 6	16
• Waterbedrijf Groningen	18
• Waterschap Hunze en Aa's	20
• Astron	21
• Natuur en Milieufederatie Drenthe	22
• Provincie Drenthe	28
• gemeente Midden-Drenthe	30
2.2 Exploitatieplan	32
• Reclamant 2	32
• Reclamant 3	33
• Reclamant 4	33
• Reclamant 7	34
3. Gevolgen voor het bestemmingsplan	36
4. Gevolgen voor het exploitatieplan	36
Bijlage: toelichting ambtshalve wijzigingen exploitatieplan Werklandschap Assen-Zuid	

1. Inleiding en juridische procedure

Het plangebied werklandschap Assen-Zuid is gelegen aan de Graswijk, aan de zuidkant van de stad. Het plangebied wordt globaal begrensd door de A28 aan de westkant, de N33 aan de noordkant en de spoorlijn Groningen-Zwolle aan de oostkant en aan de zuidzijde door de hoofdwatgang van het Waterschap Hunze en Aa's.

Het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid vormt het kader voor de inrichting van het gebied als werklandschap. Op het terrein komt ruimte voor bedrijven in een parkachtige omgeving. Enkele in het plangebied aanwezige woningen en bedrijven blijven gehandhaafd.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en art. 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met ingang van 25 februari 2011 tot en met 7 april 2011. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Tevens is op 7 maart 2011 een informatieavond georganiseerd. Tijdens die avond is het plan toegelicht en is de mogelijkheid geboden mondeling vragen te stellen. Naast de inspraak is aan diverse (overheids-)instanties in het kader van overleg reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan. In het kader van inspraak en het vooroverleg zijn enkele opmerkingen gemaakt. Enkele van de reacties hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het plan is daarom gewijzigd in procedure gebracht.

Op basis van het plan-MER, gekoppeld aan de Structuurvisie Stadsrandzone, is een concept besluit-MER opgesteld. Dit MER vormt de milieutechnische input voor het bestemmingsplan en beschrijft op welke wijze de milieubelangen zijn meegewogen. Het besluit-MER is gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, tezamen met het besluit-MER, het ontwerp-exploitatieplan en bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-stedenbouwkundig plan) ter inzage gelegen van 20 mei tot en met 30 juni 2011. Vanwege een omissie in de administratieve afhandeling van de procedure, zijn de stukken opnieuw ter inzage gelegd vanaf 10 juni 2011 tot en met 21 juli 2011. Aan de inhoud van de stukken is tussentijds niets gewijzigd.

De betrokken grondeigenaren zijn per brief in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan. In deze brief is aangegeven hoe men in het exploitatieplan is aangegevoerd en welke percelen, bestemmingen en oppervlakte het specifiek betreft. Omdat het exploitatieplan een nieuwe planfiguur is voor gemeenten en het onderhavige exploitatieplan het allereerste exploitatieplan is voor de gemeente Assen, is op 14 juni 2011 een informatiebijeenkomst georganiseerd specifiek voor alle betrokken grondeigenaren.

2. Zienswijze en commentaar

2.1 Bestemmingsplan en besluit-MER

Tijdens de bovengenoemde periode van terinzagelegging zijn 12 zienswijzen ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en besluit-MER. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar. Conform de Algemene wet bestuursrecht zijn de zienswijzen van burgers geanonimiseerd.

Reclamant 1

Gezien de opkomsttijd en het feit dat voor alle bedrijfsbestemmingen (cat. 1 t/m 4) een afwijkingsprocedure geldt, wordt geadviseerd om de brandweer te betrekken bij de afwijkingsprocedure met betrekking tot de mogelijkheden tot compensatie.

Commentaar

Zoals reeds in de Nota inspraak en overleg is aangegeven, zal het aspect van de bereikbaarheid in alle uitwerkingsplannen verder uitgewerkt worden in overleg met de brandweer.

Reclamant 2

- a. Reclamant heeft een bedrijf met detailhandel middenin het bestemde werklandschap. De kernkwaliteiten van het bedrijf staan haaks op de uitgangspunten van het bestemmingsplan. De omliggende bedrijven zijn grotendeels gekocht door de gemeente om de gewenste omslag in de bestemming te kunnen maken. Op basis van de inspraaknota is de gemeente nog steeds bereid om wel deze gesprekken aan te gaan, maar serieuze gesprekken over aankoop hebben (nog) niet plaatsgevonden. Detailhandel is in principe niet aan de orde en op het bedrijf wordt een geluidscontour geprojecteerd die gelijk staat aan de zwaarst mogelijke industrie die Assen kent. Toch wordt het bedrijf "ingepast" door op een deel de huidige bestemming vast te leggen. Het open landschappelijke karakter, passend bij het bedrijf, wordt ingeruild voor hoge fabrieksmuren met een maximale geluidsbelasting. Hieruit wordt geconcludeerd dat er gelegenheidsplanologie wordt toegepast, niet afgestemd op het totale plan en enkel gericht op het voorkomen van plankosten als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen.

Het Werklandschap Assen Zuid wordt ontwikkeld rondom de bestaande structuren en bedrijven die nu aanwezig zijn in Assen-Zuid. Veel van de bestaande structuren worden behouden en vormen de basis voor de nieuwe ontwikkelingen. Bij de bestaande bedrijven is geïnventariseerd welke wel en niet goed ingepast zouden kunnen worden in een werklandschap. Het bedrijf van reclamant kan op een goede natuurlijke manier worden ingepast, de functie misstaat ook niet in het werklandschap, te meer daar het zijn entree heeft aan het lint. Dit lint zal gedurende lange tijd nog zijn functie behouden als doorgaande ontsluitingsroute, en in het eindstadium zal het als centrale strip fungeren voor het hele werklandschap. De functie van dit bedrijf past daar goed in.

Verder is er geen sprake van het voorkomen van plankosten. Er is sprake van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Bij de opstelling van uitwerkingsplan(nen) zijn ook plankosten gemoeid.

De toekomstige geluidsbelasting op het bedrijf van reclamant is niet ongewoon voor een bedrijventerrein. Op de bedrijfswoning van reclamant is vanuit het gezoneerde deel van het bedrijventerrein een geluidsbelasting van ten hoogste 51 dB(A) toegestaan. Dit betreft een aangevraagde hogere waarde (voorkeursgrenswaarde = 50 dB(A)).

- b. Het bedrijf leeft van de uitstraling en de bekendheid, van m.n. de vele tienduizenden forensen die dagelijks passeren op de A28 en de Graswijk. Een belangrijk deel van de omzet en bekendheid ontstaat vanuit de zgn. impulsverkoop van langskomende automobilisten en werknemers die in hun pauzes even op een gemakkelijke manier aankopen willen doen.

Verder wordt een toekomstperspectief ontwikkeld voor het bedrijf, bestaande uit de ruimte om tuinen om het bedrijf aan te leggen met een daarbij passend theehuis. Verder zijn er plannen voor een duurzame kas volledig ingepast in de gewenste groene omgeving. Reclamant heeft er alle begrip voor dat ondernemers uit het centrum van Assen weggehaald worden om de overlast daar te verminderen. Maar het kan niet zo zijn dat bestaande ondernemingen zonder alternatief of compensatie het werken onmogelijk wordt gemaakt.

Het Lint zal gedurende de ontwikkeling van het werklandschap lange tijd nog zijn functie behouden als doorgaande ontsluitingsroute. In het eindstadium zal het als centrale strip fungeren voor het hele werklandschap. Het bedrijf blijft gedurende de ontwikkeling en in de definitieve situatie goed bereikbaar voor klanten en leveranciers.

- c. De breuk in het gezamenlijk ontwikkelen op deze locatie ontstaat door de breuk in de doorgaande route. Daarnaast wordt reclamant geconfronteerd met de aard van de bedrijven om het bestaande bedrijf heen. Grote milieuverstorende bedrijven, o.a. grote lawaai-makers zoals autosloperijen, metaalverwerkingsbedrijven, chemische industrie en afval-scheiding kunnen de nieuwe burens worden. In een dergelijke omgeving reduceert de economische potentie van het bedrijf van reclamant fors en stagneren de (noodzakelijke) nieuwbouwplannen. Noodzakelijke financiers hebben nu al aangegeven onder die omstandigheden geen krediet te kunnen verstrekken.

In het bestemmingsplan wordt niet de zogenaamde "knip" in Graswijk geregeld. Hier-voor wordt te zijner tijd een separaat verkeersbesluit genomen.

Tegen mogelijk optredende nadelige effecten dankzij het inwerkingtreden van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan zo'n verzoek worden ingediend bij de gemeente. Zoals eerder aangegeven blijft het bedrijf goed bereikbaar.

- d. Dit bestemmingsplan regelt in hoge mate de geschiktheid van de wegen voor het doorgaande verkeer. Er worden nieuwe ontsluitingswegen aangelegd en de Graswijk wordt aan twee kanten afgesneden voor doorgaand verkeer. In de nota inspraak en overleg wordt gesteld dat een bestemmingsplan niets regelt ten aanzien van het ongeschikt maken van wegen voor doorgaand verkeer. Echter, in de voorliggende procedure ligt naast het bestemmingsplan ook o.m. het ontwerp-stedenbouwkundig plan ter inzage. De opgestelde MER laat overduidelijk zien dat de huidige 10.000 tot 14.000 verkeersbewegingen op de Graswijk per dag teruggebracht worden tot vrijwel nul.
- De doorgaande route is een levensader voor het bedrijf. Wijziging ervan leidt tot een dramatisch omzetverlies. Daarnaast zal het bedrijf onbereikbaar zijn in de winter, aangezien de toekomstige wegcategorie niet in het strooi beleid van de gemeente is opgenomen. Dat laatste valt niet af te doen zoals in de nota inspraak en overleg is aangegeven, met een bezwarenprocedure met betrekking tot het strooi beleid van de gemeente. Dat geeft veel onzekerheid, een jaarlijkse procedure inclusief daarbij behorende kosten en een rechtsgang die onvoldoende waarborgen weet te bieden. Verzocht wordt daarom nogmaals om geen dubbele knip in de weg aan te brengen.

Het Werklandschap Assen- Zuid wordt geen mono-functioneel werkgebied. Naast de werkfunctie wordt ook een woonfunctie aan het gebied toegevoegd. Hierdoor ontstaat een werkgebied waar ook na sluitingstijd 's avonds en in het weekend mensen aanwezig zijn en daarmee ook levendigheid. De gedachte achter de vormgeving van Assen-Zuid is om de bedrijfseilanden allemaal rechtstreeks te koppelen aan de hoofdinfrastructuur, en niet onderling met elkaar te verbinden. Hierdoor voorkom je sluipverkeer onderling en kun je het vrachtverkeer op een snelle manier het werkgebied laten verlaten. Daarbij is in het stedenbouwkundig plan ervoor gekozen om Graswijk geen functie meer te geven voor het doorgaande verkeer. Het is aan de noord- en de zuidzijde gekoppeld aan de hoofdinfrastructuren en daarmee nog steeds goed bereikbaar voor elk verkeer. Reclamant heeft gelijk dat het aantal verkeersbewegingen daardoor af zal nemen, hierdoor wordt het mogelijk gemaakt dat Graswijk een woonfunctie kan krijgen die past bij de gedachte van een centrale strip in het gebied waar altijd levendigheid is. Hierdoor ontstaat een sociaal en verkeersveilig hart van het werkgebied waar het prettig toeven is. Het strooi beleid van de gemeente maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en bijbehorende procedure.

- e. De MER geeft aan dat het tuincentrum de centrale plek is van waaruit het groepsrisico gemeten wordt. Bij verdere aanpassing van ons bedrijf verwachten wij klanten langer te kunnen binden door o.a. het aanbieden van een horecagelegenheid. Wij gaan er vanuit dat veiligheidsargumenten nu en in de toekomst geen belemmering zijn voor de gewenste ontwikkeling van het bedrijf (incl. het plaatsen van een bedrijfswoning). Dit geldt ook voor de vestiging van een tankstation op ongeveer 200 m. van ons bedrijf.

Ingeval van concrete bouwplannen voor de huidige locatie, kunnen deze bij de gemeente aangegeven worden. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen reclamant en de gemeente. De gemeente zal deze concrete plannen beoordelen en bij medewerking kan bekeken worden met welke procedure hieraan medewerking wordt verleend. Overigens is een horecagelegenheid zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan. Zijn hiervoor concrete plannen, dan zal dit betrokken worden in de gesprekken die plaatsvinden tussen gemeente en reclamant.

Op dit moment is onzeker of en zoja waar een tankstation gevestigd zal worden. Indien van toepassing zal de locatie van een tankstation gedetailleerd onderbouwd worden in het betreffende uitwerkingsplan. Externe veiligheid zal daarbij nu en in de toekomst geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bedrijf van reclamant.

- f. Het naast het bedrijf staande woonhuis, wordt bestemd tot bedrijfswoning. Hiermee heeft reclamant problemen. Onduidelijk is of deze bestemming de basis is geweest voor de onderzoeken voor geluid, luchtkwaliteit en veiligheid. De overlast van de omliggende bedrijven zal ook gevolgen hebben voor het woongenot en waardebeoordeling van de woning en het bedrijf. De toezegging dat de huidige verkregen rechten blijven bestaan en zelfs kunnen worden uitgebreid, is onvoldoende om deze effecten mee op te vangen. Nu beschikt reclamant over een omgeving met een hoge economische potentie, zonder belemmeringen en met een fantastische zichtlocatie vanaf de A28 en de Graswijk. Door de komst van nieuwe bedrijven in het tussenliggende gebied wordt reclamant gedwongen om de bekendheid op een andere manier te vergroten.

Het bedrijf van reclamant kent zijn oriëntatie vooral op Graswijk. Op de buitenzijde van de loods is de naam van het bedrijf aangegeven. Deze naam, zonder dat duidelijk

is wat het verder is, is minimaal zichtbaar vanaf de A28. Het pand ligt op meer dan 300 meter afstand vanuit de snelweg. Door het nieuwe werklandschap zal deze zichtbaarheid inderdaad verdwijnen. In de context van het werklandschap ontstaat echter in de definitieve situatie een nieuwe zichtlocatie op het bedrijventerrein zelf.

Zoals reclamant aangeeft klopt het dat de woning die bij het bedrijf gelegen is, is aangeduid als bedrijfswoning. Dit heeft verder geen andere behandeling tot gevolg in het kader van de onderzoeken voor geluid, luchtkwaliteit en veiligheid als bij een gewone woning.

De huidige rechten wat bebouwing betreft zijn overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De woning op het perceel Graswijk 20 is in het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening artikel 30 WRO" eveneens beschouwd als bedrijfs-/dienstwoning. Daarnaast staat zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan staat 1 bedrijfs-/dienstwoning per bedrijf toe.

- g. Concreet verzoekt reclamant om aan te geven of bij het onderzoek met betrekking tot geluid, luchtkwaliteit en veiligheid rekening gehouden is met het woonhuis, of dat is uitgegaan van een bedrijfswoning. Ook de in het verleden gedane toezegging dat er nog een bedrijfswoning geplaatst zou mogen worden is niet meegenomen. Bovendien is in het geluid- en milieuonderzoek ten onrechte als uitgangspunt gehanteerd dat een bedrijfslocatie milieugevoelig zou zijn. Tenslotte is onduidelijk of de huidige functie van de Graswijk als toegang- en ontsluitingsweg voor Assen, met 10.000 tot 14.000 verkeersbewegingen per dag, is meegenomen in het onderzoek of de door de gemeente gewenste functie van een doodlopende weg.

Bij de milieuonderzoeken is betreffende de locatie van de reclamant uitgegaan van een bedrijfswoning, hetgeen zowel in het vigerende als in het nieuwe bestemmingsplan staat. Een bedrijfswoning is niet "milieugevoelig" en zo is het in de milieuonderzoeken ook niet beschouwd. Ten aanzien van geluid afkomstig van andere bedrijven of infrastructuur gelden dezelfde eisen als bij een gewone woning. In het akoestisch onderzoek inzake weg- en railverkeerslawaai is uitgegaan van de situatie in 2021. Dit geldt eveneens ten aanzien van de Graswijk, waarvoor dan de weekdagintensiteit van 1.000 motorvoertuigen zal bedragen.

- h. Wij hebben ons tot op heden constructief opgesteld naar het gemeentebestuur en willen dat in de toekomst ook blijven doen. Er moet dan wel ruimte zijn om aan onze wensen tegemoet te komen. Wij hebben de bereidheid getoond om te verhuizen naar gelijkwaardige alternatieve locaties aan de zuidkant van Assen. Aan het begin van de Graswijk zijn gronden in het bezit van de gemeente die voor verplaatsing gebruikt zouden kunnen worden. Hier zou een bedrijf neergezet kunnen worden, geheel ingepast in de natuurlijke omgeving, deze versterkt en van hoge natuurkwaliteit blijft voorzien. Op korte termijn moet er een besluit vallen. Er kunnen nu investeringen gedaan worden. Nu leeft het bedrijf van reclamant al zeker 3 jaar in onzekerheid. Er wordt te gemakkelijk aan voorbij gegaan dat reclamant al veel kosten in evt. verplaatsing heeft gestoken, zonder merkbaar resultaat. De gemeente veroorzaakt een probleem, dat dan ook opgelost moet worden.

Wat betreft de gemeente past reclamant prima binnen de nieuwe ontwikkeling van Assen-Zuid en hoeft deze niet te verhuizen. Assen-Zuid biedt wat de gemeente betreft heel

goede kansen voor een verdere bedrijfsontwikkeling. Aangezien reclamant de wens heeft te verhuizen, is de gemeente al geruime tijd met reclamant constructief in gesprek. Daarbij worden verschillende potentiële nieuwe locaties onderzocht. Eén van deze locaties die onderzocht worden, is bovenstaande locatie. Hiervoor worden in deze separate overleggen vervolgsafspraken met partij gemaakt.

- i. Een tweede alternatief is ook bespreekbaar. Wijziging van de hoofdonthuizing en aanpassing van andere delen van het plan zou ook een perspectief kunnen bieden voor het bedrijf op de huidige locatie. De Graswijk zou in dat geval de huidige categorie en functie als doorgaande weg moeten behouden. Ook in dat geval moeten nadere afspraken gemaakt worden over de aard van de omliggende bedrijven en de effecten c.q. kosten van nieuwe belemmeringen. Tenslotte zijn er ook modellen beoordeeld met een lagere milieubelasting (cat. 3). Waarom hebben deze varianten niet de voorkeur. Verzocht wordt om nogmaals deze varianten vast te stellen voor het nieuwe bedrijvenpark.

Zoals al eerder genoemd is het Werklandschap Assen-Zuid geen mono-functioneel werkgebied. Naast de werkfunctie wordt ook een woonfunctie aan het gebied toegevoegd. Hierdoor ontstaat een werkgebied waar ook na sluitingstijd 's avonds en in het weekend mensen aanwezig zijn en daarmee ook levendigheid. De gedachte achter de vormgeving van Assen-Zuid is om de bedrijfseilanden allemaal rechtstreeks te koppelen aan de hoofdinfrastructuur, en niet onderling met elkaar te verbinden. Hierdoor voorkom je sluipverkeer onderling en kun je het vrachtverkeer op een snelle manier het werkgebied laten verlaten. Daarbij is ervoor gekozen om Graswijk geen functie meer te geven voor het doorgaande verkeer. Het open houden van Graswijk voor een doorgaande verkeersfunctie levert een heel ander werklandschap op, waarbij geen plaats meer is voor een woon-werklint midden in het gebied als centraal element. In het bestemmingsplan is een zonering opgenomen voor categorie 4.2 bedrijven. Deze zone is aangegeven omdat de gemeente ruimte wil bieden aan dit type bedrijven die zich momenteel nog op het stadsbedrijvenpark bevinden.

- j. Verzocht wordt de bezwaren mee te nemen in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt gevraagd om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan af te wijzen zodat ruimte kan ontstaan voor een nieuwe overlegronde met het college. Hero-verweging van het plan hoeft, gezien de huidige economische ontwikkelingen en de onduidelijkheid met betrekking tot het station Assen-Zuid, niet tot kostbare vertragingen te leiden. Reclamant verwacht dat het huidige plan door een hoger rechtscollege wordt afgewezen op basis van onzorgvuldige en onvoldoende onderbouwing. Een dergelijke procedure kan tot jarenlange vertraging leiden, waar niemand bij gebaat is.

Er is sprake van een zorgvuldig gevoerde en voldoende onderbouwde procedure. Het staat reclamant vrij een andere mening te hebben en daarom gebruik te maken van de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Bij brief van 27 juli 2011, bij de gemeente ontvangen op 29 juli 2011, heeft reclamant een brief aan de gemeenteraad gestuurd. Inhoudelijk betreft de brief een bezwaar tegen het MER-onderzoek, zoals dat heeft plaatsgevonden bij het Werklandschap Assen-Zuid.

De Wet milieubeheer biedt geen wettelijke mogelijkheden voor het indienen van een bezwaarschrift tegen een MER. Wel kunnen binnen de wettelijke procedure zienswij-

zen ingediend worden tegen het MER. Deze brief is echter ingediend buiten de procedure. Zoals in de inleiding is aangegeven heeft het MER tezamen met het bestemmingsplan en andere stukken ter inzage gelegen van 10 juni tot en met 21 juli 2011. De brief is aldus niet inhoudelijk betrokken in de procedure.

Reclamant 2 heeft ook een zienswijze ingediend gericht tegen het exploitatieplan. Deze is samengevat en van commentaar voorzien onder het kopje “exploitatieplan”.

Reclamant 3

- a. Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende documenten geen harde externe opgelegde verplichting opleggen om in de huidige onzekere economische toestand toch een nieuw bedrijventerrein te realiseren. Staar je als gemeente niet blind op gewenste/verwachte toekomstige ontwikkelingen in het nationaal Stedelijk Netwerk Assen-Groningen en dan m.n. met Assen-Zuid als zuidelijke entree. De ambities zijn er wel, maar de werkelijkheid is vaak weerbarstiger. De zwaartepunten van de economische groei zullen in het westelijk deel van Nederland plaatsvinden. Het subsidiëren van bepaalde bedrijventerreinen in het Noorden leidt voornamelijk tot verplaatsing van bedrijven die nu al in het Noorden zijn gevestigd.

De gemeente deelt de door reclamant genoemde opmerkingen. Binnen de Regio Groningen-Assen wordt intensief samengewerkt en vindt afstemming plaats voor de aanleg en behoud van bedrijventerreinen in de regio. De ontwikkeling van Assen-Zuid is hier ook in meegenomen en is geen extern opgelegde verplichting. Assen-Zuid voorziet in een behoefte waar onze bestaande bedrijventerreinen op dit moment niet in kunnen voorzien. De ontwikkeling van Assen-Zuid zal hoofdzakelijk bedoeld zijn voor de regionale markt. Het is hierbij van belang dat de gemeente de regionale werkgelegenheid in het noorden kan vasthouden en faciliteren.

De gemeente realiseert zich dat werkgelegenheidsprognoses kunnen tegenvallen. Om hier optimaal op in te kunnen spelen wordt het werklandschap Assen Zuid gefaseerd ontwikkeld. Hiermee kan goed worden ingespeeld op een tegenvallende of juist meevallende markt.

- b. De uitkomsten van de SER-ladder worden volgens reclamant bepaald door wat je erin stopt. De uitkomst van het toepassen van de SER-ladder verplicht een gemeente niet om een bedrijventerrein aan te leggen. Het is een hulpmiddel. In het licht van het grote overschot aan bedrijventerreinen in Assen en de regio is het verkeerd om blind te varen op de uitkomsten van de SER-ladder. De uitkomsten staan haaks op de werkelijkheid.

De ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid is niet het gevolg van het doorlopen van de SER-ladder. De SER-ladder onderschrijft de ontwikkeling van Assen Zuid en geeft een maximale nieuwe ruimtebehoefte bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij wordt eerst ingezet op het optimaal benutten van bestaande ruimte voordat een nieuw terrein wordt ontwikkeld. De gemeente heeft zich derhalve niet blind gestaard op de uitkomsten, maar heeft de uitkomsten meegenomen in de ontwikkeling van het werklandschap.

- c. Er wordt voorbij gegaan aan kritische geluiden van bijv. DTZ Zadelhoff en tenminste één raadslid van de gemeente Assen die aangeven dat er reeds veel teveel bedrijventerrein beschikbaar is in de regio. Bovendien vindt Assen zelf ook de marktomstandigheden niet optimaal om een nieuw bedrijventerrein te stichten. Dit blijkt uit de wens van gefaseerd uitwerken.

Goedkeuring van het voorliggende bestemmingsplan resulteert volgens reclamant in vergroting van het overschot aan bedrijventerrein in de regio, het aangaan van financiële verplichtingen voor een lange termijn en een akkoord gaan met financiële tekorten bij de gemeente en zelfs een grote mate van onzekerheid of verwachte inkomsten.

Binnen de Regio Groningen-Assen en in de Regio Noord-Drenthe (Assen en de vier omliggende gemeenten) wordt samengewerkt bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en behoud van bestaande bedrijventerreinen.

Bij (gemengde) bedrijventerreinen moet onderscheid gemaakt worden in terreinen voor kleinschalige activiteiten, wonen en werken of kantoren, of grootschalige bedrijvigheid. Daarnaast wordt dit ook bepaald door kavelgrootte, -indeling, milieucategorisering etc. Met andere woorden het ene bedrijventerrein is het andere niet. Assen-Zuid voorziet in een behoefte waarin binnen Assen en de regio rond Assen op dit moment nog niet wordt voorzien.

De gemeente realiseert zich dat werkgelegenheidsprognoses kunnen tegenvallen. Om hier optimaal op in te kunnen spelen wordt het werklandschap Assen Zuid gefaseerd ontwikkeld. Hiermee kan goed worden ingespeeld op een tegenvallende of juist meevallende markt.

- d. Voor bestaande bedrijven is het vaak aantrekkelijk om naar een nieuw bedrijventerrein te verhuizen. Per saldo leidt dit tot extra en onnodige kosten die door de burgers (nationaal of gemeentelijk) moeten worden opgebracht.

De prijsstijgingen die in de Regio Groningen-Assen zijn doorgevoerd voor nieuwe bedrijventerreinen zorgen ervoor dat bedrijven steeds meer een scherpere afweging maken tussen investeren in de bestaande locatie of verhuizen naar een nieuwe locatie. De plannen voor revitalisering en transformatie (naar woningbouw) van het Stadsbedrijvenpark sluiten hier bij aan, zodat zittende bedrijven een reëel alternatief hebben naast verhuizen naar een nieuwe locatie.

- e. De EG-regelgeving verbiedt ontwikkelingen die de concurrentiepositie tussen bedrijven in de regio en daarbuiten in ongewenste zin beïnvloeden. Nu al is bekend dat de gronden in feite onder de kostprijs zullen worden aangeboden. Brussel houdt geen rekening met regiopolitiek. Dus ook de regio Groningen-Assen is niet gevrijwaard van de lange arm van de EEG. Er worden in het bestemmingsplan geen maatregelen genoemd om evt. negatieve effecten aan te pakken en of te verhinderen. Is er wel rekening gehouden met de Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese Kader (VROM, ICR, 20).

De gemeente Assen is bekend met de Handreiking Grondtransacties en Staatssteun. De wettelijke kaders zijn meegenomen in de Nota Grondprijsbeleid 2010-2014; vast-

gesteld in december 2009. In deze nota zijn ook de gemaakte afspraken over Bedrijventerreinen binnen de regio Groningen-Assen opgenomen. In het exploitatieplan is de opbrengstpotentie van de bedrijfskavel door een onafhankelijk bureau getaxeerd. Het exploitatieplan heeft ondanks deze getaxeerde grondprijzen een financieel tekort.

Dit tekort wordt mede veroorzaakt door de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

- f. Het bestemmingsplan kan nu nog afgeblazen worden. Neem zo snel mogelijk afscheid van een geldverslindend prestigeproject.

De noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein is aangetoond en onderbouwd in het bestemmingsplan. Daarnaast is een grote mate van flexibiliteit ingebouwd zodat de gemeente op elk moment een afgerond werklandschap kan creëren.

- g. De bestemming “natuur” van de boomgaard in het bestemmingsplan garandeert niet dat de boomgaard die gekenmerkt wordt door een dubbelbestemming (fruitteelt en natuurwaarden) behouden blijft.

De bestemming sluit aan bij het globale karakter van het bestemmingsplan. De gemeente onderkent de waarde van deze oude en karakteristieke boomgaard.

- h. Onduidelijk is welke gevolgen een eventuele wijziging van de bestemming kan veroorzaken. Bijvoorbeeld kan dit spelen bij een schone grondverklaring bij verwerving door de gemeente. Bij een “schone grondverklaring”, zoals door de gemeente geëist, zal voorts nog uitgegaan moeten worden van het huidige gebruik, te weten boomgaard en recreatie(woning) en niet het voorliggende bestemmingsplan.

Onduidelijk is wat hier bedoeld wordt. Eventuele wijziging van een bestemming houdt geen verband met een schone grondverklaring. Bij waardebeoordeling van een perceel zal een eventueel aanwezige vervuiling worden meegewogen in de koopprijs.

- i. Aan groene ontwikkelingen, zoals toerisme, wordt weinig aandacht besteed in het bestemmingsplan. Hier ligt volgens reclamant een behoorlijk groeipotentieel met relatief veel werkgelegenheid.

Het gebied wordt ontwikkeld tot een werklandschap met relatief veel groen. Dit groen krijgt een natuurlijk karakter en het wordt ook mogelijk door het groen te wandelen en te fietsen. Bij het gebied als totaal wordt echter niet primair gedacht aan bedrijvigheid op het gebied van toerisme, maar er is zeker ruimte voor bijvoorbeeld toeleverende bedrijven voor de toeristische sector.

- j. De skyline van Assen op rijks- en doorgaande wegen dreigt volgens reclamant in toenemende mate verpest te worden door lelijke bedrijfsgebouwen en ontsierende reclame.

Aan de zuidkant van de stad ontwikkelt Assen zich tot de zuidpoort van het stedelijk netwerk Groningen-Assen. Met de bedrijfsbebouwing van het werklandschap langs de A28 krijgt Assen een nieuwe entree vanuit het zuiden. Het beeld wordt een weerspiegeling van het karakter van Assen. Het contrast tussen het groen en het rood wordt hier scherp weergegeven. De entree wordt gemaakt door het ritme en compositie van de

verschillende grote gebouwen in het riet, gescheiden door de groene structuren. Steeds veranderende doorzichten en zichtpunten ten opzichte van de bebouwing, naast eenheid in volume, uitstraling en materialisering zorgen voor een interessant beeld vanuit de A28.

- k. De huidige dip in de wereldeconomie zorgt voor een uiterst terughoudend bedrijfsleven voor wat betreft investeringen in nieuwbouw. Verder is het bankwezen heel terughoudend in het verstrekken van leningen aan het bedrijfsleven en voor woningen. De markt voor woningen stagneert en veel bedrijfspanden en kantoren staan leeg. Dit is ongunstig voor het bedrijfsleven in Nederland en voor Assen. Daarnaast zet het kabinet Rutte fors in op 9 topsectoren die voornamelijk gesitueerd zijn in het westen van Nederland. Lokale politici en bestuurders blijven graag geloven in groeiscenario's, terwijl dit objectief gezien niet reëel is. Het Noorden ontvolkt in zijn totaliteit, zodat nieuwe wegen, woningen en bedrijventerreinen veel minder nodig zijn. Volgens reclamant zal de krimp van de bevolking ook invloed hebben op Assen. Het bedrijfsleven zal hiermee ongetwijfeld geconfronteerd worden omdat hierdoor de afzet van goederen en diensten negatief beïnvloed wordt.

Het Werklandschap Assen-Zuid zal voornamelijk worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de regionale ruimtevraag. Groei van het aandeel bovenregionale of nationale werkgelegenheid in Assen is zeer klein. Hier is het bestemmingsplan dan ook niet voor bedoeld.

Diverse prognoses laten het beeld zien dat de gemeente Assen doorgroeit naar circa 80.000 inwoners rond 2030. De gemeente heeft dus nog lange tijd te maken met groei. Om echter te kunnen anticiperen op wijzigende prognoses, wordt het werklandschap Assen-Zuid flexibel ingericht met een groot aandeel uit te werken gebied.

- l. In het nieuwsbericht van de Kamer van Koophandel voor Noord-Nederland staat het volgende vermeld inzake de Conjunctuur-enquête 1^o kwartaal: "De regionale economie lijkt zich in het eerste kwartaal van 2011 te stabiliseren. De groei waarop ondernemers eind vorig jaar rekenden, blijft in het bedrijfsleven als geheel achterwege".

Het bestemmingsplan wordt opgesteld voor de komende tien jaar en wordt gefaseerd uitgewerkt.

- m. DTZ Zadelhoff pleit in zijn rapport voor een ontwikkelingsstop voor gemeenten. Zolang het voor gemeenten mogelijk blijft om, ongeacht de leegstand op de kantoren- of bedrijfsruimtemarkt zelf te bepalen nieuwe grond uit te geven, blijft Nederland een leegstandsprobleem houden. De huidige situatie op de vastgoedmarkten kan kort maar krachtig worden samengevat: van veel te veel. Het ruimtelijke ordeningsbeleid moet hiermee rekening houden. Richt je op de verlaten industriële locaties waar herontwikkeling mogelijk is en ontwikkeling voorlopig geen nieuwe bedrijventerreinen meer.

De gemeente herkent dit beeld. Dit is de reden dat tegelijkertijd met de ontwikkeling van het Werklandschap Assen-Zuid zal worden gestart met de revitalisering van het Stadsbedrijvenpark. Naast nieuwe ruimte wil Assen ook investeren in verbetering van het bestaande aanbod. Binnen de regio Groningen-Assen is de gemeente in gesprek

om te komen tot regionale afspraken voor nieuwe bedrijventerreinen. In het Werkland-schap Assen-Zuid is daarnaast geen ruimte meer voor nieuwbouw van kantoren.

- n. Houdt er rekening mee dat bedrijvigheid uit andere Noordelijke gebieden wordt weggezo-gen naar zwaar gesubsidieerde locaties zoals Assen-Zuid. Dit wegzuigen betekent een verschraling van bedrijvigheid in kleinere plaatsen in de regio. Er circuleert cijfermateri-aal dat nieuwe vestigingen te Assen waarschijnlijk voor 90% uit locaties komen die maximaal 20 km van Assen of die te Assen liggen.

Assen-Zuid betreft geen zwaar gesubsidieerde locatie. Onderbouwing voor de nood-zaak het bedrijventerrein vloeit voort uit de autonome ruimtevraag en daarnaast de vraag die ontstaat door transformatie van het Stadsbedrijvenpark naar woningbouw.

- o. Op bestaande bedrijventerreinen komt steeds meer ruimte vrij. Nieuwe bedrijventerreinen is dus niet nodig.

Een belangrijk deel van de bedrijven die worden verlaten bij verhuizing, worden weer door andere bedrijven ingevuld. Assen groeit jaarlijks met circa 1000 inwoners, dit heeft consequenties voor de werkgelegenheid en vraag naar bedrijfsruimte.

- p. Momenteel is de oppervlakte bedrijventerreinen in Assen praktisch net zo groot als wo-ningbouwterreinen. De omvang van bestaande bedrijventerreinen in Assen is in vergelij-king met andere gemeenten nu al erg hoog en wordt alleen nog schever.

De omvang van bestaande bedrijventerreinen in Assen is vergelijkbaar met andere steden met deze functie en omvang. Daarnaast groeit Assen ieder jaar. Effectief ruim-tegebruik heeft echter de aandacht van de gemeente. Met de revitalisering van het Stadsbedrijvenpark wil de gemeente de mogelijkheden voor intensivering van het ruimtegebruik onderzoeken en meenemen in de planontwikkeling en mogelijke uitwer-king.

- q. Geef prioriteit aan die enorme leegstand aan kantoor- en bedrijfspanden in plaats van een nieuw bedrijventerrein te realiseren. De leegstand zal alleen maar groter worden door het mogelijk verdwijnen van het CBR, de Belastingdienst, onderdelen van het Openbaar Mi-nisterie en Defensie. Bovendien is van de ambities voor Peelerpark en Messchenveld wei-nig overgebleven.

De gemeente onderschrijft de urgentie van de aanpak van leegstand in Assen. Dit is een actueel probleem. We willen voorkomen dat bestaande bedrijven een verouderd pand achter laten en verhuizen naar een nieuwe locatie in bijvoorbeeld Assen-Zuid. Daarom wordt tegelijkertijd ook gewerkt aan de revitalisering van het Stadsbedrijven-park.

De gemeente deelt de mening van reclamant niet betreffende de ambities voor het Peelerpark en het Messchenveld.

- r. De agrarische ontwikkelingen in het verleden hebben het huidige cultuurlandschap in Graswijk doen ontstaan. Dit betekent ook dat niet alleen de verkaveling cultuurhistorisch van belang is, maar ook dat er "agrarische natuur" ontstond. In het huidige plan wordt de samenhang met de "agrarische natuur" losgelaten en is er geen plaats meer voor de konij-

nen, kleine roofdieren, reeën en (roof)vogels. Natuurbeleid serieus nemen betekent ruimte reserveren voor agrarische activiteiten door bijv. tenminste een boerderij met voldoende grond en normale economische vooruitzichten te handhaven. Geur mag geen excuus zijn om een boerderij te weren van het bedrijventerrein.

In de Structuurvisie Hoofdstad Assen en het Structuurplan Stadsrandzone Assen is gekozen om in het gebied Assen-Zuid nieuwe bedrijvigheid te huisvesten. Mede gezien de landschappelijk waardevolle structuren in het plangebied is gekozen om deze nieuwe bedrijvigheid op een zorgvuldige manier in te passen in het landschap. Het landschap is de basis geweest voor de hele conceptontwikkeling voor de inrichting van het gebied. Het gebied zal zich daardoor ook langzaam transformeren naar het eindbeeld, gedurende het ontwikkelproces zullen bestaande functies behouden blijven. Doordat het landschap de basis is geweest voor de inrichting van het werklandschap worden zo veel mogelijk de bestaande natuurwaarden behouden en nieuwe natuurwaarden ontwikkeld. In het eindbeeld is er geen ruimte voor het handhaven van agrarische functies in het gebied.

- s. Reclamant attendeert op de boomgaard op zijn perceel, de enige in zijn soort die bewaard is gebleven in Noord-Nederland. Deze unieke boomgaard, door Landschapsbeheer Drenthe aangemerkt als “waardevolle boomgaard”, moet behouden blijven en als zodanig aangeduid worden in het bestemmingsplan. Een aanduiding “groen” is erg mager. Het verwilderde terrein naast het perceel van reclamant heeft ook de aanduiding “groen”. Een boomgaard en een verwilderd terrein zijn echt verschillend.

Voor de bestemmingsplansystematiek bestaat het onderscheid niet, beide gebieden passen goed binnen de bestemming “groen”.

- t. In het door de gemeenteraad eerder goedgekeurde bestemmingsplan Buitengebied en herziene versie daarvan is de recreatiewoning van reclamant ten onrechte aangemerkt als schuilstal. Later heeft de gemeente de recreatiewoning onder het overgangsrecht gebracht. Daarnaast mag de woning doorlopend gebruikt worden. Nogmaals wordt verzocht dit ook bestemmingsplantechnisch te regelen. Ook in de WOZ-beschikking 2011 wordt gesproken over “recreatiewoning”.

De gemeente wil recreatief gebruik van het gebouw en perceel – gelet op de toekomstige gewenste bestemming van de gronden nabij het perceel – niet toestaan. Dit achten wij niet passend op een bedrijventerrein. Uit eerder telefonisch contact met reclamant in 2010 is afgeleid dat het bedoelde gebouw mogelijk verkocht zou worden. De gemeente is reeds in gesprek met reclamant inzake verwerving van het perceel. Bij WOZ-aanslagen wordt overigens niet gekeken naar de bestemming van een perceel. Er wordt enkel gekeken naar het onroerende goed en opstallen, los van de vraag of deze er legaal of illegaal zijn.

- u. Op basis van artikel 18 concludeert reclamant dat het gebruik van bouwwerken zowel onder het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening artikel 30 WRO” mocht worden voortgezet, evenals onder het huidige ontwerpbestemmingsplan. Het huidige gebruik van de recreatiewoning mag aldus ongewijzigd gecontinueerd worden na van kracht worden van voorliggend bestemmingsplan. De gastank op het perceel van reclamant blijft gehandhaafd aangezien deze ook onder overgangsrecht valt.

Overgangsrecht is gericht op beëindiging van een niet meer gewenste situatie. Het positief bestemmen van uw recreatiewoning, omdat deze volgens reclamant legaal zou zijn geworden doordat het gebruik onder het overgangsrecht van een eerder bestemmingsplan valt, wordt niet gewenst geacht. De gemeente wil recreatief gebruik van het gebouw – gelet op de toekomstig gewenste bestemming van de gronden nabij het perceel – niet toestaan. Dit achten wij niet passend op een bedrijventerrein. De gemeente zal zich inspannen om met reclamant overeenstemming te bereiken over aankoop van het perceel met opstallen door de gemeente en daarmee beëindiging van het recreatief gebruik.

- v. De recreatiewoning ligt zeer dicht op de erfgrans tussen het bezit van reclamant en gemeentelijk eigendom. Op het gemeentelijk eigendom komen bedrijven. In een uitwerking komt er een weg, een andere uitwerking geeft hoge bebouwing aan vlak naast het perceel van reclamant. Geconcludeerd wordt dat deze opties onvoldoende rekening houden met het huidige gebruik. Deze opties zijn dan ook in strijd met de “goede ruimtelijke ordening” en reclamant zal dan ook zeker een verzoek om planschade indienen wanneer voor deze opties wordt gekozen. Hiermee wordt de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan verder ondergraven.

In het stedenbouwkundig plan zijn verschillende varianten aangegeven hoe dit deel van het gebied uitgewerkt zou kunnen worden. Er zijn nog meer invullingen mogelijk, hoe het er uit zal komen te zien is nog niet duidelijk. Bij de planvorming is er vanuit gegaan dat de bestaande groene landschappelijke structuren zo veel mogelijk verworven worden. Daar waar noodzakelijk is, wordt gekozen voor minnelijke verwerving van de betrokken percelen.

De paragraaf over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zal duidelijker ingaan op financiering van het “Werklandschap Assen-Zuid”.

- w. Reclamant acht het gewenst dat de gemeente zich constructief opstelt en in overleg treedt met reclamant om een – voor beide partijen – bevredigende oplossing voor de gerezen problemen te bewerkstelligen. Een aarzelend begin is gemaakt.

De gemeente is bereid om in overleg te treden met de reclamant om mogelijkheden te bespreken. Dit overleg is reeds in gang gezet.

Reclamant 3 heeft ook een zienswijze ingediend gericht tegen het exploitatieplan. Deze is samengevat en van commentaar voorzien onder het kopje “exploitatieplan”.

Reclamant 4

Reclamant maakt als eigenaar/gebruiker en pachter de volgende bezwaren.

- a. Door de aanleg van de N33 richting Zuidbroek is een aanzienlijk deel van het eigendom van reclamant nodig voor wegreconstructie. Meerdere malen heeft reclamant aangegeven dat reclamant graag ziet dat Rijkswaterstaat samen met de gemeente optrekt inzake de verwerving van de eigendommen. Afzonderlijke verkoop ziet reclamant niet zitten, om de volgende redenen:
- door de afname van het areaal wordt de voederwinning voor het weidevee een probleem;
 - de mestplaatsingsruimte wordt zodanig gekort dat externe afvoer noodzakelijk wordt hetgeen extra kosten met zich meebrengt;
 - de gebouwen worden minder efficiënt gebruikt hetgeen een waardevermindering met zich meebrengt;
 - door de wijze van doorsnijding ontstaan minder courante percelen;
 - de levensvatbaarheid van het bedrijf komt door de ingrepen in gevaar;
 - een deel van de benodigde RWS-aankoop valt binnen een afzonderlijk bestemmingsplan, hetgeen de duidelijkheid niet ten goede komt.

Gemeente en reclamant zijn inmiddels in gesprek.

- b. Reclamant zal het bedrijf gedwongen moeten beëindigen. Daarbij rijst de vraag tot wanneer de gebouwen (agrarisch) in gebruik gehouden kunnen worden in relatie tot de fasering van het gebied. Hierover is tot nog toe geen duidelijkheid, noch bij de gemeente, noch bij Rijkswaterstaat.

Bovengenoemde onderwerpen worden meegenomen in de afspraken rondom de grondaankopen. Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Reclamant 4 heeft ook een zienswijze ingediend gericht tegen het exploitatieplan. Deze is samengevat en van commentaar voorzien onder het kopje "exploitatieplan".

Reclamant 5

- a. De huidige plannen maken het reclamant onmogelijk het bestaande bedrijf verder te exploiteren. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat de gebouwen doorsneden worden door een toegangsweg voor de diverse te ontwikkelen percelen. Dit is verrassend, omdat in mondelinge gesprekken met de gemeente altijd was aangegeven dat de gronden en het huidige gebruik passend waren binnen de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks de verminderde bereikbaarheid in de toekomstige situatie, wil reclamant graag met het bedrijf op dezelfde locatie blijven zitten, op dezelfde wijze als nu. Daarom wordt voorgesteld de toegangsweg op de eigendomsgrens tussen reclamant en het perceel Graswijk 14 te plaatsen. De ontsluiting van de naastgelegen kavels is daarmee gegarandeerd en er kan zo op een juiste wijze een aansluiting op de weg Graswijk worden gemaakt.

Met de voorgestelde wijziging hoeft de gemeente reclamant niet schadeloos te stellen, drukt deze "dure" aankoop niet op de exploitatie en blijft de werkgelegenheid voor medewerkers behouden.

De verbeelding is aangepast, de ontsluitingsweg ligt nu achter het bedrijf langs om ook de laatste percelen in de rij goed kunnen ontsluiten. De verbinding met Graswijk ligt langs de boswal waar nu de weg op loopt.

Wijzigingen in het bestemmingsplan zijn ook doorgevoerd in het exploitatieplan.

- b. Verzocht wordt om het bestemmingsplan te wijzigen dat reclamant handel mag drijven voor kleinere tuinmachines e.d.

In 2009 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca vastgesteld. Daarnaast wordt tweejaarlijks de stand van zaken van de detailhandel in Assen gemonitord. Op basis van de Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca, aangevuld met de actuele cijfers, worden de beleidskeuzes gebaseerd. De afgelopen jaren is de detailhandel in Assen gegroeid, maar is tegelijkertijd de leegstand in de binnenstad toegenomen. De binnenstad is voor Assen het grootste en belangrijkste winkelgebied. Nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel moeten gericht zijn op versterking van dit gebied, en niet concurrerend zijn aan de binnenstad. Op basis van de laatste detailhandelsmonitor blijkt dat de uitbreidingsruimte van detailhandel tot 2020 zeer beperkt is. Overigens is detailhandel ter plaatse onder het huidige bestemmingsplan ook niet toegestaan.

- c. De opoffering van goede landbouwgrond, bos en natuur staat niet in verhouding tot de door de gemeente voorgestelde plannen. Het bouwen en ontwikkelen van een bedrijventerrein voor leegstand en daarmee de burger op laten draaien voor een hoge exploitatie en rentekosten is niet verantwoord. In deze tijden van crisis en nog vele hectaren op voorraad bij de gemeente Assen in het Messchenveld, met daarbij de vele verpauperde, huidige bedrijventerreinen, is het onverantwoord om nog iets dergelijks in Graswijk te ontwikkelen. Houdt het bij een goede ontsluiting van de N33 en de A28.

Assen-Zuid voorziet in een behoefte waar de bestaande bedrijventerreinen op dit moment niet in kunnen voorzien. De ontwikkeling van Assen-Zuid zal hoofdzakelijk bedoeld zijn voor de regionale markt. Het is hierbij van belang dat de gemeente de regionale werkgelegenheid in het noorden kan vasthouden en faciliteren.

Om hier optimaal op in te kunnen spelen wordt het Werklandschap Assen-Zuid gefaseerd ontwikkeld. Hiermee kan goed worden ingespeeld op een tegenvallende of juist meevallende markt.

Reclamant 6

Het commentaar op de ingediende inspraakreactie hebben helaas niet de bedenkingen van reclamant weggenomen en mijden de essentie van de punten van commentaar. Daarom voelt reclamant zich genoodzaakt om een zienswijze in te dienen.

- a. Reclamant is bezorgd over de impact die de plannen hebben op m.n. de natuurwaarden van de Grondeloze Kuil en aangrenzende natuurgebieden in Assen, zoals het Asserbos en het Twijfelveld. De intenties voor een groene invulling van het bedrijventerrein, zoals deze destijds in het Structuurplan Stadsrandzone zijn vastgelegd, hebben niet de aandacht gekregen zoals werd toegezegd.

Er is een ecologisch onderzoek gedaan in samenhang met de Milieueffectrapportage. Hierin is verwoord wat de ecologische effecten zijn van het plan. Het is niet duidelijk waar reclamant op doelt waar hij het heeft over effecten in verder weggelegen gebieden. Het bestemmingsplan geeft globaal aan hoe de groene invulling van het gebied vorm krijgt. In toekomstige uitwerkingsplannen zal dit nader worden uitgewerkt.

- b. Naast de aanwijzing van locaties voor industrie en woningbouw, zou ook gezocht worden naar locaties voor de realisatie van minimaal 200 ha groen nieuwe natuur en recreatie en 800 ha voor versterking van bestaand groen. Een belangrijk zoekgebied hiervoor volgens de Structuurvisie Stadsrandzone is Assen-Zuid. Deze door de raad vastgestelde intenties worden niet waargemaakt in onderhavig plan. Het aspect “zoekgebied groen” wordt niet uitgewerkt en de relatie tussen Asserbos en buitengebied komt nergens ter sprake. Deze wordt zelfs niet in de MER behandeld. De in het Groene Frame bepleite en op de kaart van het Masterplan FlorijnAs nog getoonde groene omlijsting van de bebouwingsstructuur is weg gerationaliseerd. De Parkway langs de A28 wordt ingeruild voor zichtlocaties voor cat. 4-bedrijven en ecologische verbindingsmogelijkheden met het Drentsche Aa-gebied worden geblokkeerd door een nieuwe ringweg en een treinstation. De in het plan genoemde ecologische verbindingen voor vleermuizen en “kruipende” dieren zijn volgens reclamant slechts lapmiddelen om de ecologische schade wat te beperken, maar deze bieden geen oplossing voor andere soorten, zoals bijv. reeën.

In de structuurvisie worden meerdere zoekgebieden benoemd. Een zoekgebied betekent niet dat hier perse groene ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Een deel van de zoekgebieden uit de Groenvisie stadsrandzone heeft inmiddels een groene invulling gekregen. Binnen het plangebied zelf worden nieuwe groene structuren aangelegd. Deels hebben deze verbindingen de functie van ecologische verbindingzone. Elders in het zoekgebied Assen-Zuid, in Geelbroek, gaan op grotere schaal groene ontwikkelingen plaatsvinden. Voor de relatie tussen het Asserbos en het Buitengebied zien wij vooral kansen in combinatie met het Anreper-/Witterdiep. Deze loopjes vallen buiten het plangebied.

- c. Gesteld wordt dat wel invulling is gegeven aan de groene zoekopgave door het toevoegen van nieuwe landschappelijke structuren. Kijkend naar de plannen blijkt echter dat vrijwel alle ingeplande groenstructuren bestaand ecologisch groen betreffen dat sterk aan ecologische waarde inboet door de wegen en gebouwen die ernaast worden gerealiseerd en doorbroken worden. Van realiseren van nieuw groen of versterken van bestaand groen is daarom volgens reclamant geen sprake.

Binnen het plangebied worden ook nieuwe natuur- en landschapselementen toegevoegd. Binnen de gebieden met een bedrijvenbestemming zijn delen aangegeven waar nieuwe natuur- en landschapselementen worden toegevoegd. Voor alle duidelijkheid: deze delen zijn op de plankaart niet groen aangegeven, maar met de aanduiding zoekgebied.

- d. Er is behoefte aan reservering van nieuw groen in Assen-Zuid, m.n. om een oplossing te vinden voor het steeds meer geïsoleerd raken van de tot de EHS behorende, binnen de gemeente gelegen bosgebouwen en natuurgebieden. Om deze isolatie en de daarmee samenhangende afname van biodiversiteit een halt toe te roepen, werd realisatie van een for-

se ecologische verbindingzone noodzakelijk geacht. Dit aspect komt in het plan, noch in de MER aan de orde. Dit is een ommissie die aanvulling behoeft.

Een ecologische verbinding naar het Asserbos is niet gedacht binnen het plangebied. Er zijn meer kansen voor een koppeling aan het Anreper-/Witterdiep.

- e. Gesteld wordt dat de aanleg van een dergelijke ecologische verbinding buiten het plangebied valt, omdat het zoekgebied voor de EHS noord-west van het werklandschap geprojecteerd is en dat in het kader van de OTB/MER N33 aan Rijkswaterstaat aandacht is gevraagd voor een ecologische verbinding onder de N33/A28. De impliciete suggestie dat een adequate ecologische verbinding ten noordwesten van het plangebied kan worden gerealiseerd onder het knooppunt Assen-Zuid is volgens reclamant volkomen onrealistisch en daarmee misleidend. Dit betekent dat in een viertal weglichamen viaducten worden aangebracht en de nieuwe Haarweg wordt overbrugd, bovendien zijn de plannen van Rijkswaterstaat al te ver gevorderd en daarin is deze verbinding niet meegenomen.

Zoals aangegeven in de Nota inspraak en overleg, heeft de gemeente in het kader van de OTB/MER N33 bij Rijkswaterstaat aandacht gevraagd voor een ecologische verbinding onder de N33/A28. De besprekingen hierover zijn gaande.

- f. Reclamant vraagt aandacht voor de invulling van het groen binnen het werklandschap in verband met de reeënpopulatie. Met name wijst reclamant op de ommissie dat de huidige ecologische verbindingzone tussen de Graswijk en Schepersmaat onder viaduct Graswijk door niet wordt aangeduid in het plan en niet wordt voortgezet ten zuiden van het viaduct Graswijk naar het buitengebied. Het plan behoeft op dit punt aanpassing.

In het bestemmingsplan wordt op deze plaats alleen rekening gehouden met een verbinding voor vleermuizen. De gemeente zet hier niet in op een specifieke verbinding voor reeën.

Waterbedrijf Groningen

- a. In de nota inspraak en overleg geeft de gemeente aan de doelstelling van het op peil houden van de kwaliteit van het drinkwater te onderschrijven en de kwaliteit op 3 niveau's te willen waarborgen. Er wordt echter niet ingegaan op de mogelijkheden om risicovolle bedrijven elders te vestigen. Ook in het lopende overleg is hiervoor geen ruimte. Daarom wordt de zorg nogmaals in een brief verwoord.
Nogmaals wordt verzocht om alternatieve locaties (zijnde niet afwaterend op het beekstelsel van de Drentsche Aa) te zoeken voor die bedrijven die een mogelijk risico voor de kwaliteit van het beekwater vormen.

Het werklandschap Assen-Zuid wordt geen mono-functioneel werkgebied. Naast de werkfunctie wordt ook een woonfunctie aan het gebied toegevoegd. Centraal in het gebied wordt een woon-werklint gemaakt. Hiervoor is het noodzakelijk dat de categorie 4 bedrijven aan de buitenzijde van het plangebied worden gevestigd. Er is gekozen om dit te doen tegen de TT aan, een andere grote veroorzaker van geluid in het gebied, om daarmee de hinderzones te kunnen combineren. Daarbij kan het Natura2000 gebied van Geelbroek worden ontzien.

In het bestemmingsplan is een zonering opgenomen voor categorie 4.2 bedrijven. Deze zone is aangegeven omdat de gemeente ruimte wil bieden aan dit type bedrijven die zich momenteel nog op het stadsbedrijvenpark bevinden. Dit type bedrijven kan zich niet vestigen op de reeds bestaande en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen zoals Messchenveld.

De locatie Assen-Zuid als prioritaire locatie voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is in beeld gekomen bij het opstellen van de Structuurvisie en plan-MER Stadsrandzone Assen. In het kader van deze visie zijn zoekgebieden gedefinieerd voor toekomstige woon- en werklocaties in de stadsrand van Assen. De structuurvisie is uiteindelijk in 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

In een vroeg stadium zal het Waterbedrijf betrokken worden bij vestiging van bedrijven die een mogelijk risico vormen voor de kwaliteit van het drinkwater.

- b. De locatie Assen-Zuid is na veel studie en overleg gekozen. Hierbij zijn diverse belangen en randvoorwaarden betrokken. De drinkwaterfunctie van de beek is echter buiten beeld gebleven. De bescherming van de drinkwaterfunctie vraagt blijvende extra inspanningen in de ontwerpsfeer én in menselijk handelen nu en in de verre toekomst. Toch wordt, ook met deze extra inspanningen, een risico voor de kwaliteit van het beekwater geïntroduceerd welke er in de huidige situatie niet is.

Inderdaad is de locatie voor het bedrijventerrein een afgewogen keuze geweest na langdurige studie. De locatie is daarnaast in het Provinciaal OmgevingsPlan en de nieuwe Omgevingsvisie Drenthe overgenomen als locatie voor nieuw bedrijventerrein.

- c. Naast de drinkwaterfunctie, heeft ook de natuur in het beekdal er baat bij. De Drentsche Aa is aangewezen als Natura2000-gebied en een goede waterkwaliteit is van levensbelang voor het ecosysteem van de beek en omliggende gronden. Op basis van de functiecombinatie van drinkwater en natuur zijn in het verleden en heden veel inspanningen verricht om de kwaliteit van het beekwater te beschermen en te verbeteren. Introductie van een risico voor de kwaliteit van de beek staat hiermee in schril contrast.

De gemeente zal alles doen wat in haar mogelijkheden ligt om de genoemde risico's zo klein mogelijk te houden.

Manieren om de kwaliteit te borgen liggen onder andere in de regels in het exploitatieplan, voorlichting betreffende het gebruik van gevaarlijke stoffen en de verdere uitwerking van de waterafvoer in het gebied (bijvoorbeeld ervoor zorgen dat cat. 4-bedrijven die een verhoogd risico vormen voor de waterkwaliteit hun regenwater (met uitzondering van de daken) moeten lozen op het vuilwaterriool) en de afsluitingsmogelijkheden van die afvoer bij calamiteiten.

Paragraaf 5.3 van het bestemmingsplan zal aangevuld worden met de volgende zin: Manieren om de kwaliteit te borgen liggen onder andere in regels in het exploitatieplan, voorlichting betreffende het gebruik van gevaarlijke stoffen en de verdere uitwerking van de waterafvoer in het gebied. Bij categorie 4-bedrijven die een verhoogd risico vormen voor de waterkwaliteit, moet onderzocht worden of zij delen van hun regenwater moeten lozen op het vuilwaterriool en of er afsluitmogelijkheden moeten worden aangelegd voor calamiteiten. Als dit het geval is, zal er door de gemeente een

plan worden opgesteld waarin beschreven staat hoe het hemelwater afgevoerd moet worden. Hierover vindt vervolgens afstemming met Waterschap en evt. het Waterbedrijf Groningen plaats.

Waterschap Hunze en Aa's

- a. In hoofdstuk 4.5.6 van de toelichting en artikel 10.2 van de regels is aangegeven dat er in het plangebied een oppervlak ter grootte van 10% van het verharde oppervlak aan waterberging gereserveerd moet worden. Daarbij is aangegeven dat de Rietlanden hiervoor ruimschoots de ruimte geven. De aangegeven 10% is echter een vuistregel voor de ontwerpers van het stedenbouwkundig plan zolang er verder niet gerekend wordt. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in deze voor waterberging bestemde gebieden bij de opvang van het water uit het gehele verharde gebied een aanzienlijk peilstijging mag optreden zonder dat dat tot problemen in het overige plangebied of de omgeving leidt.

Voor een dusdanige grote ontwikkeling als Assen-Zuid kan niet alleen van het toepassen van de vuistregel worden uitgegaan, maar is maatwerk ontwerp op zijn plaats. In de toelichting in hoofdstuk 5.3 en in artikel 10.2 van de regels moet dan ook worden opgenomen dat bij de uitwerking van het waterhuishoudkundig ontwerp uitgegaan wordt van deze aanpak en dat maatwerk wordt gevraagd ten opzichte van de aangegeven vuistregel.

In paragraaf 5.3, onder het kopje beoordeling, staat dat het watertoetsproces loopt. Hiermee wordt bedoeld dat het proces nog steeds loopt en ook blijft lopen tot het gebied ingericht is. Het ontwerpproces is nog niet begonnen. Als er ontworpen gaat worden zal dat altijd samen met het waterschap gebeuren. De regels van het waterschap staan verwoord in het watertoetsdocument en daar houdt de gemeente zich aan. Omdat het ontwerp in dit stadium nog heel erg globaal is, is een vuistregel opgenomen, zodat daarmee een juridisch kader ontstaat voor de uitwerking. Als er ontworpen gaat worden, gebeurt dat met het Sobek-model, zodat het ontwerp ook goed aan de gestelde eisen getoetst wordt. Naar aanleiding van de zienswijze zal aan paragraaf 5.3. de volgende zin toegevoegd worden:.. zodat de waterafvoer naar het watersysteem gelijk blijft aan de huidige situatie. "Met een neerslagafvoermodel zal onderzocht worden of in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet overschreden wordt."

- b. Het Waterschap gaat er vanuit dat binnen de aangegeven functie voldoende ruimte voor waterberging wordt gereserveerd. Graag wil het Waterschap in nader overleg met de gemeente over de uitgangspunten en de vaststelling van deze uitwerking om te komen tot een duurzaam functionerend watersysteem.

Zie hetgeen onder a is geantwoord.

- c. Aanvullend op de voorgestelde waarborging van de waterkwaliteit zou ook de volgende zin opgenomen moeten worden: "Vanzelfsprekend zal ook de ruimte die de van toepassing zijnde wet- en regelgeving biedt worden benut om de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewaterlichaam zo optimaal mogelijk te beschermen".

Dit staat voldoende beschreven op bladzijde 28 van de toelichting. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- d. Het Activiteitenbesluit geeft aan dat lozing van hemelwater dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening slechts dan in een vuilwaterriool mag worden geloosd, indien het lozen op of in de bodem, in een openbaar hemelwaterstelsel of in een oppervlaktewaterlichaam redelijkerwijs niet mogelijk is. In dit geval gaat het Activiteitenbesluit boven een publiekrechtelijke regeling.

Voorgesteld wordt om maatwerk te leveren per individueel bedrijf mede op basis van criteria/uitgangspunten/doelstellingen die van te voren met elkaar zijn vastgesteld. Bijvoorbeeld over het gebruik van bestrijdingsmiddelen, calamiteitsvoorziening, zuiveringsvoorzieningen, afkoppelen e.d.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Het betreft een punt dat in de communicatie richting ondernemers aangegeven zal worden.

- e. Nu is in het plan voorgeschreven dat, zodra er met stoffen uit de genoemde bijlage wordt gewerkt, het hemelwater afgekoppeld wordt naar het riool in plaats van naar het oppervlaktewater. Geadviseerd wordt dit aan te passen en hier op te nemen dat als er met de stoffen uit de bijlage gewerkt wordt, het ter beoordeling aan de gemeente is hoe en onder welke voorwaarden het hemelwater verwerkt zal worden. Hierover vindt vervolgens afstemming met waterschap en evt. het Waterbedrijf Groningen plaats.

Manieren om de kwaliteit te borgen liggen onder andere in de regels in het exploitatieplan, voorlichting betreffende het gebruik van gevaarlijke stoffen en de verdere uitwerking van de waterafvoer in het gebied (bijvoorbeeld ervoor zorgen dat cat. 4-bedrijven die een verhoogd risico vormen voor de waterkwaliteit hun regenwater (met uitzondering van de daken) moeten lozen op het vuilwaterriool) en de afsluitingsmogelijkheden van die afvoer bij calamiteiten.

Paragraaf 5.3 van het bestemmingsplan zal aangevuld worden met de volgende zin: Manieren om de kwaliteit te borgen liggen onder andere in regels in het exploitatieplan, voorlichting betreffende het gebruik van gevaarlijke stoffen en de verdere uitwerking van de waterafvoer in het gebied. Bij categorie 4-bedrijven die een verhoogd risico vormen voor de waterkwaliteit, moet onderzocht worden of zij delen van hun regenwater moeten lozen op het vuilwaterriool en of er afsluitmogelijkheden moeten worden aangelegd voor calamiteiten. Als dit het geval is, zal er door de gemeente een plan worden opgesteld waarin beschreven staat hoe het hemelwater afgevoerd moet worden. Hierover vindt vervolgens afstemming met Waterschap en evt. het Waterbedrijf Groningen plaats.

Astron

De essentie van de zienswijze komt erop neer dat de zone II rond de radiotelescoop Westerbork, zoals die is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening, ook opgenomen dient te worden in het onderhavige bestemmingsplan.

Een klein deel van het bestemmingsplangebied is gelegen in de eerdergenoemde zone II. De zonering heeft tot doel te voorkomen dat de werking van de telescopen gehinderd wordt door het toestaan van functies die ernstige verstoring veroorzaken op antennes. Voorgesteld wordt

de aanduiding van de zone II op te nemen op de kaarten en in de tekst aandacht aan deze zone te besteden:

- op blz. 10 en 11 onder de kopjes Omgevingsvisie en Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid dient de zonering rond de radiotelescopen Westerbork genoemd te worden;
- in de toelichting zal enige tekst en uitleg gegeven dienen te worden over de zone II en de wijze waarop de gemeente daarmee omgaat. Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening;
- bij de begripsomschrijving dient de zone II opgenomen te worden;
- hetzelfde geldt voor de aanduiding op de kaart en de legende.
- voorgestelde tekst in de regels:

“Voorzover bouwwerken, andere werken en activiteiten, die zijn toegestaan op grond van de overige bestemmingsregels en die mogelijk storing voor de Westerbork Synthese Radiotelescoop met bijbehorende instrumenten kunnen veroorzaken, zijn gelegen binnen de als zodanig aangegeven zonering van de radiotelescoop (zone II), zal omtrent de mogelijke storingsgevolgen bij het vergunning verlenen, dan wel toestemming verlenen vooraf, overleg worden gepleegd met c.q. advies gevraagd worden aan de Stichting ASTRON teneinde een beeld te krijgen van die mogelijke storing.

Het college van burgemeester en wethouders neemt aan de hand van dat beeld c.q. advies een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning dan wel toestemming inzake dat bouwwerk, ander werk en/of activiteit, zodat er sprake blijft van een zoveel mogelijk ongestoord functioneren van de waarnemingsinstrumenten.”

ASTRON probeert deze tekst ook ingevoerd te krijgen in de bestemmingsplannen van de gemeenten Midden-Drenthe, Aa en Hunze en Westerveld, zodat voor burgers en belanghebbenden in de betrokken gemeenten hetzelfde regime ontstaat.

De strekking van de zienswijze is overgenomen en het bestemmingsplan is hier op aangepast.

Natuur en milieufederatie Drenthe

In eerste instantie wordt verwezen naar de ingediende inspraakreactie. De inhoud daarvan kan als nog steeds geldend en opnieuw ingediend beschouwd worden.

- a. Positief is het feit dat in de regels van het bestemmingsplan een koppeling is gemaakt met het stedenbouwkundig plan. Dit betekent dat de kwaliteitseisen die in het stedenbouwkundig plan zijn verwoord, goed geborgd zijn. Er wordt voor gepleit om in het stedenbouwkundig plan op te nemen dat er gebruik gemaakt gaat worden van streekeigen beplanting. Hiermee is een landschappelijke inpassing beter gegarandeerd.

In het stedenbouwkundig plan, maar ook in het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat de groenstructuren worden ingericht met gebiedseigen beplanting.

- b. Bij de toekomstige uitwerkingsplannen zouden de daarbijbehorende beeldkwaliteitseisen ook aan de regels moeten worden gekoppeld om op die manier de beeldkwaliteit te garanderen.

Voor het werklandschap Assen-Zuid is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is beschrijving gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit voor inrichting van het werklandschap Assen-Zuid op hoofdlijnen. Voor de eerste fase van het werklandschap is een nadere uitwerking en detaillering gemaakt. Voor de verdere deeluitwerkingen zal steeds een nieuw beeldkwaliteitplan opgesteld worden die voortborduurt op het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitplan. Deze nieuwe beeldkwaliteitplannen vormen het toetsingskader voor de welstandcommissie en zijn direct gekoppeld aan de regels. Het ontwerp-beeldkwaliteitplan is begin september 2011 ter inzage gelegd en het streven is het beeldkwaliteitplan voor het inwerking treden van het bestemmingsplan vast te stellen.

- c. Verzocht wordt om op de verbeelding en/of de regels van het bestemmingsplan de fauna-passages aan te geven. De daadwerkelijke realisatie van de faunapassages is nu onvoldoende geborgd. Niet overal is duidelijk bij welk deel van het bedrijventerrein ze horen, zodat ze mogelijk buiten de voorwaarden van het stedenbouwkundige plan vallen.

In het stedenbouwkundig plan is opgenomen op welke manier de ecologische verbinding op het werklandschap gemaakt zullen worden. Hierbij zijn voorbeelden aangegeven hoe ze er uit zouden kunnen zien. Het nadere ontwerp hiervoor moet nog gemaakt worden, dat zal gebeuren wanneer dat betreffende deel van het werklandschap ontwikkeld zal worden. Deze voorzieningen passen binnen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven.

- d. In de Nota inspraak en overleg staat dat ecologische verbindingen tussen het Groot Asserbos, het Drentse Aa-gebied en het Witterveld buiten de scope van het Werklandschap Assen-Zuid vallen en dat de gemeente bij Rijkswaterstaat aandacht heeft gevraagd voor een ecologische verbinding onder de N33/A28. In hoeverre is deze optie reëel. Vooralsnog wordt deze verbinding niet opgenomen in de plannen van Rijkswaterstaat. De mogelijkheden voor ecologische verbindingen moeten in het voorliggende bestemmingsplan niet uitgesloten worden. Het probleem van versnippering en isolatie van de verschillende natuurgebieden in de gemeente Assen moet, waar mogelijk, aangepakt worden in het voorliggende bestemmingsplan.

Op dit moment vinden nog gesprekken plaats met Rijkswaterstaat over de ecologische passeerbaarheid van de knoop A28/N33. Naast een verbinding onder de A28 en N33 is er ook de mogelijkheid van een ecologische verbinding gekoppeld aan het Anreperdiep in oostelijke richting. Dit valt echter buiten het plangebied. Verder wordt binnen het plangebied een oost-west ecologische verbinding gerealiseerd.

- e. De federatie is niet positief over de totale beeldkwaliteit van het Werklandschap. Vooral de omschrijving "Rietlanden" mist elke ambitie voor landschappelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. *Een doos of compositie van dozen in een omgeving ingeplant met riet, een grootschalig beeld langs de A28, het contrast tussen groen en rood wordt hier scherp weergegeven, een interessant beeld vanuit de A28...* Dit klinkt in theorie mooi, maar in de praktijk betekent dit dat de eenvoudigste en grootste gebouwen extra in het oog springen langs de A28. Dat kan niet de bedoeling zijn van een plan dat zo'n hoge beeldkwaliteitsambitie heeft.

Los van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwen. In dit beeldkwaliteitplan is een opdeling gemaakt in drie regimes voor de beeldkwaliteit. De strook waar naar verwezen wordt, ligt in het hoogste regime voor beeldkwaliteit. Voor deze bedrijven gelden strenge eisen aan de verschijningsvorm. De welstandcommissie zal deze bouwplannen voor deze kavels dan ook streng beoordelen. De mening, dat grote gebouwen in het riet niet op een goede zorgvuldige manier kan gebeuren met een hoge ruimtelijke kwaliteit, wordt niet gedeeld.

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan is begin september 2011 ter inzage gelegd en het streven is het beeldkwaliteitplan voor het inwerking treden van het bestemmingsplan vast te stellen.

- f. De specifieke keuze voor een soort als riet bij de ecologische inrichting lijkt een vreemde keuze. Riet is een soort van de meer voedselrijke situaties en lijkt daardoor ecologisch gezien niet logisch in het bovenloopgebied van de Drentsche Aa. Bij een ecologische benadering ligt het meer voor hand de natuurlijke processen hun gang te laten gaan: de natuur selecteert zelf soorten die hier gaan voorkomen. Verzocht wordt de beeldkwaliteitseisen van de "Rietlanden" zodanig aan te passen dat wel sprake kan zijn van landschappelijke inpassing, passend in het specifieke gebied.

Gekozen is voor een invulling van riet om een bijzondere uitstraling te maken richting de A28. Het riet biedt de mogelijkheid om een groene landschappelijke afscherming van het gebied te combineren met het bergen van regenwater. De keuze van riet als beeld langs de A28 geeft het snelwegpanorama een nieuw landschappelijk element, naast de al bestaande beekdallandschappen.

- g. De federatie is er niet van overtuigd dat het zicht vanuit het Nationale Beek- en Esdorpen Landschap Drentsche Aa op het Werklandschap niet storend zal zijn. Het voorkomen van lichthinder op m.n. de kwaliteit van het Drentsche Aa-gebied is niet voldoende geregeld in het bestemmingsplan. Welke eisen worden gesteld aan de verlichting. Wat betekent precies vleermuisvriendelijke verlichting en deze geldt niet voor reclameverlichting, het aanlichten van gebouwen en de lichtuitstraling van de gebouwen. Bovendien hebben ze geen betrekking op het gehele plangebied. Feitelijk zijn er nauwelijks maatregelen in het plan opgenomen om lichthinder te voorkomen of te beperken.

De inrichting van het werklandschap Assen-Zuid is zo gemaakt dat de lichtuitstraling van de bedrijven minimaal is. Langs de spoorlijn wordt eerst een bomenwal aangelegd, daarna de ontsluitingsweg. De verlichting van deze weg moet nog ontworpen worden, maar deze zal zo ontworpen worden dat lichtvervuiling op het Drentsche Aa-gebied voorkomen zal worden. De bedrijven die aan de ontsluitingsweg komen te liggen, zullen nog afgeschermd worden met boswallen op rijen bomen, hiermee wordt voorkomen dat lichtoverlast optreedt.

- h. De maximale bouwhoogtes aan de oostkant van het plangebied zijn 15 m. De milieufederatie vraagt zich af of deze hoogte voldoende is om aan het zicht te onttrekken met een bomen- en beplantingsrij, houtwal of anderszins.

In de regels van het bestemmingsplan is voor de uit te werken bestemmingen de maximaal toe te passen bouwhoogte aangegeven. Bij de nadere uitwerking van deze gebie-

den zal het stedenbouwkundig plan en de ontwikkelingsvisie leidend zijn. Hierin is opgenomen dat er langs de randen van het gebied een maximale hoogte van 12 meter wordt toegepast. Met een goede bomenhrij en houtwal kunnen daarmee de bedrijven aan het zicht onttrokken worden.

- i. Aanleg van het bedrijventerrein betekent een risico voor het Drentsche Aa-systeem. Vestiging van mogelijk risicovolle categorie 4-bedrijven betekent nieuw risico voor het stroomgebied. Dit risico is er nu niet. Het watersysteem van de Drentsche Aa is niet alleen van groot belang voor de drinkwatervoorziening. Ook de ecologische kwaliteit van het unieke Beek- en Esdorpenlandschap Drentsche Aa staat of valt met een goede waterkwaliteit. Er zijn geen regels, richtlijnen of afspraken die garanderen dat calamiteiten uitblijven. Sta met dit bestemmingsplan geen risicobedrijven toe die afwateren op het Drentsche Aa-gebied.

De gemeente zal er alles aan doen om de genoemde risico's zo klein mogelijk te houden. In een vroeg stadium zal het Waterbedrijf betrokken worden bij vestiging van bedrijven die een mogelijk risico vormen voor de kwaliteit van het drinkwater.

- j. Zoals reeds aangegeven in de reactie op de Structuurvisie, is de milieufederatie niet overtuigd van de nut en noodzaak van een dergelijk groot nieuw bedrijventerrein bij Assen. Hoe groen en duurzaam de plannen ook zijn. De onderbouwing voor het bedrijventerrein van beoogde omvang is onvoldoende om hier achter te kunnen staan.

De autonome ruimtevraag is opgesplitst in de notitie "Werklocaties in Assen langs de SER-ladder". Hierbij is gekeken naar de vraag die ontstaat door transformatie van het Havenkwartier en hoe een ijzeren voorraad dient te worden aangehouden.

Daarnaast is onderzocht hoe dit opgevangen kan worden. Gekeken is naar het bestaande aanbod van de regio alsmede de beschikbare ruimte binnen Assen. Vervolgens is het effect van de verhoging van de ruimteproductiviteit onderzocht, waarna een uitbreiding van het ruimtegebruik resulteert (circa 55-60 hectare in Assen-Zuid).

- k. In de berekeningen van de vraag naar een bedrijventerrein is enkel gekeken naar de vraag in Noord-Nederland, niet naar een bredere regio. Assen werkt samen binnen de Regio Groningen-Assen. Het aanbod aan bedrijventerrein binnen deze regio is in dit kader daarom relevant. In de provincie Groningen zijn bedrijfskavels beschikbaar, evenals elders in Drenthe (o.a. Groningen, Leek, Beilen, Hoogeveen, Meppel en Emmen). Uit het rapport IBIS werklocaties, De stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 januari 2010 en de uitgifte in 2009, Ministerie van infrastructuur en Milieu, 15 december 2010, blijkt dat in de provincie Drenthe in totaal 434 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar is en 58 hectare nog niet terstond.

Zoals wij reeds geantwoord hebben in ons commentaar op de inspraakreactie van de Natuur- en milieufederatie, wordt de regio Noord-Drenthe als regio onderscheiden, bestaande uit Assen, Noorderveld, Tynaarlo, Aa en Hunze en Midden-Drenthe. 94% van de bedrijfsverplaatsingen vindt plaats binnen deze regio. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van beschikbare gegevens tot 2010. De mening dat de noodzaak voor nieuwe bedrijventerreinen continu gemonitord moet worden, wordt gedeeld. Dit is ook de reden dat het werklandschap Assen-Zuid niet in één keer

zal worden ontwikkeld, maar wordt ontwikkeld afhankelijk van de op dat moment geldende situatie in de markt.

1. De terreinen Peelerpark en Messchenveld staan voor een groot deel leeg. De eisen daar zijn te hoog en de kavels zijn te klein, waardoor Assen-Zuid een noodzakelijke ontwikkeling is. De milieufederatie vraagt zich af wanneer deze terreinen gevuld worden en of ze dan überhaupt nog geschikt zijn voor de huidige vraag. Overweeg om deze terreinen aan te passen in plaats van een nieuw terrein te ontwikkelen.

Zoals wij reeds geantwoord hebben in ons commentaar op de inspraakreactie van de Natuur- en milieufederatie is in Assen medio juli 2010 nog 33 hectare uitgeefbaar terrein beschikbaar op de bedrijventerreinen Messchenveld en Peelerpark. Er gelden op deze terreinen echter hoge kwaliteitseisen. Voor een deel van de gemengde bedrijvigheid zijn deze terreinen daarmee minder geschikt (te hoge eisen). Bovendien zijn er geen grote kavels (groter dan 1 hectare netto) meer beschikbaar. Tot slot is op Messchenveld circa twee derde van de beschikbare ruimte gereserveerd, in optie, of is men in gesprek over de kavel. De daadwerkelijk direct beschikbare ruimte op Messchenveld is hiermee beperkt.

- m. Een gedegen plan voor fasering van de uitvoering wordt gemist. Het plan geeft wel aan dat er in fasen wordt uitgevoerd, maar er is niet geborgd dat hiermee het ruimtebeslag beperkt zal blijven tot alleen het strikt noodzakelijke. Plan de bebouwing zo dicht mogelijk tegen de stad aan om te voorkomen dat in een groot braakliggend terrein hier en daar bebouwing staat en zo een logische verbinding met stad en agglomeratie verloren raakt. Aldus wordt gepleit voor een faseringsplan met invulling van noord naar zuid. Elke fase zou daarbij een afgerond geheel moeten vormen, zodat uiteindelijk slecht een deel van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden mocht de uiteindelijke vraag lager te zijn dan nu is ingeschat.

Het plangebied zal gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij de ontwikkeling de investering zal volgen. De eerste fase wordt ontwikkeld direct tegen de stad aan, hierdoor wordt voorkomen dat er grote braakliggende terreinen overblijven.

- n. In het voorliggende plan komen de groene en duurzame ambities niet voldoende naar voren.

In het stedenbouwkundig plan wordt duidelijk gemaakt dat bij het werklandschap Assen-Zuid het landschap en de aanwezige aardkundige waarden de basis zijn voor de inrichting van het gebied. Hiermee wordt aangegeven dat de gemeente zorgvuldig om wil gaan met de bestaande landschappelijke structuren en waarden in het gebied. Anders dan bij andere bedrijventerreinontwikkelingen wordt in Assen-Zuid niet het hele gebied in één keer bouwrijp gemaakt, maar zullen de bestaande landschappelijke structuren en functies blijven bestaan wanneer de gebieden nog niet "nodig" zijn. Dit is ook o.a. de reden waarom in het bestemmingsplan met uitwerkingsplannen wordt gewerkt.

- o. In hoeverre kan de gemeente met uitwerkingsplannen de regie in handen houden om de groene en duurzame ambities uit de toelichting waar te maken.

Anders dan in veel bestaande plannen van werkgebieden krijgen de bedrijven niet de verplichting om groen aan te leggen op de kavel. Deze stukjes "restgroen" worden gezamenlijk in de openbare ruimte aangelegd op gemeentegrond. Hierin heeft de gemeente de regierol. Daarmee kan de gemeente ook de regie houden op de groene en duurzame ambities.

- p. De Milieufederatie is benieuwd naar het beeldkwaliteitplan. Maak in de regels van het bestemmingsplan een goede koppeling met het beeldkwaliteitplan, zodat de beeldkwaliteit ook juridisch is geborgd.

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan is in september 2011 ter inzage gelegd en het streven is het beeldkwaliteitplan voor het inwerking treden van het bestemmingsplan vast te stellen.

In de Woningwet is de koppeling van het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan bij de vergunningprocedure van omgevingsvergunning geregeld.

- q. Belangrijke groenstructuren in het plan moeten zo vroeg mogelijk in de planvorming worden vastgelegd, zodat ze in een later stadium niet kunnen verdwijnen. De aanduiding "groen" naast de bestemming "Groen" is te zacht om een stevige groenstructuur te kunnen ontwikkelen. De aanduiding "groen" kan ook een grasveldje zijn. Bovendien is in de regels onduidelijk wat de aanduiding precies inhoudt.

De uitwerking van de groenstructuren zal plaatsvinden bij de uitwerkingsplannen. Het stedenbouwkundig plan en de ontwikkelingsvisie zullen hiervoor de leidraad zijn. Hierin zijn de groenstructuren aangegeven.

- r. Het plan biedt geen garanties dat er geen lelijke, kale zichtlocaties ontstaan langs de A28. Bovendien staan de locaties Rietlanden langs de snelweg aangeduid als open gebied waar eenvoudig en eenduidig vormgegeven bouwmassa's oprijzen uit het riet. Elke ambitie voor landschappelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt hier gemist.

Verwezen wordt naar hetgeen in het commentaar op e is aangegeven.

- s. Om de beleving van het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa niet te verstoren door hoge bouwmassa's, is het goed vastleggen van landschappelijke inpassing (waaronder beplanting en bouwhoogtes) aan de westkant van het plangebied belangrijk. Hiermee is geen rekening gehouden in het voorontwerp.

Verwezen wordt naar hetgeen in het commentaar op h is aangegeven.

- t. Een ecologische verbinding tussen het Drentsche Aa-gebied en het Witterveld wordt gemist. Evenals een ecologische verbinding van het Asserbos naar het buitengebied via dit werklandschap. Onduidelijk is hoe met dit plan recht wordt gedaan aan het voldoende behouden van bestaande natuurlijke en landschapsstructuren, m.n. vanwege de belangrijke natuurgebieden in de omgeving. Verder ontbreken de garantie en plannen voor ontwikkeling van nieuwe landschappelijke en natuurlijke structuren.

In het stedenbouwkundig plan is de ecologische verbinding opgenomen. Bij de uitwerking van de deelplannen zal hij verder ontworpen worden.

- u. Kortom: het ontwerpbestemmingsplan staat vol met duurzame en groene ambities waar de Natuur en Milieufederatie zich op zich in kan vinden. Een concrete borging van deze ambities wordt echter gemist. Bovendien ontbreekt het belangrijke duurzaamheidsthema: inzetten op zuinig ruimtegebruik.

Zoals reeds in het commentaar op de ingediende inspraakreactie is aangegeven, worden de duurzame en groene ambities genoemd in de vastgestelde Ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan. Deze plannen vormen het ruimtelijk kader voor de nadere uitwerking in de uitwerkingsplannen. De ambities op zuinig ruimtegebruik zijn allereerst vertaald in het stedenbouwkundig plan door niet meer de verplichting op te leggen aan bedrijven om extra groen op hun kavel te maken, maar deze te concentreren in de openbare ruimte. Hierdoor is het uitgeefbaar percentage lager dan bij een regulier bedrijventerrein. Daarnaast kunnen bij de uitwerkingsplannen de duurzaamheidsambities nog verder aangescherpt worden, ook gezien mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Provincie Drenthe

De provincie gaat in haar zienswijze kort in op de beantwoording van de Nota inspraak en overleg, voorzover zij daar nader op in wil gaan.

- a. Volgens de toepassing van de SER-ladder moeten ook de ruimte op andere locaties in Assen dan alleen langs de snelweg benut worden, voordat Assen-Zuid in beeld kan komen voor kantoorvestiging. Huidige bestemmingsplannen bieden nog de nodige ruimte. De provincie ziet dit graag in de stellingname van de gemeente terug.

In Assen-Zuid is geen ruimte gereserveerd en bestemd voor kantoren. Enkel ten behoeve van de speerpunt sectoren Sensortechnologie, Zorg en Onderwijs bestaat de mogelijkheid voor kantoorachtige bedrijvigheid.

- b. Met de opname van regels in het exploitatieplan en de adviesrol voor het Waterbedrijf Groningen en het Waterschap Hunze en Aa's bij aanvragen van bedrijven voor een omgevingsvergunning, wordt voldoende invulling gegeven aan de verantwoordelijkheid om via publiekrechtelijke weg het drinkwaterbelang te beschermen.

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan.

- c. Voor de gevarieerde opzet met veel openbare ruimte en groen, zoals vertaald in het stedenbouwkundig plan dat met het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, wordt veel waardering uitgesproken.
De provincie hecht aan een gefaseerde ontwikkeling gegeven een aantal onzekerheden rond de aan te leggen hoofdontsluiting en de uitgangspunten die gezamenlijk met de provincie daarvoor zijn aangenomen. Het planologisch kader, zoals dat met dit bestemmingsplan wordt neergelegd, biedt daarvoor de ruimte.

De gemeente neemt de reactie graag voor kennisgeving aan.

- d. De Provinciale verordening ruimtelijk omgevingsbeleid bepaalt dat een ruimtelijk plan voor een nieuwe werklocatie vergezeld moet gaan van een beeldkwaliteitplan. Nu (het

ontwerp voor) een beeldkwaliteitsplan niet aan het planproces is toegevoegd, behoudt de provincie zich het recht voor om tijdens de publicatieperiode na vaststelling van het bestemmingsplan, hierop te reageren met een eventuele aanwijzing tegen het bestemmingsplan.

Het ontwerp-beeldkwaliteitplan is in september ter inzage gelegd en het streven is het beeldkwaliteitplan voor het inwerking treden van het bestemmingsplan vast te stellen.

- e. Voor de bedrijven die langs de aders in de Rietlanden en De Velden worden gesitueerd, hanteert de gemeente uit een oogpunt van een representatieve uitstraling het strengste beeldkwaliteitsregiem. Voor de bedrijven in de Boskamers langs de A28 en het spoor wordt dit niet nodig geacht, omdat een stevige bosrand wordt aangelegd dat een groene afscherming vormt. Het is de gemeentelijke inzet om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen door het landschappelijk raamwerk stevig aan te zetten. Het zal echter nodige tijd duren voor een groene wand is ontstaan die ook echt als afscherming gaat functioneren. Uit het bestemmingsplan en bijlagen blijkt niet dat voor de Boskamers de ontwikkelstrategie is om op de groene randen een stevige voorinvestering te doen. Alleen onder die voorwaarde is het voor de provincie aanvaardbaar bedrijfsvestigingen in de Boskamers met "lagere" kwaliteitseisen te stellen. Wil de gemeente geen voorinvestering doen, dan dient voor bedrijfsvestiging in Boskamers langs de A28, N33 en het spoor ook hoge kwaliteitseisen te worden aangehouden uit oogpunt van representativiteit.

De gemeente heeft in het bestemmingsplan een ruime minimale maat aangegeven voor de hierboven genoemde groenzone. Tijdens het bouwrijp maken doet de gemeente een voorinvestering in de aanleg van groen. Het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan spreken altijd over de eindsituatie. Hier moet in dezen dan ook vanuit worden gegaan.

- f. In het stedenbouwkundig plan wordt aangegeven dat vanwege een representatieve uitstraling langs de A28 in de Rietlanden parkeren achter het gebouw plaatsvindt. Voor de Velden geldt een vergelijkbare regel. Vanuit het totale beeld langs de A28 en het spoor moet deze regel ook gelden voor het laden en lossen en voor de Boskamers. Met aanleg van groen is weliswaar het een en ander te verzachten en uit het zicht weg te nemen, maar dit zal nimmer volledig lukken. Van overheid en ondernemer verwacht de provincie dat ieder zijn/haar verantwoordelijkheid neemt en dat de overheid daarvoor een kader aangeeft.

In de verdere uitwerking van de plannen zal worden onderzocht op welke wijze het laden en lossen in de Boskamers moet gaan plaatsvinden. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan gelden als kader voor de verdere uitwerking.

- g. Het werklandschap wordt ontwikkeld afhankelijk van de vraag. Wij gaan ervan uit dat de ontwikkelingsfasen van het werklandschap overeenkomstig de SER-ladder afgestemd worden binnen het samenwerkingsverband van de Regio Groningen-Assen.

Binnen de Regio Groningen-Assen wordt intensief samengewerkt en vindt afstemming plaats voor de aanleg en behoud van bedrijventerreinen in de Regio. De ontwikkeling van Assen-Zuid is hier ook in meegenomen. Assen-Zuid voorziet in een behoefte waar de bestaande bedrijventerreinen op dit moment niet in kunnen voorzien.

De gemeente realiseert zich dat werkgelegenheidsprognoses kunnen tegenvallen. Om hier optimaal op in te kunnen spelen wordt het werklandschap Assen-Zuid gefaseerd ontwikkeld. Hiermee kan goed worden ingespeeld op een tegenvallende of juist meevallende markt.

Gemeente Midden-Drenthe

Sinds de startbijeenkomst in februari 2011 over de Structuurvisie FlorijnAs en het daaraan gekoppelde traject in het kader van Crisis- en Herstelwet is de gemeente Midden-Drenthe in gezamenlijk overleg met de gemeente Assen over de diverse standpunten met betrekking tot met name de ontwikkelingen in Assen-Zuid. Uiteindelijk moet dit resulteren in een commitment tussen de beide gemeenten. Door het feit dat in onderhavig bestemmingsplan veel zaken worden vastgelegd die nog onderwerp van gesprek zijn in het kader van de Structuurvisie FlorijnAs, wordt de gespreksruimte in sterke mate beperkt. Daarom ziet de gemeente Midden-Drenthe zich genoodzaakt een zienswijze in te dienen.

Verzocht wordt expliciet aandacht te schenken aan de volgende punten:

- de relatie tussen het gewenste treinstation Assen-Zuid en het bestaande station te Beilen;
- de relatie tussen de woningbouw in de FlorijnAs, waar het werklandschap onderdeel van uitmaakt, en toekomstige woningbouw in Hooghalen en Beilen (Beilen-Oost). In bredere zin zal ook afstemming plaats moeten vinden met de op te stellen Regionale Woonvisie voor Noord-Drenthe;
- de relatie tussen het bedrijventerrein Werklandschap Assen-Zuid en Ossebroeken II te Beilen;
- de gevolgen van de ontwikkelingen in Assen-Zuid voor de verkeersafwikkeling op het Drents Plateau en meer specifiek Hooghalen, Westerbork en Beilen. Daarbij zal ook ingegaan moeten worden op de mogelijkheid om de bestaande weg van Assen naar Hooghalen in oostelijke richting te verleggen;
- het ontwikkelen van een landschapsplan tussen Assen-Zuid en Hooghalen.

In een bestuurlijk overleg op 20 juli jl. is de achtergrond van de standpunten en belangen toegelicht en heeft een constructieve eerste verkenning plaatsgevonden van onderwerpen die opgenomen zouden moeten worden in een op te stellen side-letter bij het door Midden-Drenthe mede te ondertekenen document in het kader van de Structuurvisie FlorijnAs. Een ontwerp van de side-letter wordt uiterlijk eind augustus tegemoet gezien. Het resultaat van het lopende overleg wordt meegewogen bij de standpuntbepaling over het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid.

De gemeente Assen ondersteunt de gemeente Midden-Drenthe waar mogelijk in het streven om de (regionale) P&R status van het NS-station Beilen in stand te houden.

Op basis van de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe wil de gemeente Assen binnen de regio Noord-Drenthe een gezamenlijke woonvisie opstellen voor de vijf noordelijke Drentse gemeenten. Ten behoeve van deze regionale woonvisie beschouwt de gemeente Assen de woningbouwontwikkeling bij/in Hooghalen als een specifiek landelijk woonmilieu en ondersteunt de gemeente Assen, Midden-Drenthe bij de inbreng van deze woningbouwontwikkeling in deze woonvisie. Verder zet de gemeente Assen zich binnen de regiovisie in voor een nadrukkelijke profilering van de woningbouw en bedrijventerreinen op de as Groningen-Assen.

Met betrekking tot verkeer wordt op zo kort mogelijke termijn door de gemeente Assen aangegeven wat de verandering in verkeersstromen in Hooghalen is door het toevoegen van op- en afritten Assen-Zuid. Dit verkeersonderzoek vormt de basis voor onderstaande op te stellen gezamenlijke visie.

De gemeente Assen en de gemeente Midden-Drenthe maken een gezamenlijke visie voor het overgangsgebied tussen Assen (Zuid) en het dorp Hooghalen (inclusief een gebied van één kilometer ten oosten van het spoor). Onderdelen hierbij zijn in ieder geval:

- verkeer (ligging doorgaande wegen en doorstroming achterland Midden-Drenthe);*
- landschappelijke inpassing/afscheiding;*
- natuur (input o.a. vanuit ruilverkaveling);*
- fasering uitvoering.*

In het kader van de Structuurvisie FlorijnAs (Crisis- en Herstelwet), is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe vertegenwoordigd in de projectcommissie. Deze commissie blijft ook bij de verdere uitwerking en uitvoering van de concrete deelprojecten betrokken. Het constructieve overleg zal zowel ambtelijk als bestuurlijk worden voortgezet.

2.2 Exploitatieplan

Tijdens de bovengenoemde periode van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ontvangen met betrekking tot het ontwerp-exploitatieplan. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar. Conform de Algemene wet bestuursrecht zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Reclamant 2

- a. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op een opportunistische manier geprobeerd om de plankosten voor het nieuwe ontwerp te minimaliseren. Zonder nadere onderbouwing worden geluidsbelastingen verhoogd, woonhuizen van functie veranderd en een exploitatie ontwikkeld op gronden die hier op basis van erkende regels niet geschikt voor zijn.

Het is onduidelijk wat reclamant hier bedoelt. Heeft hetgeen reclamant stelt wel te maken met het exploitatieplan. Niet aangegeven is wat die erkende regels zouden moeten zijn. Daarmee is de zienswijze niet gemotiveerd. Er kan daarom ook niet inhoudelijk op dit punt ingegaan worden.

- b. De reservering van € 300.000 voor planschade is volstrekt onvoldoende. Er wordt geen opbouw gegeven van deze kosten anders dan dat “op basis van de huidige inzichten er geen redenen zijn om significant af te wijken van deze raming”. Dit roept vragen op bij reclamant. Voor de situatie van reclamant worden de volgende berekende kosten genoemd:
- de waardevermindering van het woonhuis en het niet verkoopbaar zijn van de woonboerderij door de plannen van gemeente als gevolg van de veranderende woonomgeving en een fors hogere geluidsbelasting;
 - een substantieel omzetverlies als gevolg van een veranderde infrastructuur. Wij verwachten dat de directe verkoop en daarmee de omzet met deze plannen tenminste met tweederde zal afnemen;
 - belemmeringen voor de vernieuwing van het bedrijf, noodzakelijk om in de moeilijke markt een gezond bedrijf te behouden.

Reclamant hoopt op voldoende aanpassing van het plan en/of verplaatsing van het bedrijf. Op dit moment beschikt de gemeente over volstrekt onvoldoende ruimte binnen dit ontwerp-exploitatieplan om een keuze te maken.

Verzocht wordt om met betrekking tot het budget voor planschade aan te geven hoe deze is opgebouwd en op welke wijze de (structurele) kosten hieruit zouden kunnen worden vergoed.

In het kader van de structuurvisie FlorijnAs is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Het exploitatieplan is hierop aangepast. Het geraamde bedrag van € 50.000 is opgenomen in het exploitatieplan. Het opgenomen bedrag voor de planschade betreft een taxatie op basis van de beschikbare informatie. Aangezien het grootste deel van het bestemmingsplan (circa 80%) nog moet worden uitgewerkt is de uiteindelijke planschade onzeker. De gemeente Assen ziet echter geen aanleiding om een hoger bedrag via het exploitatieplan te verhalen op de grondeigenaren. Bij de uitwerkingsplannen zal tevens een uitgewerkt exploitatieplan voor het betreffende uit te werken gebied opgesteld en in procedure gebracht worden.

Voor de opbouw van het geraamde bedrag voor planschade wordt verwezen naar het rapport van de SAOZ. Deze is openbaar en ligt bij de Structuurvisie FlorijnAs ter inzage.

- c. Verzocht wordt het ontwerp-exploitatieplan zodanig bij te stellen dat noodzakelijke aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

Het exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan. Wijzigingen opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het exploitatieplan.

Reclamant 3

Reclamant 3 heeft ook een zienswijze ingediend gericht tegen het bestemmingsplan. Deze is samengevat en van commentaar voorzien onder het kopje "bestemmingsplan".

- a. Het Exploitatieplan geeft een tekort aan op uitvoering van het bedrijventerrein. Hierin zijn kosten zoals bijv. de sloop van de woning van reclamant niet meegenomen.

Net als in het nu nog geldende bestemmingsplan, wordt de woning van reclamant in het ontwerpbestemmingsplan wegbestemd. Voor de kosten voor het wegbestemmen en of slopen van de recreatiewoning zijn geen gelden in het exploitatieplan opgenomen. Het exploitatieplan schenkt geen aandacht aan de terreinen waar groen een rol spelen en die van belang kunnen zijn voor een parkachtige uitstraling van een industrieterrein. Hiervoor dient in de exploitatie geld te worden gereserveerd.

Het betreffende perceel maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplan. Kostenverhaal van sloop van het betreffende bouwwerk is daarom niet opgenomen in het exploitatieplan. Dit maakt dat reclamant niet-ontvankelijk is in zijn bezwaren gericht tegen het exploitatieplan.

Reclamant 4

Reclamant 4 heeft ook een zienswijze ingediend gericht tegen het bestemmingsplan. Deze is samengevat en van commentaar voorzien onder het kopje "bestemmingsplan".

- a. Ten aanzien van het ontwerp-exploitatieplan heeft reclamant de volgende vragen:
- de onderhavige oppervlakte van reclamant is volgens de gemeente totaal 8.62.58 ha. De totale kadastrale oppervlakte betreft volgens de gegevens van reclamant 11.64.30 ha, exclusief de in gebruik zijnde pachtgrond, totaal 11.16.90 ha;

Zoals blijkt uit bijlage 1 (Exploitatieplan, pagina 17) is in de eerste fase in totaal 8.62.58 ha opgenomen van eigenaren 4 en 5. Het betreft hier de percelen AD1, AD2 en AD6. Percelen AD1 en AD2 zijn slechts gedeeltelijk opgenomen omdat hier de grens van het bestemmingsplan over het perceel loopt. In het exploitatieplan wordt immers uitgegaan van de inbrengwaarden binnen het exploitatiegebied en het exploitatiegebied kan volgens de Wro nimmer buiten het bestemmingsplan vallen. Hierdoor valt circa 5.224 m² (AD1) en circa 8.641 m² (AD2) buiten het exploitatieplan (zie Exploitatieplan bijlage 1 op pagina 17). Tevens heeft eigenaar 5 nog perceel AD20 in eigendom dat is opgenomen in de nader uit te werken bedrijfsbestemming (zie Exploitatieplan bijlage 1 op pagina 87). Het totaal 8.62.58 ha + 16.304 (AD20) + ±5.224 m² (restant AD1) en ±8.641 m² (restant AD2) = circa 11.64.27 ha en sluit dus zeer nauw aan bij de door reclamant gegeven opgave van de kadastrale oppervlakten.

- verzocht wordt een uitsplitsing te maken tussen de grondwaarde, de waarde van de gebouwen en kosten gepaard gaande met de sloop van de opstallen. Het exploitatieplan veronderstelt dat de gronden obstakelvrij zijn – zonder bebouwing – worden opgeleverd terwijl er wel opstallen aanwezig zijn. Deze uitsplitsing is thans niet inzichtelijk;

In het exploitatieplan worden inbrengwaarden vastgesteld. De inbrengwaarde is het totaal aan grondwaarde, opstalwaarde, sloopkosten en vrijmaakkosten. Het onderscheid is arbitrair.

De sloop van de opstallen is opgenomen in de taxatie van de inbrengwaarden.

- verzocht wordt rekening te houden met de pachtrechten voortvloeiende uit de bestaande pachtovereenkomst met de gemeente Assen. Nu is daar geen rekening mee gehouden;

De kosten voor het vrijmaken van een perceel, waaronder ook pachtrechten, staan apart geraamd.

- de voorstrook gelegen langs de Graswijk is niet afzonderlijk gewaardeerd hetgeen volgens reclamant door de ligging wel een hogere waarde vertegenwoordigd.

Aan de Graswijk zijn er volgens het huidige bestemmingsplan geen extra bouw mogelijkheden. De Graswijk zal tevens in de toekomst aanzienlijk worden aangepast (downgraden) en zal een volledig nieuw profiel krijgen. Daarnaast zullen er veel investeringen in nutsvoorzieningen moeten plaatsvinden om de kavels bouwrijp te maken. De taxatie van de inbrengwaarde is herzien door Noorderstaete. Er is geen sprake van voorstroken, aangezien Graswijk, inclusief de huidige ventweg gereconstrueerd zal worden.

Reclamant 7

- a. Op blz. 11 staat: Een overzicht van de raming van de inbrengwaarden wordt op de volgende pagina in tabel 2 weergegeven. Tabel 2 is echter op dezelfde pagina weergegeven.

Het exploitatieplan is hierop aangepast.

- b. De inbrengwaarden van de 1^e fase per eigenaar zijn weergegeven in tabel 2. De inbrengwaarden van de rest van het bestemmingsplan zijn getotaliseerd op € 8.118.855. Een onderbouwing van dit bedrag is in het plan niet te vinden. Uit het feit dat dit bedrag op de euro is gecalculeerd, blijkt dat het geen grove schatting is. Voor de eigenaren en de gemeenteraad (Wet openbaarheid van bestuur) is het van belang te weten welke berekening (bijv. prijs per vierkante meter) voor de diverse gronden en bebouwing hier is gehanteerd om tot dit bedrag te komen.

Het is een juiste constatering dat het bedrag van € 8.118.855 geen grove schatting betreft maar een taxatie per perceel op basis van een complexwaarde, teruggerekend naar m²-prijs. Aangezien de nader uit te werken bestemmingen pas op een later moment zullen worden ontwikkeld, is deze taxatie per vierkante meter lager in verband

met een renteafslag. Het is echter nog onduidelijk wanneer een volgende fase in ontwikkeling zal worden gebracht, daarnaast is het nog ongewis welk gebied eerstvolgend in ontwikkeling wordt gebracht. Het is dus op dit moment niet nodig en niet nuttig om een inbrengwaarde per perceel vast te stellen, omdat eigenaren nog geen omgevingsvergunning kunnen aanvragen. Bij de eerstvolgende uitwerking van het bestemmingsplan zal het exploitatieplan (structureel) worden herzien, waarbij belanghebbenden wederom zienswijzen kunnen indienen.

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het onderstaande geeft een overzicht van aan te brengen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan en toezeggingen.

De volgende wijzigingen zijn in het plan aangebracht naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen:

- de zonering radiotelescopen is, conform kaart 12 van de Omgevingsvisie Drenthe, aangegeven op de verbeelding en de toelichting en de regels zijn hierop aangepast;
- de toelichting, blz. 41, paragraaf 5.4.2 is gewijzigd. Er zullen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï worden vastgesteld voor Graswijk 10 en 23 (i.p.v. 12 en 23);
- de toelichting, blz. 30, paragraaf 4.5.2 is gewijzigd. Bedrijfswoningen zijn wel geluidsgevoelig;
- paragraaf 5.3 van de toelichting is aangevuld en artikel 10.2 is gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap en Waterbedrijf Groningen;
- hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid, is aangepast;
- de verbeelding is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5. Dit betekent dat de bestemming "Verkeer-Verblijf" opgeschoven wordt, zodat de bebouwing en het huidige gebruik van reclamant voortgezet kan worden.

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en de nadere concretisering van de plannen, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd:

- hoewel reeds toegestaan, worden de regels "Bedrijventerrein - Uit te werken" verduidelijkt. Verkeersdoeleinden worden specifiek genoemd onder artikel 10.1 onder a;
- de verbeelding is aangepast. Een extra perceel heeft in overeenstemming met het archeologisch onderzoeksrapport (RAAP-rapport 2045, januari 2010) de bestemming "Waarde-Archeologie 2" gekregen.

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijzen en de reactie hierop, bestaat er aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Gevolgen voor het exploitatieplan

Het onderstaande geeft een overzicht van aan te brengen wijzigingen in het ontwerp-exploitatieplan en toezeggingen.

De volgende wijzigingen zijn in het plan aangebracht naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen:

- aanpassing van het ruimtegebruik zoals dat voortvloeit uit de aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft hier voornamelijk de aanpassing op en rond perceel AD 5;
- de inbrengwaarde van perceel AD 5 is verlaagd doordat alle opstallen kunnen blijven behouden;
- de taxatie van de inbrengwaarde van Eigenaar 4/perceel AD 6 is aangepast door het opnemen van de sloopkosten;
- de taxatie van de inbrengwaarde van Eigenaar 4/perceel AD 6 is aangepast door een hogere vastgoedwaarde (grond + opstal);

- bladzijde 11 is tekstueel aangepast: waarbij is aangegeven dat Tabel 2 op dezelfde pagina staat weergegeven;
- het ruimtegebruik van het exploitatieplan is verduidelijkt door het toevoegen extra kaartmateriaal:
 - kaart met de grens van het bestemmingsplan en de ligging van exploitatiegebied;
 - kaart met de ligging van de uitgiftecategorieën;
 - kaart met de bestemmingen voortvloeiend uit het bestemmingsplan;
- het ruimtegebruik van het exploitatieplan is verduidelijkt door het toevoegen een tabel met het ruimtegebruik per kadastraal perceel;
- planschade is extern getaxeerd op 50.000 en is toegevoegd als bijlage.

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en de nadere concretisering van de plannen, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd:

- de regels (pagina 7 t/9) zijn geredigeerd. Alleen de wettelijke voorschriften zoals deze voortvloeien uit de Wro staan nog opgenomen in de regels. De privaatrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente zijn verschoven naar de toelichting. Tevens zijn de teksten herschikt waardoor er een duidelijker overzicht ontstaat wat de rechten en plichten zijn van Exploitanten in ieder planstadium (verzoek, ontwerp, bestek, uitvoering, etc.) Tevens is het inkoopbeleid van de gemeente Assen toegevoegd (zie de bijlage voor het totale overzicht van deze ambtshalve wijzigingen);
- in het exploitatieplan (ARTIKEL 6) is een termijn opgenomen voor de realisatie van de eerste fase.

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijzen en de reactie hierop, bestaat er wel aanleiding het ontwerp-exploitatieplan aan te passen. Daarom wordt voorgesteld het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.

BIJLAGE

Toelichting op de ambtshalve wijzigingen exploitatieplan Werklandschap Assen-Zuid

Hieronder volgt ten aanzien van hoofdstuk drie 'De eisen en regels' stapsgewijs per artikel een toelichting op de ambtshalve wijzigingen. Eerst zal de wijziging aangehaald worden vervolgens zal er toegelicht worden waarom voor deze wijziging gekozen is. Maar allereerst volgen hieronder de algemene ambtshalve wijzigingen:

Algemeen

- In de regels is een algemene verbetering doorgevoerd om de regels duidelijker te maken en een betere hanteerbaarheid te bewerkstelligen.
- In het gehele hoofdstuk drie is het begrip 'de contractant' gewijzigd in 'de exploitant'.
- Er zijn redactionele aanpassingen doorgevoerd.
- Een aantal artikelen zijn verplaatst om de logische volgorde ten aanzien van procedureregels weer te geven.
- In het gehele document wordt de term 'instemming' gebruikt in plaats van 'goedkeuring', omdat deze term meest juridisch correcte term is.
- Er wordt in plaats van 'verzoek' gesproken van een 'plan van aanpak'. Het begrip 'plan van aanpak' geeft qua terminologie een beter beeld van de procesgang. Daar waar gesproken wordt van een 'schriftelijk verzoek' of 'aanvraag' wordt nu gesproken van 'plan van aanpak'.
- In het gehele hoofdstuk drie wordt van 'openbare voorzieningen' gesproken in plaats van 'openbaar gebied' wanneer het gaat om voorzieningen in het openbaar gebied.
- Ten aanzien van artikel 2 en 3 geldt dat een stelsel van vier stappen is opgenomen om een heldere werkwijze aan te brengen in het proces om tot uitvoering te komen. Deze werkwijze dient er toe om te garanderen dat aan inhoudelijke eisen en aan aanbestedingsregels wordt voldaan:
 - stap 1 Plan van aanpak
 - stap 2 Bestek
 - stap 3 Aanbestedingsprotocol
 - stap 4 voorgenomen gunningsbesluit

De exploitant dient eerst, voordat gestart kan worden met werken en werkzaamheden, een plan van aanpak ter instemming aan het college van B&W voor te leggen. Vervolgens dient, na instemming met het plan van aanpak, een bestek voor werken en werkzaamheden ter instemming aan het college van B&W voorgelegd te worden. Hierna dient de exploitant overeenkomstig artikel 3 een aanbestedingsprotocol aan het college van B&W ter instemming voor te leggen en na instemming met het besluit tot gunning door het college van B&W kan gestart worden met de uitvoering van werken en werkzaamheden.

Artikel 1: Begripsbepalingen

Wijziging

- Het begrip Exploitant is qua begripsbepaling aangepast.

Toelichting

- Onder het begrip ‘Exploitant’ valt ook de gemeente Assen. De gemeente Assen is als eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied ook exploitant.

Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Wijziging

- Artikel 2.1 is vernummerd tot 2.1.1 en luidt als volgt:
“Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de werken en werkzaamheden is de exploitant verplicht schriftelijk een plan van aanpak ter instemming in te dienen bij het college van B&W. Dit plan bevat in ieder geval:
 - i. omschrijving van het aan te leggen gebied en een kadastrale aanduiding van de bouwrijp te maken kavels;
 - ii. planning van de uitvoering;
 - iii. beschrijving van het uitvoeringsproces, waaronder de wijze van aanbesteden
 - iv. beschrijving van de wijze waarop materialen zoals chemicaliën, oliën, ander stoffen of uitlogende materialen geloosd worden”
- Artikel 2.1.2 is toegevoegd en luidt als volgt:
“De inrichting van het openbaar gebied vindt plaats conform de eisen van artikel 4.”
- Artikel 2.1.3 is toegevoegd als gereserveerd artikel.
- Artikel 2.2 betreft een inhoudelijke wijziging. In de eerste zin is de verwijzing naar “artikel 2 lid 1” gewijzigd in “artikel 2.1.1”. In deze eerste zin is ook het woord ‘aanvraag’ vervangen door ‘plan van aanpak’. In deze zin is het woord ‘goedkeuring’ vervangen door ‘instemming’. Tevens is de volgende zin toegevoegd “Het college van B&W toetst dit plan van aanpak of wordt voldaan aan de eisen van artikel 4.”
- De inhoud van artikel 2.3 is verplaatst naar de toelichting op de ‘Eisen en regels’ (pagina 29). Het oorspronkelijke artikel 2.3 is vernummerd tot 2.3.1 en luidt nu als volgt:
“De exploitant is verplicht een bestek voor werken en werkzaamheden voorafgaand aan de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden ter instemming aan het college van B&W voor te leggen.” (dit is het verplaatste artikel 3.1). Er wordt in plaats van ‘toetsing’ gesproken van ‘instemming’.
- Artikel 2.3.2 is toegevoegd. Dit is het verplaatste artikel 3.3. In dit artikel betreft de wijziging de vervanging van de zinsnede “en conform de vigerende RAW Standaard 2010 zoals opgesteld door CROW” door “plan van aanpak” en luidt nu als volgt:
“Het in artikel 2.3.1 bedoelde bestek wordt opgesteld conform het plan van aanpak waarmee is ingestemd.”

- Artikel 2.4 betreft een redactionele wijziging. De woorden “het reeds aanlegde openbaar gebied” is vervangen door “de reeds aangelegde openbare voorzieningen”.
- Artikel 2.5 betreft een inhoudelijke wijziging. In de eerste zinsregel van dit artikel is na het woord “geplande” het woord “eerste” toegevoegd, zodat nu gesproken wordt van “geplande eerste oplevering”. Verder zijn in deze eerste zinsregel na het woord “werken” de woorden “voor wat betreft de openbare voorzieningen of het bouwrijp maken van de kavels” toegevoegd. De woorden “opleverdatum van de aannemer” is vervangen door “eerste oplevering door of namens de exploitant”. Het woord “het oplevermoment” is vervangen door “deze oplevering”. Onder de voorwaarde i. zijn aan het einde van de zin de volgende woorden “voor toetsing of voldaan is aan het bestek zoals bedoeld in artikel 2.3.1 waarmee is ingestemd” toegevoegd. Voorwaarde iii. is geschrapt. De wijziging van vernummerde voorwaarde iii. is redactioneel van aard en luidt als volgt: “dat er een lijst aanwezig is met onderhoudswerkzaamheden en de eventueel noodzakelijke herstelwerkzaamheden”.
- Artikel 2.6 betreft een redactionele wijziging. De redactionele wijziging betreft de toevoeging van de woorden “binnen het exploitatiegebied” na het werkwoord “is”. Het woord “werken” is vervangen door “de openbare voorzieningen”. En het woord “de aannemer” is vervangen door “of namens de exploitant”.
- Artikel 2.8 is vernummerd naar artikel 2.7 en betreft ook een redactionele wijziging. De redactionele wijziging betreft de vervanging van de woorden “van de openbare werken” door “voor wat betreft de openbare voorzieningen”.
- Artikel 2.9 is vernummerd naar artikel 2.8 en betreft ook een redactionele wijziging. De redactionele wijziging betreft de toevoeging van de woorden “tweede oplevering, met het oog op de overname” na het woord “geplande” in de eerste zin van dit artikel. Het woord “werken” in deze zin is vervangen door “openbare voorzieningen door de gemeente”. In deze zin is ook het woord “opleverdatum” vervangen door “oplevering” en is het woord “contractant” vervangen door “door of namens de exploitant”. In de tweede zin van dit artikel is het woord “contractant” vervangen door “exploitant” en is het woord “het oplevermoment” vervangen door “deze oplevering”. De redactionele wijziging van voorwaarde i. betreft dezelfde wijziging als onder artikel 2.5. Voorwaarde ii. is geschrapt en vervangen door artikel 2.13 en luidt als volgt: “dat de werken van de openbare voorzieningen door of namens de exploitant zijn ingemeten”. Voorwaarde iii. betreft een redactionele wijziging. Het werkwoord “is” is voor een gedeelte weggefallen en gewijzigd. Voorwaarde iv. betreft een redactionele wijziging.
- Artikel 2.10 is geschrapt.
- Artikel 2.12 is vernummerd naar artikel 2.9.
- Artikel 2.13 is inhoudelijk verplaatst naar artikel 2.8 en is vernummerd in artikel 2.10. Artikel 2.10 is inhoudelijk het oorspronkelijke artikel 2.14.
- Artikel 2.11 is inhoudelijk gewijzigd en luidt als volgt:
“Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het bestek waarmee is ingestemd”.

- Artikel 2.15 is geschrapt.

Toelichting

- In artikel 2.1.1 is aangegeven waaraan een plan van aanpak dient te voldoen en de passage 'bestek en besteksraming' is hier verwijderd. Een regeling over de bestekken is nu in artikel 2.3 opgenomen.
- Artikel 2.1.2 is als toetsingskader toegevoegd waaraan de werken en werkzaamheden voor wat betreft de openbare voorzieningen dient te voldoen.
- In artikel 2.1.3 is een reservering toegevoegd voor het stadium van een herziening van het exploitatieplan. In dat stadium worden gemeentelijke kwaliteitseisen opgesteld en in de herziening van het exploitatieplan opgenomen.
- In artikel 2.2 wordt tot uitdrukking gebracht dat het plan van aanpak door het college van B&W wordt getoetst. Nu in dit stadium inhoudelijke eisen beperkt zijn tot de leden 1 t/m 3 van artikel 4, vormen die leden het toetsingskader.
- Artikel 2.3 is verplaatst naar de toelichting, omdat dit artikel geen regel en/of eis inhoudt. Het geeft alleen de verantwoordelijkheid van de exploitant weer.
- Artikel 2.3.1 regelt dat de exploitant verplicht is een bestek voor werken en werkzaamheden ter instemming aan het college van B&W voor te leggen. Deze indeling is qua procesgang logischer. Na een goedgekeurd plan van aanpak dient de exploitant aan de hand hiervan een bestek voor werken en werkzaamheden ter instemming voor te leggen.
- Artikel 2.3.2 regelt dat het bedoelde bestek dient te voldoen aan het plan van aanpak waarmee is ingestemd. Dit artikel dient als toetsingskader voor het college van B&W.
- In artikel 2.4 wordt in plaats van openbaar gebied gesproken van openbare voorzieningen.
- In artikel 2.5 wordt geregeld wanneer het college van B&W over de eerste oplevering wordt geïnformeerd. Verder wordt ook in dit artikel bepaald welke werken er mee worden bedoeld. In dit artikel is aan de voorwaarde onder "i." toegevoegd dat een afgevaardigde van de gemeente Assen aanwezig dient te zijn bij de oplevering. Dit ter toetsing of voldaan is aan het bestek waarmee is ingestemd. Voorwaarde onder 'iii.' is geschrapt. Het is niet nodig om dit in deze regels op te nemen. Een dergelijke afrekenstaat komt later in het proces aan orde.
- Artikel 2.6 betreft een redactionele wijziging. Er wordt nader bepaald dat de exploitant binnen het exploitatiegebied verantwoordelijk is voor de openbare voorzieningen tijdens de onderhoudstermijn van 1 jaar.
- Artikel 2.7 is verplaatst naar de toelichting, omdat dit artikel het gemeentelijk beleid weergeeft.

- Het vernummerde artikel 2.7 betreft een redactionele wijziging. In plaats van openbare werken wordt gesproken van openbare voorzieningen.
- Het vernummerd artikel 2.8 betreft de soortgelijke inhoudelijke wijziging als artikel 2.5. Alleen voorwaarde 'ii.' is inhoudelijk vervangen door artikel 2.13, zij het met een aanpassing (inmeting door exploitant in plaats van door de gemeente). Het inmeten van de werken van de openbare voorzieningen dient voor de tweede oplevering met het oog op overname plaats te vinden.
- Artikel 2.10 (aangaande facturen) is geschrapt en wel om de volgende reden. Het is niet nodig dit in de regels op te nemen. Het belang om de facturen in te leveren kan aan de orde zijn in de voorbereiding van een afrekenbesluit conform artikel 6.20 Wro.
- Artikel 2.11 is inhoudelijk gewijzigd om duidelijk aan te geven dat het verboden is de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het bestek waarmee is ingestemd.
- Artikel 2.15 is geschrapt ter voorkoming van misverstand. De gemeente dient zich als exploitant ook aan de regels te houden.

Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Wijziging

- Artikel 3.2 is inhoudelijk en procesmatig gewijzigd en vernummerd tot 3.1.1 t/m 3.1.6, en luidt als volgt:
 - “3.1.1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 2 genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, is de geldende Europese en nationale aanbestedingsregelgeving van toepassing. Voor zover deze regelgeving niet van toepassing is, is het Inkoopbeleid gemeente Assen versie 29 april 2005 (bijlage 7) van toepassing.
 - 3.1.2 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan het college van B&W ter instemming voorgelegd.
 - 3.1.3 Het college van B&W beslist binnen vier weken na ontvangst van het in artikel 3.1.2 bedoelde aanbestedingsprotocol omtrent de instemming ermee. Het college van B&W kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
 - 3.1.4 Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan het college van B&W voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1.
 - 3.1.5 Het college van B&W beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in artikel 3.1.4. Het college van B&W kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten

dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

3.1.6 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat het college van B&W het in artikel 3.1.5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning heeft ingestemd. Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in afwijking van het aanbestedingsverslag en het goedgekeurde voorgenomen gunningsbesluit.”

- Artikel 3.3 is het artikel dat verplaatst is naar artikel 2 en als artikel 2.3.2 is opgenomen.
- Artikel 3.2 is toegevoegd en luidt als volgt:
“Het is verboden af te wijken van de in artikel 3.1 bedoelde aanbestedingsregels, het aanbestedingsprotocol waarmee is ingestemd en het voorgenomen besluit tot gunning waarmee is ingestemd.”
- Artikel 3.4 is geschrapt.
- Artikel 3.5 is geschrapt.

Toelichting

- Artikel 3.1 hoort procesmatig gezien in artikel 2 en is daarom naar dit artikel verplaatst.
- Artikel 3.2 is vernummerd naar 3.1.1 t/m 3.6 en is inhoudelijk qua procesgang rondom aanbesteding gewijzigd.
- Artikel 3.4 is geschrapt omdat dit een privaatrechtelijke rechtsverhouding betreft.
- Artikel 3.2 is toegevoegd om te voorkomen dat na alle instemmingen alsnog in strijd met de aanbestedingsregels zou worden gehandeld.
- Artikel 3.5 is geschrapt ter voorkoming van misverstand. De gemeente dient zich als exploitant ook aan de regels te houden.

Artikel 4: Inrichtingseisen

Wijziging

- Titel van het artikel 4 is gewijzigd in “Inrichtingseisen”.
- Artikel 4.1 is geschrapt.
- Artikel 4.2 is vernummerd naar artikel 4.1 en is inhoudelijk gewijzigd. De wijziging betreft de vervanging van “aanwezige” door “aan te leggen”. En de volgende zinsnede is toegevoegd “die onderdeel uitmaakt van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied”.
- Artikel 4.3 is vernummerd naar artikel 4.2 en betreft een inhoudelijke wijziging, en luidt als volgt:

“Het is verboden chemicaliën, oliën, andere stoffen of uitlogende materialen te lozen naar het oppervlaktewater. De werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied en het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied dienen zodanig ingericht te zijn dat de hiervoor genoemde materialen niet geloosd kunnen worden naar het oppervlaktewater”.

- Artikel 4.4 is geschrapt.
- Artikel 4.5 is vernummerd naar artikel 4.3 en betreft een redactionele wijziging. De verwijzing naar “artikel 4 lid 3” is gewijzigd in “artikel 4.2”.

Toelichting

- De titel is gewijzigd omdat in een exploitatieplan geen inrichtingseisen ten aanzien van private kavels gesteld kunnen worden.
- Artikel 4.1 is geschrapt omdat dit artikel inhoudelijk hetzelfde is als artikel 8.3. Alleen dit artikel 4.1 was anders geredigeerd. Artikel 4.1 is geschrapt en artikel 8.3 is als koppelingsregel naar artikel 7 verplaatst.
- In artikel 4.1 wordt bepaald dat de waterberging onderdeel uitmaakt van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied. Dit omdat de waterberging nog aangelegd dient te worden.
- In een exploitatieplan kunnen geen eisen ten aanzien van bedrijfskavels gesteld worden daarom is deze passage uit artikel 4.2 geschrapt. Dit artikel bepaalt dat het verboden is chemicaliën, oliën, andere stoffen of uitlogende materialen te lozen naar het oppervlaktewater.
- Artikel 4.4 is geschrapt omdat dit artikel inrichtingseisen ten aanzien van een bedrijfskavel stelt.

Artikel 5: Regels bij aanleg van nutsvoorzieningen

Wijziging

- Titel van het artikel 5 is gewijzigd in “Regels bij aanleg van nutsvoorzieningen”.

Toelichting

- Er kunnen geen regels over de aansluiting op de nutsvoorzieningen worden gesteld. Daarom is de titel gewijzigd door “aansluiting op” te vervangen door “aanleg van”.

Artikel 6: Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Wijziging

- De wijziging betreft de toevoeging van een tabel en deze tabel is als volgt:

	Bouwrijp maken	Verlening omgevingsvergunning ¹	Woonrijp maken
Fase 1	2012	2013-2016	2014-2016
Overige fasen (globaal)	2014-2020	2015-2022	2016-2022

Toelichting

- Deze tabel geeft de fasering van de uitvoering van de werken weer. Sturing op de fasering van de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid gebeurt voorlopig met het bestemmingsplan. Indien een volgende fase aan bod komt, zal er een uitwerkingsplan worden vastgesteld.

De gemeente gaat er vanuit dat de realisatie in 2014 zo ver is voortgeschreden dat fase 1 dan woonrijp kan worden gemaakt. De gemeente wenst te voorkomen dat voor die tijd al werken en werkzaamheden in een volgende fase worden uitgevoerd (zie artikel 7 inclusief de afwijkingsbevoegdheid van artikel 8.3). Anders worden te vroeg niet-noodzakelijke rentelasten gemaakt. Vanaf 2014 wordt de start met een volgende fase verwacht ter uitvoering van een vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 7: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden maatregelen en bouwplannen

Wijziging

- Artikel 7 is het verplaatste artikel 8.3. Dit artikel luidt als volgt:
“Het is verboden binnen het exploitatiegebied anders dan fase 1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voordat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro in werking is getreden.”.

Toelichting

- Het verplaatste en vernummerde artikel 7 is een koppelingsregel en is daarom in dit onderdeel opgenomen.

Het leggen van koppelingen bij de ontwikkeling van het Werklandschap Assen-Zuid gebeurt met het bestemmingsplan.

Aan de hand van koppelingsregels wenst de gemeente te voorkomen dat werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, worden uitgevoerd voordat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan in werking is getreden. Eerst dient een uitwerkingsplan van kracht te zijn, voordat gestart kan worden met werken en werkzaamheden. Dit geldt ook ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De gemeente wenst te voorkomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend voordat de percelen bouwrijp zijn gemaakt.

Artikel 8: Verbodsbepaling en afwijkingsbepalingen

Wijziging

- Titel van artikel 8 is gewijzigd in “Verbodsbepaling en afwijkingsbepalingen”.

¹ Bedoeld wordt 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

- Artikel 8.3 is verplaatst naar artikel 7.
- Artikel 8.4 is inhoudelijk aangevuld en vernummerd naar 8.3 en luidt als volgt:
“Het college van B&W kan op verzoek bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod als bedoeld in artikel 7 wanneer het gronden betreft die in fase 1 overtollig zijn en naar elders in het exploitatiegebied afgevoerd moeten worden.
- Artikel 8.4 toegevoegd en luidt als volgt:
“Het college van B&W kan op verzoek bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1.1 voor zover het betreft het voldoen aan het Inkoopbeleid gemeente Assen versie 29 april 2005, vanaf het moment dat een nieuwe versie van dit inkoopbeleid dan wel een daarvoor in de plaats tredend document is vastgesteld. De omgevingsvergunning zal alsdan een instemming met de gevraagde afwijking betreffen met daaraan verbonden het voorschrift dat wordt gehandeld conform de nieuwe versie van bedoeld inkoopbeleid dan wel het daarvoor in de plaats getreden document.”
- Artikel 8.5 toegevoegd en luidt als volgt:
“Het college van B&W kan op verzoek bij omgevingsvergunning afwijken van andere regels dan de in lid 4 genoemde, mits dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan. Wanneer de afwijking van de in dit en het vorige lid bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied danwel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van het college van B&W.”

Toelichting

- In de titelomschrijving is het woord "afwijkingsbepalingen" opgenomen omdat in dit artikel afwijkingsbepalingen zijn opgenomen.
- Het inhoudelijk aangevulde artikel 8.3 is als een afwijkingsbepaling toegevoegd. Indien blijkt dat in fase 1 meer gronden vrijkomen dan in die fase hergebruikt kan worden, wil de gemeente de mogelijkheid openhouden om deze elders in het exploitatiegebied her te gebruiken.
- Artikel 8.4 is toegevoegd als een afwijkingsbepaling voor het geval de gemeente tijdens de looptijd van het exploitatieplan zou besluiten het eigen inkoopbeleid aan te passen, via een omgevingsvergunning kan dan snel op die situatie worden ingespeeld zonder dat de exploitant zich hoeft te houden aan een verouderd gemeentelijk inkoopbeleid
- Artikel 8.5 is toegevoegd als een afwijkingsbepaling omdat hiermee een algemene mogelijkheid wordt geboden tot afwijking van een regel. Deze toestemming kan slechts worden verleend als de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Wanneer de afwijking bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied dan wel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van burgemeesters en wethouders.