

kavel 2 Messchenveld

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	4
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Gebied- en projectbeschrijving	5
2.1 Beschrijving van het gebied	5
2.2 Beschrijving van het project	8
Hoofdstuk 3 Vigerend beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Planologisch kader	17
4.1 Geldend bestemmingsplan	17
4.2 Afweging planologische toelaatbaarheid	18
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Ladder van duurzame verstedelijking	19
5.3 Water	19
5.4 Verkeersaspecten	20
5.5 Bedrijven en milieuzonering	21
5.6 Geluid	21
5.7 Externe veiligheid	22
5.8 Luchtkwaliteit	24
5.9 Bodem	24
5.10 Archeologie	25
5.11 Cultuurhistorie	26
5.12 Ecologie	27
5.13 MER-beoordeling	28
5.14 Conclusie	28
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1 Procedure	30
7.2 Zienswijzen	30
Bijlagen	31
Bijlage 1 beschikking	32

Ruimtelijke onderbouwing

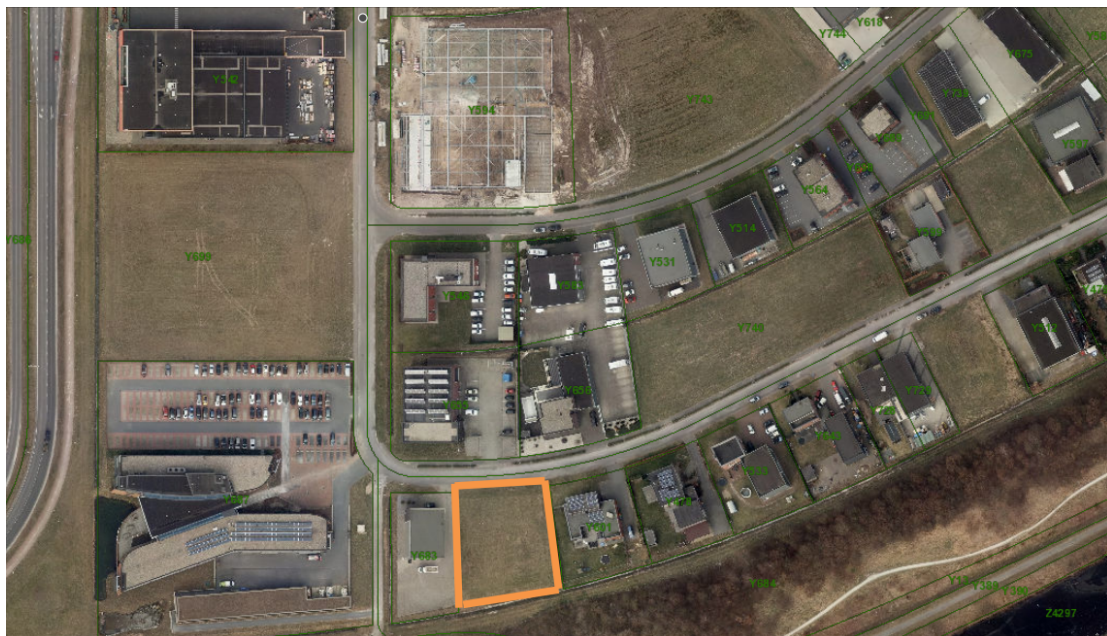
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de (beoogde) eigenaren van het perceel kavel 2 Messchenveld is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de bestemming; het bouwen van een bedrijfspand met bedrijfswoning. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noord". Medewerking aan dit verzoek is mogelijk door gebruik te maken van de in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Een dergelijk afwijkingsbesluit dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de planologische aanvaardbaarheid van de afwijking van het bestemmingsplan nader te onderbouwen.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

De beoogde locatie is gelegen aan de Portugallaan, op het bedrijventerrein Messchenveld in Assen. Op afbeelding 1 is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 1

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden het projectgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige planologische situatie en de planologische aanvaardbaarheid van deze aanvraag. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie etc. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke aanvaardbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gebied- en projectbeschrijving

2.1 Beschrijving van het gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Messchenveld, aan de noordkant van Assen. Messchenveld is een gemengd bedrijventerrein met kantoren, bedrijven en perifere detailhandel. Het gebied biedt nog ruimte en kan zich verder doorontwikkelen. De locatie is gesitueerd ten noorden van het Noord-Willemskanaal. Verder bevindt het perceel zich in een zone dat is aangewezen voor 'kleinschalig wonen en werken'.

De locatie heeft in het bestemmingsplan geen mogelijkheid voor een bedrijfswoning, terwijl de kavels eromheen dat wel hebben. Het beeldkwaliteitsplan Messchenveld I, uitwerking 1e fase geeft wel aan dat hier een bedrijfswoning zou moeten komen.

Ruimtelijke en functionele structuur van Messchenveld

Hoofdstructuur

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



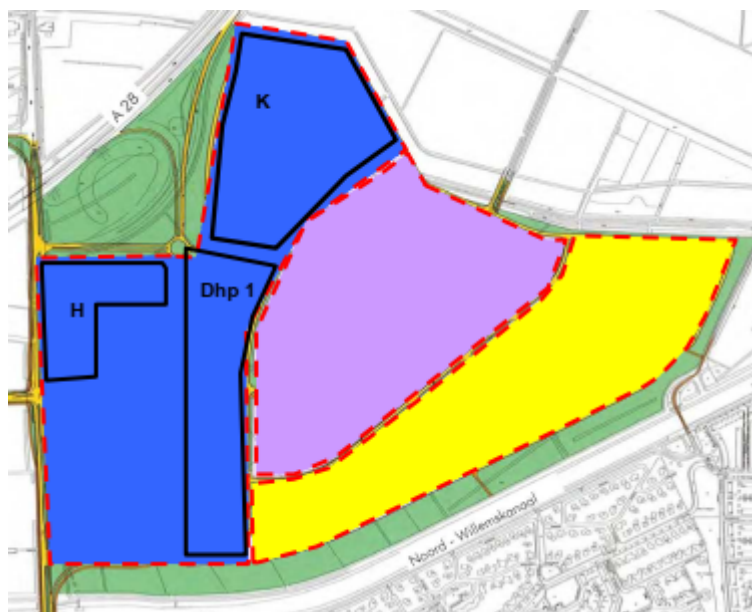
Afbeelding 2. Hoofdstructuur Messchenveld I (Bron: Beeldkwaliteitplan Messchenveld I)

In de stedenbouwkundige hoofdstructuur is sprake van een 'gezoneerde' opbouw van het bedrijventerrein voor verschillende typen bedrijvigheid. Er is

onderscheid gemaakt in drie typen bedrijvigheid:

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

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



Afbeelding 3. Globale differentiatie bedrijventerrein Messchenveld I

Blauw = hoogwaardig bedrijventerrein

Paars = gemengd bedrijventerrein

Geel = kleinschalig wonen en werken

Groen = groene randen plangebied

H = horeca

K = kantoren

Dhp 1 = detailhandel perifeer 1

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

Het hoogwaardige bedrijventerrein heeft betrekking op de zichtlocatie langs de A28 en het hoofdwegennet. De ontwikkeling van zowel 'high-tech' bedrijven als (snelweggebonden) kantoren is hier wenselijk. Concentratie van (grootschalige) kantoren vindt plaats op de zichtlocatie. Hier zijn ook bedrijven in lagere milieucategorieën toegestaan. Bedrijven met lagere milieucategorieën kunnen wat betreft ruimtelijke uitstraling en de milieusituatie goed samengaan met kantoren. Bij de afrit van de A28 zijn kavels tevens bestemd voor horecadoeleinden. Specifiek branches van perifere detailhandel zijn onder nadere regels toegestaan langs de belangrijke hoofdontsluitingsweg richting de

A28. Vanwege de beoogde ruimtelijke uitstraling van dit deel van het bedrijventerrein wordt het beleid uit het vigerend bestemmingsplan voortgezet. Dit betekent dat hier detailhandel in auto's, boten en caravans is beoogd. Gezien de gelijkwaardige ruimtelijke uitstraling met de genoemde categorieën is hieraan de categorie motorfietsen toegevoegd.

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

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

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

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

Verkeersstructuur

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

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

Groen- en waterstructuur

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

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

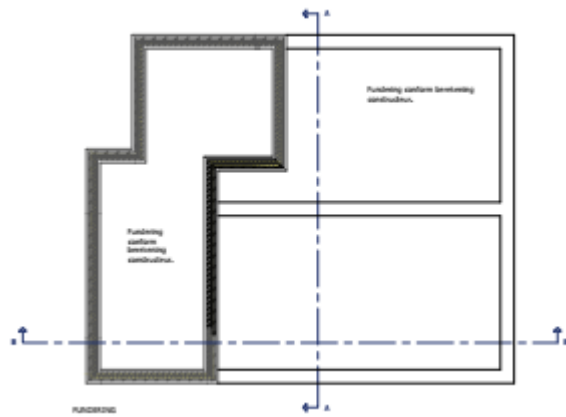
2.2 Beschrijving van het project

Het initiatief behelst de realisatie van een bedrijf met bedrijfswoning.

Het bedrijf doet aan inbraakpreventie en toegangstechniek. Het is een technisch beveiligingsbedrijf gespecialiseerd in motorsloten en elektromechanische oplossingen. Verder worden maatwerkoplossingen gegeven voor zowel bouwkundige als elektronische beveiligingen. De locatie waar het bedrijf nu gevestigd is, wordt te klein voor de werkzaamheden en opslag.

Verder zal op de verdieping een yogastudio ingericht worden. Geïntegreerd in/aan het bedrijfspand wordt een bedrijfswoning gerealiseerd.

Enkel de bedrijfswoning is strijdig met het bestemmingsplan. Voor het overige voldoet het plan aan de regels behorende bij het geldende bestemmingsplan.



Hoofdstuk 3 Vigerend beleid

De aanvraag omgevingsvergunning moet in overeenstemming zijn met het beleid van het rijk, de provincie en natuurlijk de gemeente zelf. Om deze reden wordt hieronder aandacht geschonken aan dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

De aanvraag omgevingsvergunning moet in overeenstemming zijn met het beleid van het rijk, de provincie en natuurlijk de gemeente zelf. Om deze reden wordt hieronder aandacht geschonken aan dit beleid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De SVIR schetst de rijksambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal engemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit besluit bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Door het Barro is onlangs een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder).

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Assen Noord' dat in februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft een conserverend karakter voor een bestaand bedrijventerrein. Onderhavig plan wijkt enkel op een paar kleine aspecten hiervan af.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De geactualiseerde Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op juli 2014) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen daar voorbij.

In de geactualiseerde Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij onder meer de ruimtelijke identiteit van Drenthe wil versterken en ontwikkelingen wil stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Het begrip ruimtelijke kwaliteit kent geen scherpe definitie. Ruimtelijke kwaliteit gaat over de kwaliteit van de ruimte waarin we wonen, werken en recreëren. Het is de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. De provincie vindt dat een omgeving een goede ruimtelijke kwaliteit heeft wanneer deze geschikt is voor mens, plant en dier. We bedoelen een omgeving die mooi is, waar mensen zich thuis voelen, waar de historie van de streek kan worden beleefd, waar lucht, bodem en water schoon zijn en waar huizen, bedrijven en wegen een logische plek kennen. Kortom: een omgeving die mede door deze kenmerken aantrekkelijk is voor vestiging en verblijf.

De Omgevingsvisie streeft ernaar, om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren, van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarden daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties.

De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie Drenthe.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe vastgesteld en deze is met ingang van 17 oktober 2015 in werking getreden. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie en verordening gaan over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Drenthe. Het gaat over ontwikkelopgaven in steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer. Aan nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied worden geen beperkingen opgelegd. Ruimtelijke plannen met nieuwe woningbouwlocaties, voorzieningen, kantoren, dagrecreatieve voorzieningen of bedrijven, die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaan de infrastructuur, geven in de plantoelichting een beschrijving van de relevante verkeeraspecten.

De nu voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de voorschriften vanuit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Het betreft immers de realisatie van een bedrijf op een bedrijventerrein dat al mogelijk is in

het nu geldende bestemmingsplan. De bedrijfswoning is het enige dat nu niet mogelijk is in het huidige bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Assen 2030

In februari 2010 heeft de raad van de gemeente Assen de Structuurvisie Assen 2030 (Hoofdstad Assen) vastgesteld. In deze integrale visie zijn de hoofdlijnen van het beleid aangegeven in woord en beeld. De structuurvisie bouwt voort op de visie "Assen Koerst" (2001) en Structuurplan Stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn).

In de Structuurvisie Assen 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt. In de nieuwe structuurvisie wordt omschreven hoe de stad zich heeft ontwikkeld en wat de verwachtingen en ambities zijn ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling (tot 2030). Deze verwachtingen en ambities vormen de basis voor het beleid dat vervolgens wordt beschreven voor verschillende thema's en deelgebieden. Met betrekking tot deze ruimtelijke onderbouwing is onder meer het volgende uit de structuurvisie relevant.

Assen biedt veel aan ruim 30.000 mensen, uit de stad en uit de regio. Relatief veel banen zijn er in de dienstverlening, de zorg (zoals het Wilhelmina ziekenhuis, GGZ en Van Boeijenoord) en bij de overheid. Behalve hogeropgeleiden vinden ook lageropgeleiden hier werk in. Veel werkgelegenheid, vooral de dienstverlening, is verbonden met de binnenstad. Enkele bedrijventerreinen zijn toe aan een revitalisering. Naast specifieke bedrijventerreinen heeft Assen kantoorlocaties in en aan de rand van de stad.

Samen met Groningen vormt Assen de dragende as in het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen, dat een landsdelige functie vervult voor Noord-Nederland. De regio Groningen-Assen is 1.100 km² groot, herbergt circa 450.000 inwoners en beschikt over talrijke topvoorzieningen. Met 220.000 banen is de regio Groningen-Assen de economische motor van het Noorden.

Om voldoende werkgelegenheid te garanderen voor de groeiende stad en haar eigen regio, zal het aantal arbeidsplaatsen moeten groeien. Daarvoor wordt in de eerste plaats ingezet op het behoud van de bestaande bedrijvigheid. Zorg, onderwijs en overheid zijn belangrijke werkgevers die Assen graag wil behouden. Bij het aantrekken van nieuwe werkgelegenheid wordt aansluiting gezocht bij het aanbod van arbeidskrachten in de regio. Ook wordt gelet op variatie in type werk, bedrijven en instellingen. Zo wordt getracht werkgelegenheid te creëren voor iedereen, ongeacht het opleidingsniveau.

Werkgelegenheid ontstaat ook in nieuwe bedrijven. Daarom wordt het ondernemerschap van individuele burgers gestimuleerd, bijvoorbeeld door aan startende ondernemers faciliteiten te bieden op het gebied van huisvesting. Woon-werkcombinaties worden mogelijk gemaakt en ook kan gedacht worden aan broedplaatsen voor creatief en innovatief ondernemerschap.

Vanuit het noorden is Messchenveld I de start van de Noord-zuidzone, de entree van de stad. Messchenveld I is een gemengd bedrijventerrein met

kantoren, bedrijven en detailhandel. Het gebied biedt nog ruimte en kan zich verder doorontwikkelen.

Strategienota Ruimte

De eind 2016 door de raad vastgestelde Strategienota is een tussenstap naar een nieuwe Omgevingsvisie op grond van de Omgevingswet, die vermoedelijk in 2019 in werking treedt. Met deze stap worden bestaande plannen en besluiten tegen het licht gehouden en aangepast waar nodig. Gemaakte keuzes worden vastgelegd in aangepaste projectopdrachten. Hiermee worden de gebiedsontwikkelingen scherper geprioriteerd op basis van een integraal stedelijk kader.

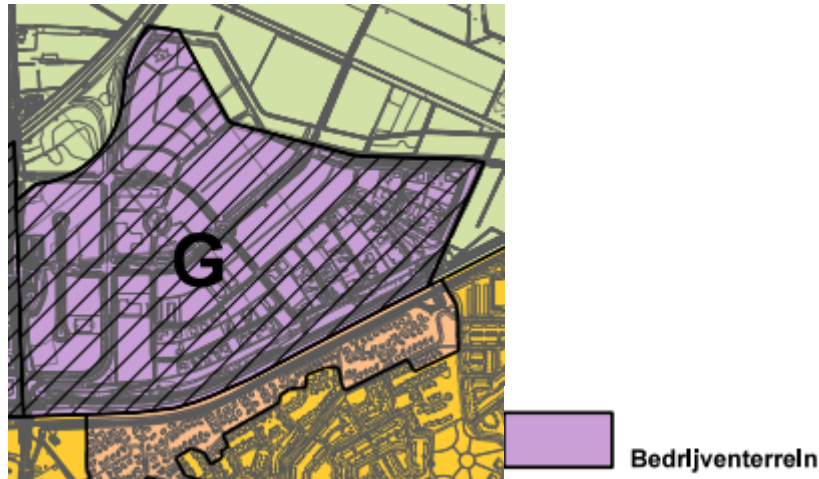
Assen is samen met Groningen de motor van de noordelijke economie en biedt voldoende werk en voorzieningen voor de eigen inwoners en regio. Hiervoor moet het aantal arbeidsplaatsen groeien naar 36.000. Er wordt ingezet op het behouden van bestaande bedrijven en het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. Daarnaast wordt geïnvesteerd in kansrijke sectoren die bijdragen aan nieuwe duurzame werkgelegenheid. De economie van de binnenstad wordt versterkt om bezoekers naar de binnenstad te blijven trekken en zo nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid te creëren.

Nieuwe bedrijventerreinen worden stapsgewijs en marktgericht ontwikkeld. Er wordt prioriteit gegeven aan het invullen van de bestaande bedrijventerreinen. Hiermee worden grote voorinvesteringen voorkomen. Tegelijkertijd wil Assen wel snel inspelen op nieuwe initiatieven. We gaan altijd met een open houding om met nieuwe initiatieven, ook al passen deze niet direct in ons beleid. De bedrijventerreinen zullen onderscheidend ten opzichte van elkaar ontwikkeld worden. Wonen en werken concentreren we op Messchenveld en grote bedrijven op Assen-Zuid.

De huisvesting van alle reguliere bedrijvigheid en wonen-werken worden in eerste instantie geconcentreerd op Messchenveld. Voor Messchenveld en Peelerpark ligt de nadruk op het goed in de markt zetten van de kavels met portfoliomanagement en het continueren van de acquisitie.

Welstands- en reclamenota

Op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad de Welstands- en reclamenota vastgesteld. Op basis van deze nota is het plangebied gelegen binnen gebiedstype 'Bedrijventerreinen'.



Dit gebiedstype kenmerkt zich met een meer representatieve uitstraling. Bedrijfsgebouwen houden hier een ruime afstand tot de weg, evenals ruime onderlinge afstand tussen de bebouwing en de weg. Het terrein tussend de bebouwing heeft een groen karakter of wordt in beslag genomen door parkeerplaatsen.

Het beleids is erop gericht de architectonische kwaliteiten die de afzonderlijke gebouwen hebben minimaal te handhaven en waar mogelijk te versterken. Het behouden of versterken van samenhang in de massaopbouw van de bedrijfsgebouwen, per straatwand of cluster, is uitgangspunt. Bovendien houden nieuwe ontwikkelingen rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving. Voor gebieden die in (her)ontwikkeling zijn, geldt een beeldkwaliteitsplan. Langs hoofdwegen en de snelweg is een representatieve uitstraling uitgangspunt.

Voor onderhavig plan zijn de in de Welstandsnota genoemde uitgangspunten van toepassing. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan beoordeeld en akkoord bevonden. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van voorgenoemde nota.

Beeldkwaliteitsplan Messchenveld I

Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit is bepalend voor zowel het werk- als het verblijfsklimaat als voor de herkenbaarheid van het bedrijventerrein.

De locatie ligt in het deelgebied D. Kleinschalig wonen/werken.



In dit deelgebied zijn relatief kleine bouw kavels gesitueerd voor kleine bedrijven waarbij bedrijfswoningen verplicht zijn. De woningen moeten deel uitmaken van de bedrijfsbebouwing; de woning moet aan-, op-, of ingebouwd zijn. Het onderscheid tussen woning en bedrijfsbebouwing moet wel zichtbaar worden gemaakt.

Het 'groene karakter' moet ook voor en tussen de bebouwing tot uiting komen. Dit moet inzichtelijk gemaakt worden door middel van een inrichtingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft vervolgens specifieke voorwaarden voor architectuur, situering en inrichting. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan hierop getoetst en akkoord bevonden.

Gemeente Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018

De gemeente heeft een wettelijke taak uit te voeren in het stedelijk waterbeheer. De gemeente heeft vanuit de Wet milieubeheer de plicht een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. Dit plan vormt de grondslag voor de rioolheffing. In 2013 zijn het waterplan en verbreed GRP gecombineerd in één nieuw plan. Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen verwoordt de strategische visie op het gebied van waterbeheer en riolering voor de komende jaren. Voor de totstandkoming van dit plan is overleg gevoerd met de waterschappen Hunze en Aa's, Noorderzijlvest en Reest en Wieden.

Het beleid is gericht op behoud en verbetering van een gezonde, veilige en duurzame leef- en werkomgeving voor de lange termijn (2030). De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: opvangen klimaatverandering, bekostiging van de toename van renovatie en vervanging, kostenefficiëntie, vergroten van

duurzaamheid en samenwerking in de afvalwaterketen.

In het plan worden de volgende vijf thema's beschreven.

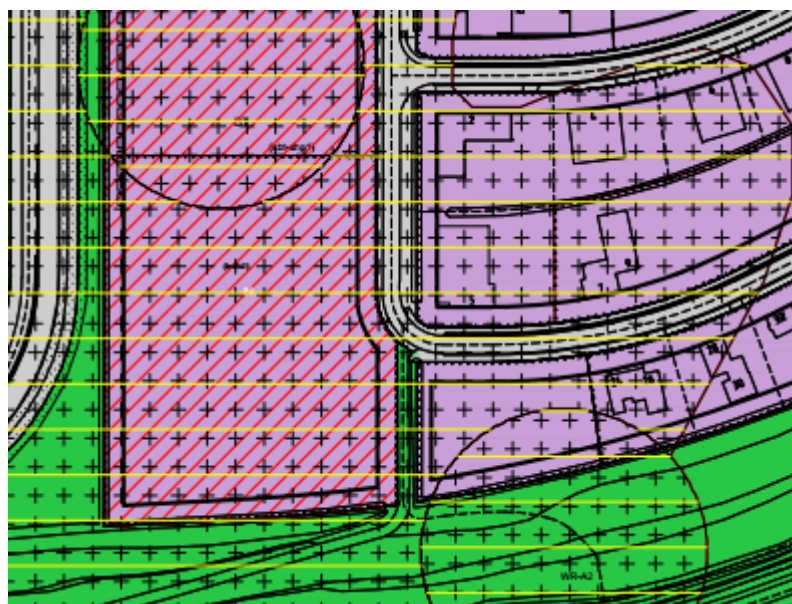
1. Droge voeten in een veranderend klimaat: Assen streeft ernaar om geen overlast ten gevolge van water op straat te hebben. De afvoer- en bergingscapaciteit van het rioolstelsel moet voldoende groot zijn om wateroverlast te voorkomen, uitgezonderd in extreme omstandigheden en overmacht situaties. Onder extreme weersomstandigheden is "water op straat" acceptabel zolang het effect hiervan beperkt blijft tot enige hinder. Het mag in geen geval leiden tot ernstige overlast of schade.
2. Behouden en verbeteren waterkwaliteit: Assen streeft naar schoon en ecologisch gezond stadswater. Het voorkomen van vervuiling van afstromend hemelwater staat aan de basis van een duurzame invulling van stedelijke waterhuishouding en bescherming van de grondwaterkwaliteit en natuurgebieden als de Drentsche Aa (tevens bron van drinkwater).
3. Doelmatig beheer van voorzieningen (assetmanagement): De voorzieningen voor de inzameling en verwerking van afvalwater, regenwater en grondwater hebben meestal een lange levensduur en zijn kostbaar. Het in stand houden van deze voorzieningen vormen een belangrijke dienst van de gemeente aan burgers en bedrijven. Om deze voorzieningen ook in de toekomst betaalbaar te houden wordt samengewerkt met de buurgemeenten en de drie inliggende waterschappen.
4. Vergroten Duurzaamheid: Voor het functioneren van de waterketen (pompen, gemalen, etc.) is energie nodig. Gezocht wordt naar mogelijkheden om energie te besparen (geringe opvoerhoogtes, energiezuinig en slim pompen). Samen met waterschap Hunze en Aa's vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid om de rioolwaterzuivering Assen als energie- en grondstoffenfabriek te gaan benutten.
5. Beleving van water, betrokken burger: Water moet een toegevoegde waarde hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving en levert tegelijkertijd een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast. Door samenwerking met de andere waterpartners wil Assen de communicatie richting burger verbeteren. Burgers moeten niet belast worden met de vraag bij wie ze aan moeten kloppen voor bepaalde problemen.

Hoofdstuk 4 Planologisch kader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het planologisch kader met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het bouwplan op kavel 2 aan de Portugallaan. Afgesloten wordt met een afweging op basis waarvan op deze locatie de planologische inpassing van deze aanvraag aanvaardbaar is.

4.1 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Assen Noord". Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Assen in februari 2013. De locatie heeft als bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend gekregen, met als dubbelbestemming Waarde – archeologische verwachting 1', en met als nadere aanduidingen 'bedrijf t/m categorie 2' en 'kantoren'. Het initiatief is strijdig met artikel 4.1 van het vigerende bestemmingsplan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan op gronden aangewezen voor 'bedrijventerrein' en zonder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswooning verplicht'.



Enkelbestemmingen

B	Bedrijf
BT	Bedrijventerrein
BO	Bos
G	Groen
K	Kantoor

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas
L-H	Leiding - Hoogspanning
L-R	Leiding - Riool
WR-A2	Waarde - Archeologie 2
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WR-AV1	Waarde - Archeologische Verwachting 1

Funcctieaanduidingen

	Bedrijf tot en met categorie 2
	Bedrijf tot en met categorie 3.1
	Bedrijf tot en met categorie 3.2
	Bedrijf tot en met categorie 4.1
	Bedrijf tot en met categorie 4.2
	Bedrijfswoning
	Horeca van categorie 2
	Kantoor
	Specifieke vorm van bedrijf - waterstaatkundig bedrijf
	Specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning verplicht
	Specifieke vorm van bedrijventerrein - detailhandel perifeer 1
	Specifieke vorm van maatschappelijk - kliniek
	Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
	Vulpunt lpg

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

	Specifieke bouwaanduiding - afwijking perceelsgrenzen 1
	Specifieke bouwaanduiding - afwijking perceelsgrenzen 2
	Specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte
	Specifieke bouwaanduiding - zendmast

uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Assen Noord'

4.2 Afweging planologische toelaatbaarheid

Hoewel het vigerende bestemmingsplan een bedrijfswoning op deze kavel niet toestaat, is het toch een geschikte locatie voor een bedrijf met een bedrijfswoning. Dit blijkt ook uit het beeldkwaliteitsplan 'Messchenveld I, uitwerking 1^e fase', dat voorschrijft dat een bedrijfswoning op deze kavel verplicht is. De bebouwde kavels ten oosten van kavel 2 aan de Portugallaan hebben ook allen een bedrijfswoning. Dit betekent dat een bedrijf met bedrijfswoning op kavel 2 passend is in het straatbeeld.

De kavel is gelegen op iets meer dan 100 meter van de Peelo-Oost. Echter zien wij geen problemen ontstaan door het geluid afkomstig van het verkeer op deze weg. Het pand van Actium staat recht tussen de weg en de kavel in en zal het meeste geluid tegenhouden. Uit onderzoek blijkt ook dat voldaan wordt aan de wettelijke voorwaarden van de Wet geluidhinder.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening onderzoek verricht naar de bestaande situatie en naar de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de fysieke omgeving en de resultaten van onderzoek beschreven.

5.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als proces-vereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is van toepassing op plannen voor woningen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij toetsing aan de Ladder moet twee aspecten worden afgewogen, namelijk:

1. Is er sprake van een behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied?
2. Ligt de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied?

Onderhavig bouwplan met bedrijfswoning sluit aan bij de uitgangspunten van de Ladder. De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het beeldkwaliteitsplan Messchenveld I geeft al aan dat een bedrijfswoning op deze locatie gewenst is en ook passend in de structuur langs het Noord-Willemskanaal.

De gemeente Assen heeft in 2011 voor al haar bedrijventerrein de SER-ladder toegepast. De provincie heeft deze in het kader van het bestemmingsplan werklandschap Assen-Zuid beoordeeld en heeft ingestemd met de uitvoering van de SER-ladder. Inmiddels is de SER-ladder vervangen door de Ladder van duurzame verstedelijking. De beschikbare ruimte op het bedrijventerrein Assen-Noord (Messchenveld en Peelerpark) is onderdeel van het bestaande aanbod in Assen. De planontwikkeling sluit aan op de ruimtelijke doelstellingen op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.3 Water

Op grond van artikel 12 van het Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor wordt het proces van de watertoets doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Hunze en Aa's/Reest en Wieden/Noorderzijlvest beoordeelt wat de invloed van het project is op de waterhuishouding en geeft een wateradvies. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft ernaar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die met een specifiek instrument geregeld kunnen worden, worden in de watertoets wel gesignaleerd, maar niet geregeld.

Watertoets

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet

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

Waterhuishouding

Het plangebied betreft een bestaande kavel op het bedrijventerrein Messchenveld. In het kader van het bestemmingsplan 'Messchenveld I' en later het uitwerkingsplan 'Messchenveld I, uitwerking 1e fase' is het watertoetsproces reeds doorlopen.

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

5.4 Verkeersaspecten

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

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

De gemeente Assen gaat uit van het zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een hulpmiddel voor het beoordelen van de milieubelasting van bedrijven in de ruimtelijke planvorming. De uitgangspunten voor milieuzonering zijn gebaseerd op het begrip "goede ruimtelijke ordening" uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro). De richtafstanden uit de VNG-publicatie geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Het gaat om richtafstanden voor geluid, geur, gevaar en stof (grof stof).

In het kader van eerdere bestemmingsplan die de realisatie van Messchenveld mogelijk maakte, is uitgebreid onderzocht en getoetst aan de VNG-publicatie. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Assen Noord' is hierin rekening gehouden met toewijzing van milieucategorieën aan bepaalde zones. Voor de zone waarin het bouwplan gesitueerd is, is specifiek aangewezen als zone waar bedrijven zijn toegestaan waarbij bedrijfswoningen verplicht zijn.

Er is geen beperking voor het realiseren van een bedrijfswoning ter plaatse.

5.6 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- Industrielawaai; voorzover dit betrekking heeft op industrieterreinen waar zich "grote lawaaimakers" kunnen vestigen;
- Wegverkeerslawaai:
 - a. bouwen van woningen langs wegen (niet voor 30 km/u-wegen);
 - b. aanleg/wijzigen van wegen (niet voor hoofdwegen en 30 km/u-wegen);
- Spoorweglawaai:
 - c. bouwen van woningen langs spoorwegen;
 - d. aanleg/wijzigen van secundaire spoorwegen (niet het hoofdspoorwegnet).

Op het bedrijventerrein Messchenveld I worden in de woon-werkzone nog mogelijkheden geboden voor de bouw van een bedrijfswoning. Deze woon-werkzone is reeds in ontwikkeling gebracht. Met dit plan wordt de bestaande uitgifte voortgezet. In verband met deze bouw mogelijkheden is een actualiserend akoestisch onderzoek uitgevoerd, vanwege de ligging binnen de onderzoekszones van de A28 en wegvak Peelo en op Messchenveld I aanwezige 50 km-wegen. Ingenieursbureau Spreen heeft in opdracht van de gemeente het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bestemmingsplan Bedrijventerrein Assen Noord' (d.d. 27 november 2011) verricht. Deze is als bijlage gevoegd aan het geldende bestemmingsplan.

In dit akoestisch rapport zijn de geluidscontouren (poldercontouren) voor het jaar 2030 berekend. Normaal dient dat te gebeuren voor het jaar 2021 maar in verband met de volledige ontwikkeling van de Florijnas is gekozen voor 2030 (worst case). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in 2030:

- de geluidsbelasting van het wegverkeer (inclusief aftrek artikel 110g WGH) op de nog te realiseren bedrijfswoningen in Messchenveld minder dan de

- voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt.
- de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer (exclusief aftrek artikel 110g WGH) op de nog te realiseren bedrijfswoningen in Messchenveld minder dan 53 dB bedraagt.

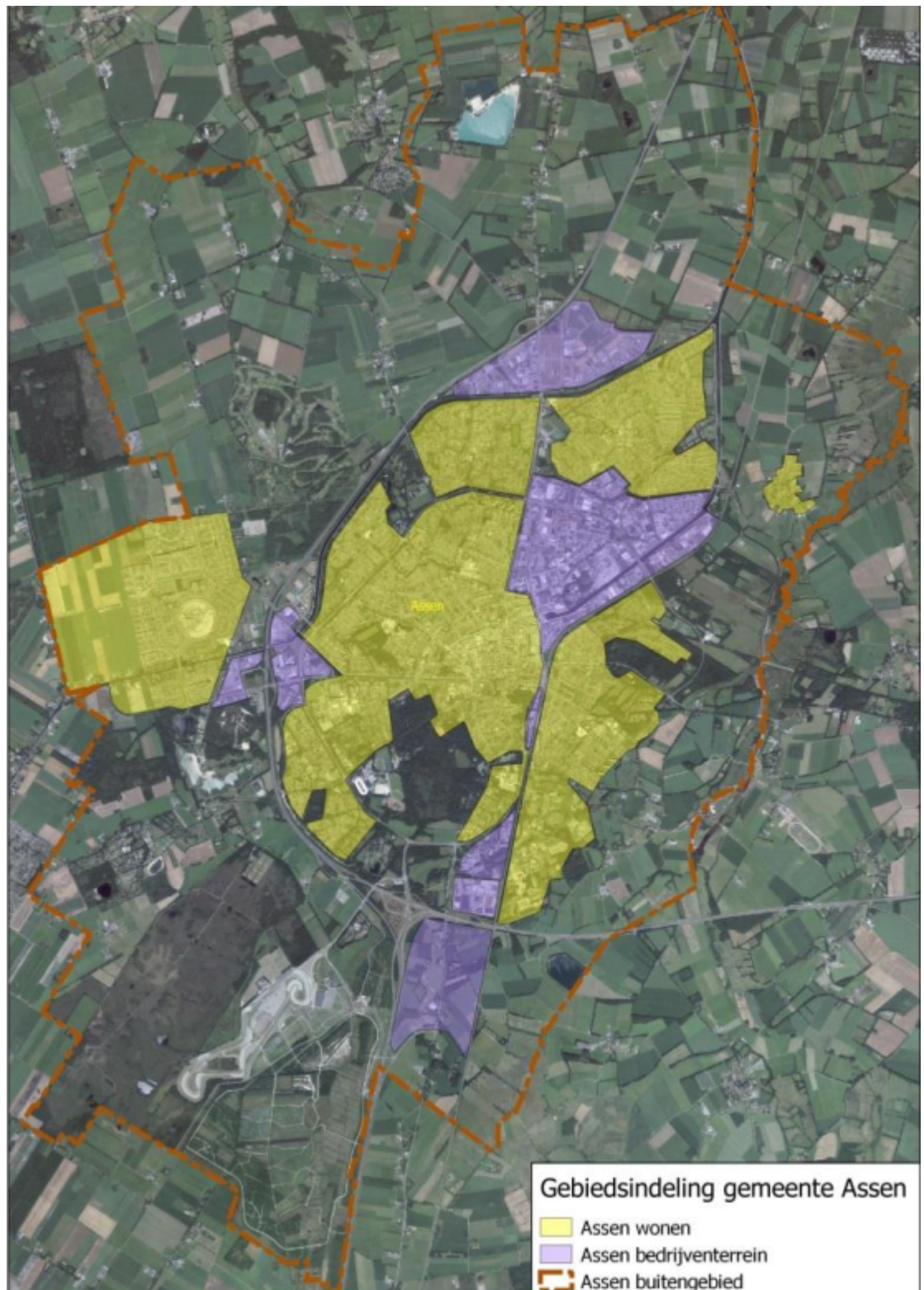
Geconcludeerd kan worden dat voor wat betreft de nog te realiseren woningen met een standaardgevelisolatie van 20 dB de maximale binnenwaarde van 33 dB gehaald wordt.

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

5.7 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met dit besluit wil de overheid de kans op en het effect van een ernstig ongeval beperken. Het besluit is van toepassing op bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen (inrichtingen), het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor in de omgeving aanwezige risicogevoelige (kwetsbare) objecten.

De gemeente Assen heeft in 2017 een Beleidsvisie omgevingsveiligheid vastgesteld. Hierin wordt gekozen voor gebiedsgerichte ambitieniveaus.



Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen risicobronnen aanwezig die de realisatie van een bedrijf met bedrijfswoning belemmeren. Er is geen LPG-tankstation nabij de locatie. Bedrijven met een zwaardere milieucategorie worden gerealiseerd op locaties niet in de nabijheid van het onderhavige

bouwplan. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen of ondergrondse gasleidingen nabij de locatie aanwezig. Aldus zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige bouwplan.

5.8 Luchtkwaliteit

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding/van een grenswaarde; een project,
- al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Reeds bij eerdere bestemmingsplan is dit aspect uitgebreid onderzocht. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Assen Noord' is geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan Messchenveld.









5.9 Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. Tevens dient, op basis van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden.

In de Nota bodembeheer heeft de locatie de bodemfunctie 'ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie'. Daarmee heeft de bodem de functieklassering 'Industrie'. Het realiseren van een woning is hierop mogelijk.



Bodemfuncties

	Wonen met tuin
	Plaatsen waar kinderen spelen/Recreatie
	Moes-/Volkstuin
	Landbouw
	Natuur
	Ander groen, bebouwing, Infrastructuur en Industrie (Nagenoeg geheel verhard)
	Ander groen, bebouwing, Infrastructuur en Industrie (Niet nagenoeg geheel verhard)
	Oppervlaktewater

Er komen binnen het gebied geen ernstige bodemverontreinigingen voor die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Er zijn geen belemmeringen vanuit bodembeheer voor realisatie van het plan.

5.10 Archeologie

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een verplichte archeologietoets opgenomen. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden dient de Archeologische Monumentenkaart (AMK) te worden geraadpleegd. Voor de verwachtingswaarden dient de Indiatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te worden geraadpleegd. Door de wijziging van de Monumentenwet 1988 is de gemeente sinds 1 september 2007 bevoegd gezag met betrekking tot archeologie. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

De gemeente Assen heeft voor haar gehele grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze advieskaart geeft weliswaar een hoge of middelhoge verwachting aan voor de locatie, echter het Messchenveld is volledig bouwrijp gemaakt. Daarbij behelst de ingreep niet meer dan 1000 m² aan oppervlak. Hierdoor is onderzoek niet noodzakelijk.

5.11 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) op 1 januari 2012 dienen ruimtelijke plannen tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Het cultuurhistorisch beleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Assen. Deze is in december 2015 vastgesteld.

Monumentale steden doen het de laatste jaren beter dan andere steden. Deze steden groeien harder en hebben minder last van vergrijzing. Ook de huizenprijzen ontwikkelen zich gunstiger in de monumentale stad. Met deze

Beleidsregels cultuurhistorie kunnen we zorgen voor verder behoud en versterking van onze cultuurhistorie en daarmee versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente Assen. Daarnaast is één van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening.

Met het opstellen van deze beleidsregels cultuurhistorie, de cultuurhistorische waardenkaart en de doorvertaling hiervan in bestemmingsplannen kunnen wij aan die wettelijke verplichting voldoen. De cultuurhistorische waardenkaart dient als toetsingsinstrument voor aanvragen of nieuwe plannen, maar deze willen we vooral ook al in een voorstadium ter inspiratie inzetten. Met het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart hebben we de randvoorwaarden gecreëerd om cultuurhistorische waarden op een goede manier mee te nemen bij ontwikkelingen en andere beleidsterreinen.

Voorheen was in het Messchenveld nog sprake van een beekddal zonder kavelindeling. Echter, de omgeving is zodanig veranderd dat het 19e-eeuwse beekdal volledig onherkenbaar is geworden.

Het bedrijventerrein Messchenveld is relatief jong en de stedenbouwkundige opzet is grosso modo functioneel van aard, waarbij de randen, de hoofd- en verkeersroutes en de knooppunten het visitekaartje van het terrein vormt. Op die stedenbouwkundige markante plekken is steeds meer aandacht voor individuele en expressieve architectuur van hoge kwaliteit. Messchenveld is gekoppeld aan het kanaal (eerste generatie) en de A28 (derde generatie) en is daarom goed ontsloten.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden of structuren waar rekening mee gehouden moet worden.

5.12 Ecologie

Het aspect ecologie gaat over de bescherming van natuurgebieden en soorten bij nieuwe ontwikkelingen. De bescherming voor Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. Bij het Natuurnetwwerk Nederland (NNN) is de provinciale verordening het toetsingskader.

5.12.1 Soortenbescherming

Bij soortenbescherming zijn in Nederland verschillen maten van bescherming in de wetgeving opgenomen. Het gaat daarbij om drie soortcategorieën die ingedeeld zijn naar aanleiding van de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

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

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

In 2013 is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Assen Noord vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Onderhavig plan wijkt op kleine onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan, daarom is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten geen sprake. Bovendien is het gebied geroerd en bevinden er zich ook geen bomen dan wel andere gewassen waar vogels kunnen broeden. Er behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

5.12.2 Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming zijn vooral de effecten van de ontwikkeling op de rondom aanwezige Natura 2000-gebieden van belang.

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

5.12.3 Conclusie

Ten aanzien van de soorten- en gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5.13 MER-beoordeling

Recentelijk is er een wijziging opgetreden in de wetgeving ten aanzien van milieueffectrapportages. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de betreffende activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit mer aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling nodig;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Het mogelijk maken van een (bedrijfs)woning valt beneden de drempelwaarde van 2.000 woningen als bedoeld in de D-Lijst onder 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in 'passende vorm' de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de 'Kenmerken van het project', de 'Plaats van het project' en de 'Kenmerken van het potentiële effect' zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

5.14 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten haalbaar.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhaal van de plankosten zeker te stellen.

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt wordt eigendom van de initiatiefnemers. De eventuele schade als gevolg van de realisatie van het project komt voor de rekening van de gemeente.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn

7.1 Procedure

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad bepaalde categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor de verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

De gemeenteraad Assen heeft op 28 april 2011 het volgende besloten: "Door toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht de volgende categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist:

- de aanvraag is niet in strijd met rijks- en/of provinciaal beleid;
- de aanvraag past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er is sprake van een plan met beperkte ruimtelijke impact;
- het plan is al opgenomen in een geaccordeerde stedenbouwkundige visie;
- de gemeentelijke plankosten overschrijden de € 10.000,- niet."

De aanvraag voldoet aan deze criteria. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig.

7.2 Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken hebben ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo in combinatie met het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 15 juli 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen omtrent de (ontwerp) omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders van Assen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen

Bijlage 1 beschikking



De heer A. Eefting
Kamilletuin 13
9408 AC ASSEN

Contactpersoon Team BWO
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33
Assen
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk O2018-0557
Bijlagen
Datum 06 september 2018
Verzenddatum 06 september 2018

Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning nr. O2018-0557
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Eefting,

Op 5 juni 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en loods op het perceel plaatselijk bekend Messchenveld, kavel 2 (Portugallaan) te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2018-0557.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met ruimtelijke ordening' en 'Uitrit aanleggen'.

Voorwaarden

Aan deze vergunning zijn voorwaarden verbonden, namelijk:

- Van de nog aan te leveren constructieve stukken moet goedkeuring van het gemeentelijk bouwtoezicht te worden verkregen. Met de betreffende bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze goedkeuring is verkregen.

Ontbrekende gegevens

Wij hebben nog een aantal constructieve stukken van u nodig voor u met het werk kunt beginnen, nl:

- het ankerplan en de werktekeningen van de staalconstructie;
- constructieve overzichtstekeningen (schaal 1:200/ 1:100) van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; (De constructieve overzichten staan globaal in de statische berekening, deze dienen te worden uitgewerkt tot werktekeningen)
- de detaillering van de staalconstructie;
- een berekening en tekening van de begane grond- en verdiepingsvloeren;
- de maatregelen voor de bescherming van de draagconstructie als brandwerende voorzieningen;
- een statische berekening van de metselwerk wanden;
- tijdens de ontgravingswerkzaamheden dient te worden ontgraven tot "het vaste". Na het ontgraven dient de bouwput te worden gecontroleerd middels handsonderingen. De resultaten van deze handsonderingen moeten worden ingediend en goedgekeurd.

U dient deze gegevens en documenten uiterlijk 3 weken voor met de betreffende werkzaamheden wordt begonnen bij ons aan te leveren.

Verplichtingen

U mag pas met het bouwen beginnen nadat de juiste plaats is aangewezen door de gemeente. Hiervoor kunt u en afspraak maken door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via telefoonnummer 14-0592.

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl

Buitenplanse afwijking bestemmingsplan

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De ontwerpvergunning heeft met ingang van 25 juli 2018 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben gedurende deze termijn geen zienswijzen ontvangen.

Motivering 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 voor het bouwen en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noord' en heeft als bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 4) met de nadere aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2 en kantoren'. Het gevraagde is strijdig met artikel 4.1 van het vigerende bestemmingsplan omdat dit artikel bepaalt dat bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn toegestaan. De aangewezen zijn niet voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Afweging

Alhoewel het vigerende bestemmingsplan een bedrijfswoning op deze kavel niet toestaat, achten wij dit toch een geschikte locatie voor een bedrijf met een bedrijfswoning. Dit blijkt ook uit het beeldkwaliteitsplan 'Messchenveld I, uitwerking 1^e fase', dat voorschrijft dat een bedrijfswoning op deze kavel juist verplicht is. Tevens hebben de reeds bebouwde kavels ten oosten van de betreffende kavel 2 aan de Portugallaan ook allen een bedrijfswoning. Een bedrijf met bedrijfswoning op kavel 2 achten wij daarom passend in het straatbeeld.

De kavel is gelegen op iets meer dan 100 meter van de Peelo Oost. Echter zien wij ook hier geen problemen ontstaan door het geluid dat afkomstig is van het verkeer op deze weg. Het pand van Actium staat recht tussen de weg en de betreffende kavel in en zal het meeste geluid tegenhouden.

Aangezien dat:

- Wij op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3, van de Wabo een project afwijkingsbesluit kunnen nemen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.
- Het ontwerpbesluit overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), bekend is gemaakt in het gemeentelijke huis-aan-huisblad "Berichten van de Brink" in het Gezinsblad en in de Staatscourant van 24 juli 2018 en heeft met ingang van 25 juli 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden het plan in te zien en daartegen zienswijzen in te dienen bij ons college.
- Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Kan deze afwijking naar ons oordeel worden toegestaan. Wij verlenen daarom de omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Aanleggen uitweg

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.2, lid e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met art. 2.12 van de algemene Plaatselijke Verordening. Uw aanvraag is ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag past binnen deze regelgeving en daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Aan de aanleg hiervan zijn geen kosten verbonden, deze zijn al verwerkt in de grondprijs.

Voor het aanleggen van de oprit kunt u contact opnemen met de heer G. Blomsma, telefoonnummer 0592-366465.

Verder voldoet uw bouwplan aan redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Omdat uw aanvraag past binnen alle regelgeving, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

NB

Voor het realiseren van uw project in zijn huidige vorm heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig, namelijk:

- Melding activiteitenbesluit
- Aansluitvergunning riolering

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Variabele leges - onderdeel bouwen	€ 7.500,00
Verrekening leges vooroverleg	€ - 107,14 +
Totaal	€ 7.392,86

De factuur wordt u separaat toegezonden.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in het Gezinsblad. Wij maken de vergunning ook bekend aan adviseurs, indieners zienswijze.

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Meer informatie

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl

Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



medewerker publieke dienstverlening

NB. Deze brief is ook naar de gemachtigde gezonden.

Van Halen Bouwadvies
T.a.v. de heer R. van Halen
Grietmanswijk 7
9421 TL Bovensmilde

Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringswerkzaamheden. Het melden van de start bouw kunt u doen door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - d: overig afval:Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventueel vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollige grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapening van de gewapend betonconstructies moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
7. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Toezicht tijdens de bouwwerkzaamheden

Voor toezicht tijdens de bouwwerkzaamheden kunt u een email sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact opnemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld;
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Het gereed melden van het bouwwerk kunt u doen door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.