



Bestemmingsplan
Bedrijventerrein West



Bestemmingsplan Bedrijventerrein West

Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Voorschriften
Plankaart nr. 190.00.02.31.00.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Oude Pekela/Assen
Projectnummer 190.00.02.31.00
17 maart 2004

■

Toelichting

.....

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Ontstaansgeschiedenis	7
3	Bestaande situatie	9
3.1	Inrichting van het bedrijventerrein	9
3.2	Werkgelegenheid in de gemeente	10
4	Gewenste uitbreiding	13
4.1	Motivering	13
4.2	Uitgangspunten	14
5	Beleid	17
5.1	Provinciaal beleid	17
5.2	Gemeentelijk beleid	18
6	Milieu	21
6.1	Bedrijvigheid en woningbouw	21
6.2	Wegverkeerslawaaï	27
6.3	Geurhinder rond OGAR	29
6.4	Opslagplaats voor explosieven	29
6.5	Bodemonderzoek	30
6.6	Ecologie	30
6.7	Archeologie	31
6.8	Waterparagraaf	32
6.9	Beeldkwaliteit	41
7	Juridische vormgeving	53
7.1	Wonen	53
7.2	Industrieterrein	53
7.3	Bedrijven	54
7.4	Grondgebonden agrarische bedrijven	54
7.5	Wegverkeer	54
7.6	Groenvoorzieningen	55
7.7	Aardgasleiding	55
8	Economische uitvoerbaarheid	57
9	Inspraak en overleg	59
Bijlagen		

Structuurvisie

In de recent vastgestelde gemeentelijke structuurvisie is een activiteitschema opgenomen met hierin de verschillende activiteiten die de komende jaren in de gemeente zullen worden uitgevoerd.

Belangrijke aandachtspunten voor de komende 10 jaar zijn met name de herstructurering van de bestaande woon- en werkgebieden en in relatie hiermee de uitbreiding voor beide functies.

Voor een eerste gedachtebepaling van de herstructurering van de woongebieden wordt uitgegaan van een ingrijpende reconstructie met de sloop van 473 woningen en de herbouw van 713 woningen in de komende tien jaar, zowel binnen als grenzend aan de bestaande woongebieden.

Niet minder ingrijpend is de voorgenomen herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in de beide kernen Oude Pekela en Nieuwe Pekela in combinatie met de uitbreiding en aanleg van nieuwe bedrijfslocaties. Uit de structuurvisie blijkt dat er in de afgelopen jaren in Pekela sprake is van een snelle uitgifte van gronden op bedrijventerreinen, deels voor grootschalige bedrijvigheid en deels voor kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen bij het bedrijf. De vlotte realisatie van het bedrijventerrein Holland Marsch, aansluitend op het bedrijventerrein Pekelwerk bij de entree van Nieuwe Pekela, is een sprekend voorbeeld van de grote behoefte aan locaties voor kleinschalige bedrijvigheid. Evenzeer is er behoefte aan nieuwe locaties voor bedrijvigheid die tot op heden is gesitueerd langs het Pekelerhoofd diep temidden van woonbebouwing en waarbij sprake is van ruimtelijke en/of milieutechnische problemen.

In de reeds aangehaalde structuurvisie wordt nogmaals de bijzondere positie van de Pekela's binnen de provincie Groningen als kernen met een sterke werkgelegenheidsfunctie vermeld en wordt op basis van nader onderzoek een behoefte gecijferd van 17 ha nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein.

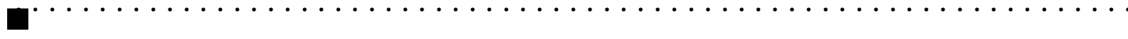
In eerste instantie is onderzocht in hoeverre deze totale behoefte aan bedrijventerreinen op het bestaande bedrijventerrein West kan worden gerealiseerd, aansluitend aan de bestaande karton- en kartonnagebedrijven Kappa GSF en Kappa Attica. Beide bedrijven vormen de voortzetting van deze oorspronkelijk veel uitgebreidere bedrijvigheid in Oost-Groningen en hebben zich door een innovatief bedrijfsbeleid weten te ontwikkelen tot hoogwaardige bedrijvigheid met een scala van veelgevraagde producten. Mede gelet op het belang van zowel de directe als afgeleide werkgelegenheid van beide bedrijven is het beleid van de gemeente erop gericht om niet alleen

■
nu, maar ook in de verdere toekomst uit te gaan van een verdere uitbouw van deze bedrijfsactiviteiten.

Omdat hier sprake is van een gezoneerd bedrijventerrein, met voor delen van het terrein ook nog een geurcontour rond OGAR, is na intensief overleg met de Afdeling Milieu van de provincie Groningen uiteindelijk geconcludeerd dat op die locatie feitelijk uitsluitend ruimte kan worden geboden aan bedrijvigheid zonder (bedrijfs)woningen. De realisatie van nieuwe woningen binnen de zonering zou mogelijk nu of in de toekomst een beperking kunnen vormen voor de uitbouw van de bedrijfsactiviteiten van reeds gevestigde bedrijvigheid en dient als uitvloeisel van het gemeentelijk beleid om optimale condities te scheppen voor bedrijvigheid dus te worden uitgesloten. Wel is op deze locatie ruimte voor diverse vormen van bedrijvigheid langs deels al bestaande infrastructuur, zoals de parallelweg langs de provinciale weg N367 en de Industrieweg-West. Het belang van deze route zal nog toenemen na realisatie van een directe centrale aansluiting van de Industrieweg-West op de provinciale weg N367 in plaats van de huidige aansluiting van het bedrijventerrein nabij de Kerklaan. Passend bij deze meest zuidelijke woonstraat is het wenselijk dat in deze omgeving ruimte wordt gevonden voor kleinschalige bedrijvigheid zonder bedrijfswoningen met ter weerszijden van de Industrieweg-West de grotere bedrijven, uiteraard eveneens zonder bedrijfswoningen.

In het licht van de bestaande zonering van het bedrijventerrein, maar zeker ook om uitdrukking te geven aan het gemeentelijk beleid om de omgevingsfactoren voor een uitbouw van de bedrijvigheid ook voor de toekomst te optimaliseren, is in de structuurvisie gekozen voor een alternatieve locatie voor de eveneens benodigde ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen. Immers, veel van de bestaande werkgelegenheid wordt juist gevonden en gecreëerd binnen deze vorm van startende en vervolgens uitbreidende bedrijvigheid.

In de structuurvisie wordt voor deze kleinschalige bedrijvigheid ingezet op de transformatie van de bestaande grootschalige bedrijvigheid tussen de Brittaniawijk en de Industrieweg-Oost ten oosten van Oude Pekela. Ook hier is sprake van gezoneerd bedrijventerreinen met consequenties voor aangrenzende gronden. Een transformatie naar milieuvriendelijke en kleinschalige bedrijvigheid ten noorden van de Brittaniawijk biedt dan ook niet alleen mogelijkheden om in te spelen op de behoefte aan deze vormen van bedrijvigheid, maar biedt ook perspectieven voor de uitbouw van de functie wonen dichtbij het centrum van Oude Pekela. De onderhandelingen over deze transformatie van bedrijventerreinen zijn gestart, maar duidelijk is dat de voorkeursoptie uit de



structuurvisie alleen realiseerbaar is indien fondsen ter beschikking komen om ook deze ingrijpende reconstructie mogelijk te maken.

Mocht deze voorkeursoptie niet mogelijk zijn, dan wordt in de structuurvisie nog een tweede optie genoemd voor de toekomstige woon-werklocatie. Ten zuidwesten van de Zuidwendingerweg en de beide provinciale wegen wordt dan gedacht aan een nieuwe bedrijfslocatie tegenover Holland Marsch, buiten de milieuzonering rond dit bedrijventerrein West, maar eveneens vrijliggend van bijvoorbeeld de woonbebouwing langs het Pekelerhoofddeep en de Zuidwendingerweg.

Begrenzing	De provinciale weg N367 vormt de noordwestelijke begrenzing van het plangebied, inclusief de directe geprojecteerde aansluiting van de Industrieweg-West op deze regionale verbinding middels een rotonde. Aan de noordoostzijde wordt aangesloten op de woonbebouwing langs de Kerklaan in Oude Pekela. Aan de zuidoostzijde vormt de W.H. Bosgrastraat langs het Pekelerhoofddeep de begrenzing. En tenslotte vormt het bedrijfsterrein van Kappa GSF de zuidwestelijke begrenzing. Op bijgaande topografische overzichtskaart schaal 1:10.000 is de ligging van het plangebied nader aangegeven.
Vigerend plan	Op dit moment vallen de gronden grotendeels onder het bestemmingsplan Oude Pekela West, dat begin jaren tachtig is vastgesteld en goedgekeurd. In het plangebied zijn de gronden voor verschillende doeleinden bestemd, zoals woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en agrarische doeleinden.
Juridische vorm	Voor het merendeel van de gronden van het bedrijventerrein West is gekozen voor een globale planvorm, zodat in de toekomst flexibel kan worden ingespeeld op de uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid en de behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties. Naast alle ruimte voor bedrijvigheid in het westelijk plandeel, heeft langs het Pekelerhoofddeep de woonfunctie het primaat, in combinatie met deze woonfunctie verenigbare nevenactiviteiten. De handhaving en de versterking van deze woonfunctie houdt in dat op de aangrenzende bedrijfsgronden sprake zal zijn van een milieuzonering om tot een zo optimaal mogelijke onderlinge afstemming te komen.



Landschap

Het geplande bedrijventerrein en omgeving vallen in het veenkoloniale gebied, in de categorie veenkoloniale ontginningen. Het veenkoloniale gebied is ontstaan door de grotendeels systematische veenaftgravingen van het grote veenmoeras; het Bourtanger Veen. Het veen rustte op een zwak golvende ondergrond en had een overwegend van zuid naar noord stromende afwatering. De afwatering van het veenmoeras vond plaats via diverse veenstroompjes en riviertjes. De bovenloop van meerdere stroompjes en riviertjes is met het afgraven van het hoogveen verdwenen.

Een belangrijk stroompje is onder meer de Pekel Aa. De Pekel Aa is vooral in het begin van de systematische vervening van grote betekenis geweest voor de ontwatering. Zo is bijvoorbeeld het Pekelerhoofddiep eigenlijk de gekanaliseerde Pekel Aa.

Veenkoloniale ontginning

Het grootscheepse systematisch turfsteken en daarmee het afgraven van grote delen van het veenmoeras, dateert uit het begin van de zeventiende eeuw. Op basis van terreinonderzoek (hoogteligging, aard en dikte van het veen) werd een ontginningsplan opgesteld. Dit hield in dat waterwegen werden geprojecteerd, die voor de ontwatering van het veen, voor de afvoer van de turf en voor het latere transport van landbouwproducten dienden. Haaks op het hoofddiep, mond of hoofdwijk, uitkomend op een hoofdkanaal, werd een aantal evenwijdige zijkanalen (wijken) gegraven.

Landbouw

Toen omstreeks 1880 de kunstmest in de Veenkoloniën ingang begon te vinden, had dit grote gevolgen voor de voortgang van het aanmaken van de afgeveende percelen tot landbouwgrond. Door de kunstmest werd steeds meer overgeschakeld van veeteelt naar akkerbouw. Ook de opkomst van de aardappelmeelindustrie in 1840 had er reeds toe bijgedragen dat het tempo van de ontginningen tot landbouwgrond werd verhoogd. Na invoering van de kunstmest nam de aardappelteelt zelfs 50% van de oppervlakte in. Naast aardappelen werden (worden) ook relatief veel graan en suikerbieten geteeld in dit gebied.

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige inrichting van het plangebied en de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de gemeente.

3.1 Inrichting van het bedrijventerrein

Bereikbaarheid

Het geplande bedrijventerrein kan op een relatief makkelijke manier worden ontsloten. Het terrein ligt immers aan de provinciale weg (N367, Winschoten-Nieuwe Pekela). Via de N367 richting Winschoten is de autosnelweg (A7, Nieuwesches-Groningen) bereikbaar. De provinciale weg N366 geeft verbinding met Veendam. Vanaf Veendam kan men via de N33 (richting Assen) de autosnelweg A28 (richting Zwolle en de Randstad) bereiken.

Wel is in relatie met de uitbreiding van de bedrijvigheid een directe aansluiting van de Industrieweg-West op de provinciale weg geprojecteerd om nog duidelijker dan nu te komen tot een optimale ontsluiting van de bedrijvigheid. Ter plaatse van deze aansluiting zal een rotonde worden gerealiseerd, die tevens de toegang zal vormen naar het agrarische gebied aan de overzijde van de N367.

In relatie met deze geplande ontsluiting direct vanaf de N367 komt de huidige aansluiting en oversteek in het verlengde van de Kerklaan te vervallen. Bestemmingsverkeer naar het zuidelijk deel van Oude Pekela zal in de toekomst afslaan bij de genoemde rotonde en via de huidige parallelweg naar de Kerklaan worden geleid.

Meer dan in de huidige opzet met afschermende beplante wallen, is het beleid erop gericht om te komen tot een aantrekkelijke presentatie naar de N367 toe, middels kenmerkende bebouwing in combinatie met een transparante groeninrichting langs deze weg met groen- en watervoorzieningen. De voorgenomen realisatie van een directe aansluiting van de Industrieweg-West op de provinciale weg sluit hier duidelijk op aan door de representativiteit en toegankelijkheid van dit bedrijventerrein te optimaliseren.

Aanwezigheid functies

Het gebied kent verschillende functies. Het bedrijventerrein ligt aan de N367 en sluit aan op de lintbebouwing langs het Pekelerhoofddiep. Opvallend in het beeld vanaf de N367 zijn de karton- en kartonnagebedrijven. Ook zijn nabij deze provinciale weg het bedrijf OGAR, een composteerinrichting en het bedrijf Gestel, een aan de kartonfabricage gelieerd bedrijf gevestigd.

Ooit stond aan de Gaslaan een provinciale gasfabriek, die inmiddels is verdwenen. Overblijfsel uit dit verleden is wel dat op de betreffende



en aangrenzende gronden sprake is van een ernstig verontreinigde bodem door de winning van gas uit cokes.

Langs het Pekelerhoofddiep, grenzend aan het bedrijventerrein, komt met enkele uitzonderingen een gesloten woonfront langs het diep voor. Daarnaast is sprake van woningbouw langs de Schipperswijk, een dwarswijk haaks op het Pekelerhoofddiep. Grenzend aan het plan, maar buiten de planbegrenzing ligt de woonbebouwing langs de Kerklaan.

In deze lintbebouwing langs het diep komen nog enkele kleinschalige agrarische bedrijven voor.

Bodemaspecten

Uit de bodemkaart van Nederland blijkt dat het plangebied uit veengrond en moerige grond (veenkoloniaal dek en moerige tussenlaag) bestaat. De relatief ondiepe grondwaterstand varieert van <40 cm beneden maaiveld (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en >120 cm beneden maaiveld (gemiddeld laagste grondwaterstand).

3.2 **Werkgelegenheid in de gemeente**

Leeftijdssamenstelling

De bevolking in de gemeente Pekela bestond begin 1999 uit 13.282 inwoners. De bevolking in de gemeente Pekela telde begin 1990 12.942 personen, wat inhoudt dat de bevolking tussen 1990 en 1998 met 340 personen is gegroeid.

In 1998 was 66,8% van de inwoners tussen de 15 en 64 jaar en 15,5% ouder dan 65 jaar. Ten opzichte van het provinciaal gemiddelde was het aantal 65+'ers in Pekela procentueel iets groter en het aantal 15-64-jarigen iets kleiner.

In 1990 waren er ten opzichte van de aantallen in 1998 in de gemeente procentueel minder 65+'ers (15,0%) en minder 15-64-jarigen (60,2%). De laatste jaren is dus sprake van een enigszins verouderende bevolking, wat van invloed is op de plaatselijke werkgelegenheid. Deze trend heeft ook plaatsgevonden binnen de provincie als geheel.

Werkzame personen

Uit tabel 1 blijkt dat in de gemeente het aantal mensen dat in de landbouw/visserij werkzaam is de afgelopen jaren procentueel is gedaald, maar ten opzichte van het provinciaal gemiddelde nog aan de hoge kant is. Opvallend is het zeer hoge percentage arbeidskrachten in de industrie, bouw, delfstofwinning en nutsbedrijven in Pekela. Logischerwijze hangt dit samen met de grote omvang van industriële bedrijvigheid, waaronder bijvoorbeeld de kartonindustrie.



Tabel 1 Aantal werkzame personen in procenten in de provincie Groningen en in de gemeente Pekela in 1990 en in 1998 (per 01-05)¹

	Landbouw en visserij in 1990	Landbouw en visserij in 1998	Industrie, nutsbedrij- ven, delfstof- winning en bouw in 1990	Industrie, nutsbedrij- ven, delfstof- winning en bouw in 1998	Diensten en overige in 1990	Diensten en overige in 1998
Pekela	7,7	6,4	49,1	44,9	43,2	48,7
Provincie	6,0	5,2	26,6	26,5	67,4	68,3

Bron: CBS

¹ Dit betreft personen die 15 uur of meer per week werkzaam zijn (landbouw: 20 uur of meer).

Als gevolg van een groot aantal werkzame personen in de industrie is het aantal arbeidskrachten in de diensten en overige bedrijvigheid in de gemeente ten opzichte van het provinciaal gemiddelde procentueel gezien aan de lage kant. Wel is dit percentage de afgelopen jaren in Pekela gestegen. Het aantal werkzame personen in de industrie, bouw, delfstofwinning en nutsbedrijven is in Pekela procentueel gedaald.

Ten aanzien van de absolute aantallen werkzame personen kan voorts worden opgemerkt dat dit aantal is gedaald van 2.767 in 1990 naar 2.387 in 1998. Dit houdt een daling in van ruim 13%. Deze daling kan gerelateerd zijn aan de veroudering van de bevolking, zoals die hierboven al is aangegeven. De bevolking is daarentegen tussen 1990 en 1998 wel gegroeid.

Aantal bedrijfsvestigingen

In de gemeente is het aantal vestigingen in de landbouw- en visserijsector de afgelopen jaren procentueel flink afgenomen. Daarentegen is het aantal bedrijven in de categorie industrie, bouw, nutsbedrijven en delfstofwinning en in de categorie diensten en overig procentueel toegenomen. Met name in de dienstensector en overige sectoren is het aantal vestigingen in Pekela sterk gegroeid. Ten opzichte van de provinciale verdeling zijn er slechts kleine verschillen wat het aantal vestigingen en sectoren betreft.

In absolute aantallen is tussen 1990 en 1998 het aantal vestigingen in de gemeente gestegen van 433 naar 550. Dit houdt een groei in van 27%. Gezien de procentuele daling van het aantal werkzame personen in Pekela kan sprake zijn van een verkleining -qua personeelsomvang- van de bedrijven.

Omvang van de bedrijfsterreinen

In totaal beschikte de gemeente Pekela in 1998 over 68 ha bedrijventerrein. Uit de geactualiseerde structuurvisie blijkt dat over de

■
afgelopen jaren de gronduitgifte ten behoeve van bedrijfsterrein gemiddeld 1,3 ha per jaar bedroeg. Voor de jaren 1997 tot en met 2000 waren de uitgiftecijfers aanzienlijk hoger en in concreto 1,41 ha in 1997, 2,49 ha in 1998, 3,37 ha in 1999 en 1,88 ha in 2000. Op dit moment is er geen of nauwelijks ruimte voor bedrijvigheid op de recent ontwikkelde bedrijventerreinen. Het geplande bedrijventerrein kent een oppervlakte van 15 à 16 ha (uitgeefbaar). Omdat op deze locatie geen ruimte beschikbaar komt voor de veel gevraagde bedrijfsvariant werken en wonen, zal dit gebied, gezien het huidige uitgiftetempo voor bedrijvigheid zonder een bedrijfswoning, voor de periode van 10 jaar naar alle waarschijnlijkheid voldoende zijn. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Dit hoofdstuk gaat in op de motivatie van de uitbreiding, de uitgangspunten van de schets en de schets zelf.

4.1 Motivering

Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangegeven, is er op de huidige bedrijventerreinen in beperkte mate ruimte voor nieuwvestiging van bedrijven. Aangezien wordt verwacht dat de behoefte aan bedrijfsterrein de komende jaren zeker zal aanhouden, is er voor gekozen hiervoor een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen. Deze planontwikkeling dient ook te worden bekeken in relatie met de bijzonder werkgelegenheidsfunctie die de gemeente Pekela vervult in de provincie Groningen (zie bijlage: brief gemeente aan Gedeputeerde Staten).

Deels kan de gronduitgifte worden toegeschreven aan de verplaatsingsbehoefte van bedrijven in de oudere delen van de bebouwde kom. Door verplaatsing van deze slecht inpasbare bedrijven komt in de bebouwde kom ruimte vrij, die kan worden gebruikt voor eventuele inbreiding. Deels kan de gronduitgifte worden toegeschreven aan bestaande bedrijven die behoefte aan uitbreiding hebben.

Met het oog op de verantwoording van de omvang van en het gewenste type terrein is voorts een enquête gehouden onder het bedrijfsleven in de gemeente. Hiermee is inzicht verkregen in de lokale behoefte aan bedrijfsvestigingsruimte.

In de structuurvisie is gekozen voor het realiseren van een bedrijventerrein aan de zuidwestzijde van Oude Pekela. Deze locatie ligt nabij de kruising van N366 en N367, ten noorden van het terrein Pekelwerk. Deze locatie is gekozen vanwege de volgende redenen:

- de locatie heeft een optimale bereikbaarheid;
- de locatie belast de woongebieden niet met (vracht)verkeer;
- de locatie ligt vanaf de hoofdwegen direct in het zicht;
- de locatie is centraal tussen Oude en Nieuwe Pekela gesitueerd;
- de locatie sluit ruimtelijk aan op de bestaande bedrijventerreinen Pekelwerk en Holland Marsch.

De gekozen locatie is voorgelegd aan de provincie en mag rekenen op de instemming van de Provinciale Planologische Commissie.



4.2 Uitgangspunten

Bij het ontwerp van het plan hebben de volgende uitgangspunten centraal gestaan.

Samenhang	Binnen het terrein zelf en naar de omringende omgeving, die deels ook uit bedrijventerrein bestaat, dient een ruimtelijke samenhang te ontstaan. Het terrein kan hierdoor een representatieve uitstraling naar de provinciale weg N367 krijgen. Voorts is een heldere structurele opzet noodzakelijk, waarbij gebruik wordt gemaakt van de cultuurhistorische kenmerken van het gebied zoals de wijken. Hierdoor krijgt het gebied een eigen identiteit.
Representatieve bebouwing	Om het terrein naar buiten toe de nodige uitstraling te geven, zullen de naar de provinciale weg N367 gekeerde randen (zichtzone) met representatieve bebouwing worden ingevuld, liefst van een wat grotere maat en hoogte. Ook functies zoals kantoorgebouw komen hiervoor in aanmerking. De bebouwing zal op de provinciale weg N367 worden georiënteerd, maar zal vanaf een parallelweg moeten worden ontsloten.
Gevarieerd aanbod en flexibele planopzet	Het plan zal moeten worden gericht op een gevarieerd aanbod van bedrijfsvestigingsmogelijkheden. Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van belangrijke woonfuncties en de functie van Pekela op het gebied van bedrijfsvestiging, kunnen met name lichtere bedrijfscategorieën aan de oostkant worden toegestaan. Verder van de woonbebouwing af is ook ruimte voor de zwaardere bedrijfscategorieën. Het plan dient flexibel van opzet te zijn om bedrijfskavels van uiteenlopende omvang te kunnen realiseren.
Milieuzonering	Het toelaten en de situering van de verschillende typen bedrijven is derhalve afhankelijk van de milieubelasting die deze met zich mee brengen. Zoals hierboven al weergegeven, is het de bedoeling minder milieubelastende bedrijven nabij de omringende woongebieden te plaatsen en de meer milieubelastende bedrijven op grotere afstand van de woonbebouwing.
Duurzame inrichting	In het ontwerp is gekeken naar mogelijkheden voor integraal waterbeheer (kwantitatief en kwalitatief). In de waterhuishouding spelen de Grenswijk en de Cereswijk een belangrijke rol. Belangrijk punt hierbij is de situatie waarin enkele bedrijven ten behoeve van hun productieproces en gezamenlijk bluswater gebruik maken van oppervlaktewater uit de wijken. Voorts is het water van belang voor de representatieve uitwerking van het gebied. Met inachtneming van het bovenstaande zal ook worden gekeken naar het energie-aspect. Onderzocht zal worden in hoeverre er sprake



■

kan zijn van het benutten van de restwarmte, afkomstig van de strokartonindustrie, door andere bedrijven.

Faseerbaarheid

Het terrein is qua milieuzonering ingedeeld in verschillende zones. Dit komt in de volgende paragraaf aan de orde.

.....

Dit hoofdstuk gaat in op het provinciaal beleid, waarin in het kort het Provinciaal Omgevingsplan, het plan van de Streekraad Oost-Groningen en de provinciale Nota Bedrijfsterreinen worden behandeld en op het gemeentelijk beleid.

5.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan (afgekort POP, vastgesteld december 2000) bevat de hoofdlijnen van het provinciale omgevingsbeleid. Het plan is geen blauwdruk voor de toekomst en is indicatief van karakter.

In het POP wordt ingegaan op thema bedrijventerreinen. Voor onderhavig bestemmingsplan is met name het aspect "lokale bedrijventerreinen" van belang. Aanleg van (kleine) bedrijven(terreinen) of uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de kernzones blijft mogelijk voor bestaande lokale bedrijven. De behoefte van het bestaande bedrijfsleven is hierbij een belangrijke afwegingsfactor. Aard, schaal en omvang van terreinen of uitbreidingen moeten aangepast zijn aan de lokale situatie en een relatie hebben met de beeldkwaliteit van dorpen. Nieuwe plannen voor lokale bedrijven moeten worden geconcentreerd in plaatsen met een regionale functie op het terrein van verzorging, voorzieningen en werkgelegenheid. Deze zijn in het algemeen landschappelijk minder kwetsbaar en goed ontsloten voor verkeer. Hieraan geeft de provincie echter geen financiële steun. Bij revitalisering van bedrijventerreinen wordt door de provincie beperkte steun gegeven; de prioriteit ligt hier in de kernzones.

Het POP is ingedeeld in verschillende deelgebieden. Pekela valt in het gebiedsdeel Oost-Groningen. Aangegeven wordt dat het aanleggen en uitbreiden van lokale bedrijventerreinen, bij aantoonbare behoefte van het bestaande bedrijfsleven, op beperkte schaal mogelijk is.

Streekraad Oost-Groningen

Begin 1999 is de Gebiedsvisie Oost-Groningen "Ruimtelijk-economische toekomstperspectieven" uitgebracht. Na een analyse van het gebied en de conclusies hieruit worden voor Oost-Groningen per deelgebied verschillende perspectieven weergegeven. Er zijn vier deelgebieden; Oude Veenkoloniën, Kanaalstreek, Westerwolde en Oldambt. Pekela valt binnen het gebied Oude Veenkoloniën. Voor dit gebied wordt gestreefd naar:

- combinatie van functies, accent op de tandem werken-wonen;

- continueren marktconform bouwen binnen de gehele zogenaamde "oriëntatiezone", exclusief de overlapgebieden (zie hiervoor de kaarten behorend bij de gebiedsvisie). Zowel in Veendam, als in de omliggende dorpen verdient de herstructurering van de bestaande woningvoorraad aandacht;
- werken, doorgroei Rail Service Centre Groningen: ruimtelijke economische ontwikkelingszone vanaf Bareveld tot aan de A7, aansluitend aan de Gouden Driehoek. Buiten deze kernzone blijft ruimte voor de instandhouding van de bestaande lokale bedrijvigheid, zoals bijvoorbeeld in Pekela;
- voortgaande versterking van de centrumfunctie van Veendam:
 - uitvoering basisplan binnenstad;
 - uitvoering herstructurering;
- recreatieontwikkeling aansluitend aan marktconforme woningbouw, in zuidwestelijke richting (verbinding naar Hunzedal);
- het richten op kortdurende verblijfsrecreatie, waarbij bestaande mogelijkheden belangrijk zijn (Botjeszandgat/Heeresmeer), maar waar ook ruimte is voor grootschalige attracties.

5.2 Gemeentelijk beleid

Voor een heldere standpuntbepaling van de gemeente Pekela ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijvigheid, wordt korthedshalve verwezen naar het commentaar van de gemeente op het POP (zie bijlagen). De gemeente is voorstander van het realiseren van de bedrijfslocatie aan de zuidwestkant van Oude Pekela om de redenen zoals genoemd in paragraaf 4.1. Wel wil ze aan deze ontwikkeling verschillende voorwaarden stellen. Voorwaarden zijn onder andere:

- er dient samenhang op het terrein zelf en naar buiten toe te zijn, welke kan worden gerealiseerd door ontwikkeling van representatieve bebouwing;
- bij de toelating en vestiging van bedrijven moet rekening worden gehouden met milieuhygiënische consequenties;
- in eerste instantie wordt ruimte geboden aan (uitbreiding van) plaatselijke bedrijvigheid. Indien sprake is van verplaatsing van bestaande bedrijvigheid zal de te verlaten bedrijfslocatie een nieuwe passende functie moeten krijgen;
- onderzocht moet worden in hoeverre maatregelen op het gebied van integraal waterbeheer en het benutten van restwarmte, afkomstig van de strokartonindustrie, mogelijk zijn. Ook kan worden gedacht aan hergebruik/infiltratie van regenwater en hergebruik van afvalwater, bijvoorbeeld ten behoeve van een wasstraat. Verder zal worden gekeken naar het gebruik van passieve en actieve zonne-energie;

■

- collectieve afvalinzameling, zodat de verschillende soorten afval beter te scheiden zijn;
- combineren van woon-werkverkeer, bijvoorbeeld door middel van carpooling en collectief busvervoer.

.....

6.1 Bedrijvigheid en woningbouw

Bedrijvigheid

Vastgestelde zone

Gedeputeerde Staten van Groningen hebben bij besluit van 1 oktober 1991 (nummer 91/20.115b/40/B.15, MC) een geluidszone ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld rond het onderhavige industrieterrein (genaamd industrieterrein Oude Pekela West). Dit besluit is goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 24 december 1991 (nummer 91.011917).

Op het tijdstip van vaststelling van de zone was de geluidsbelasting op de gevels van 65 woningen en andere geluidsgevoelige objecten, gelegen binnen de geluidszone, hoger dan 55 dB(A). Uit de definitieve inventarisatie bleek dat het om 62 woningen en andere geluidsgevoelige objecten gaat.

Ingevolge artikel 71, lid 2, van de Wet geluidhinder waren Gedeputeerde Staten van Groningen gehouden een programma van maatregelen (saneringsprogramma) op te stellen voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten die naar hun oordeel in aanmerking kwamen om de geluidsbelasting op de gevels te beperken tot 55 dB(A). Bij besluit van 16 december 1997 is door Gedeputeerde Staten het saneringsprogramma voor het onderhavige bedrijventerrein vastgesteld (nummer 97/16.478/51, RMM). In het kader van het saneringsprogramma dienden de bedrijven Attica KM1, Attica KM4 en GSF maatregelen te treffen. Dit saneringsprogramma is bij brief van 28 januari 1998 (nummer 97/16.478a/511, RM) aan het Ministerie van VROM voorgelegd. Op 30 juni 1998 (nummer MBG 98014904/139) heeft het ministerie het saneringsprogramma vastgesteld.

Nieuw akoestisch onderzoek

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van de bedrijvigheid waarbij een gezoneerd bedrijventerrein is vastgesteld. Dit houdt in dat akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is verricht door het Noordelijk Akoestisch Adviesbureau B.V. en verwoord in het rapport "Uitbreiding industrieterrein West te Oude Pekela", februari 2004.

Onderzocht zijn de uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande zone en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG) van de woningen binnen de zone, op basis van een interne zonering afkomstig uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Onderstaand is een samenvatting van dit rapport opgenomen dat tot stand is gekomen in nauw overleg met de geluidhinder specialisten



van de provincie Groningen. Het gehele rapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

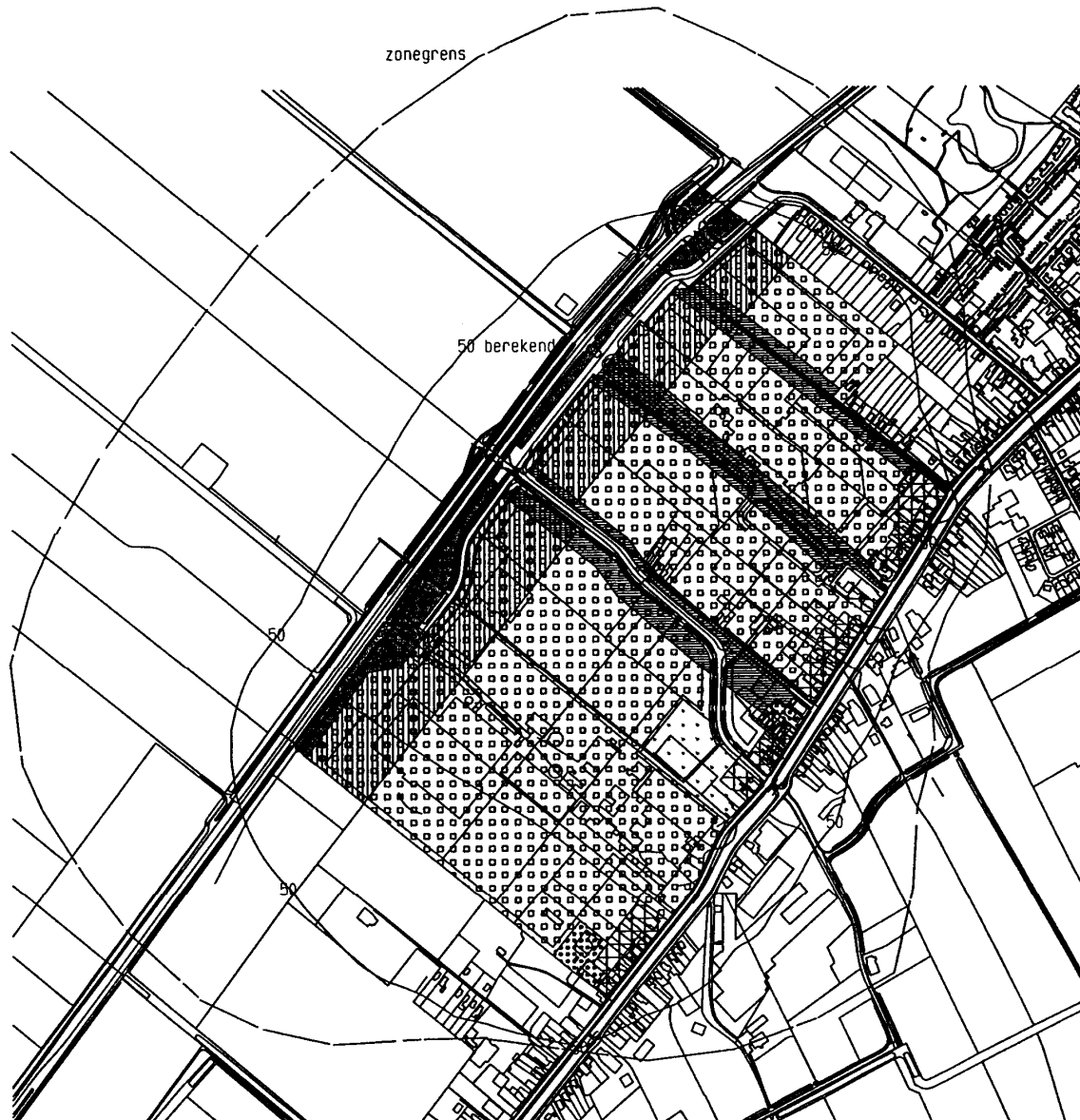
Opbouw rekenmodel	De bedrijven die door de uitbreiding op het industrieterrein komen te liggen, zijn opgenomen in het rekenmodel. Het braakliggend terrein dat bestemd is voor nieuwe bedrijfsvestigingen is op basis van de categorie-indeling ingevuld met toekomst(geluids)bronnen. Ten tijde van bedrijfsvestiging worden deze toekomstbronnen door de zonebeheerder vervangen door de werkelijke geluidsbronnen.
Beoordelingspunten	Rond het industrieterrein is een zone vastgesteld waarbuiten het totale geluidsniveau ten gevolge van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen. Deze zone is dermate groot dat deze niet hoeft te worden verruimd. Teneinde de zonegrenswaarde bij mutaties aan het rekenmodel ten gevolge van bedrijfsvestiging of -uitbreiding te kunnen controleren, worden beoordelingspunten (zonebewakingspunten) vastgesteld op een aantal representatieve plaatsen op de zone. Binnen de zone moet worden gewaarborgd dat de geluidsbelasting op de woningen, die niet op het gezoneerde industrieterrein liggen, niet meer bedraagt dan 55 dB(A), overeenkomstig de vastgestelde maximaal toelaatbare geluidsbelastingen. De meest nabijgelegen woningen zijn daarom aangehouden als beoordelingspunt.
Geluidsuitstraling bestaande bedrijven	De geluidsuitstraling van de bestaande inrichtingen op het beschouwde terrein is gemodelleerd op basis van de vergunde situatie. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van onderliggende vergunningsonderzoeken. Inrichtingen waarvan geen passend rekenmodel beschikbaar is, worden gemodelleerd op basis van de vigerende vergunningen.
Geluidsuitstraling nieuwe bedrijven	Nog niet in gebruik zijnde gedeelten van het terrein zijn ingevuld met toekomst(geluids)bronnen teneinde geluidsruimte te reserveren voor nieuwe bedrijven. Toekomstbronnen hebben steeds betrekking op vrijstralende geluidsbronnen op een hoogte van 3 m met het standaard industrielawaaispectrum. Het bestemmingsplan voorziet in een indeling in bedrijfscategorieën volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 1999. Hierin worden bedrijven beoordeeld op basis van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor ieder aspect wordt per type bedrijf een minimale afstand tot woonbebouwing aangegeven. Een aantal gebieden is bestemd als categorie 3 met een uitzondering voor categorie 4. In het model is hiermee rekening gehouden met een



statistische verdeling van 75% voor categorie 3 en 25% voor categorie 4.

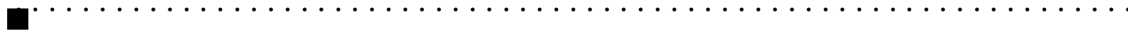
Overdrachtsberekeningen

Met de vastgestelde bronsterkten en de terreingegevens is een rekenmodel opgesteld. Met dit rekenmodel is de geluidsoverdracht van de inrichting naar de omgeving berekend.



Afbeelding 1 Zonegrens en 50 dB(A)-geluidscontour

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het DGMR-industrielawaai-computerprogramma versie 6.3. In dit programma worden verschillende ruimtelijke effecten betrokken, zoals de



geometrische uitbreiding, de luchtdemping, de bodemdemping, reflecties tegen en afscherming door gebouwen en schermen. Rekening houdend met deze effecten worden geluidsbelastingen berekend uit de bronkenmerken, zoals de bronsterkte, plaats, hoogte en stralingsrichting van de bron, de plaats en hoogte van de terreinelementen, zoals gebouwen, schermen en bodemgebieden en de plaats en hoogte van de ontvangerpunten. Berekend zijn de equivalente geluidsniveaus op de beoordelingspunten. Verder is de 50 dB(A)-etmaalwaardecontour berekend. De geluidsniveaus zijn berekend op een hoogte van 5 m ten opzichte van het maaiveld.

Rekenresultaten en conclusies

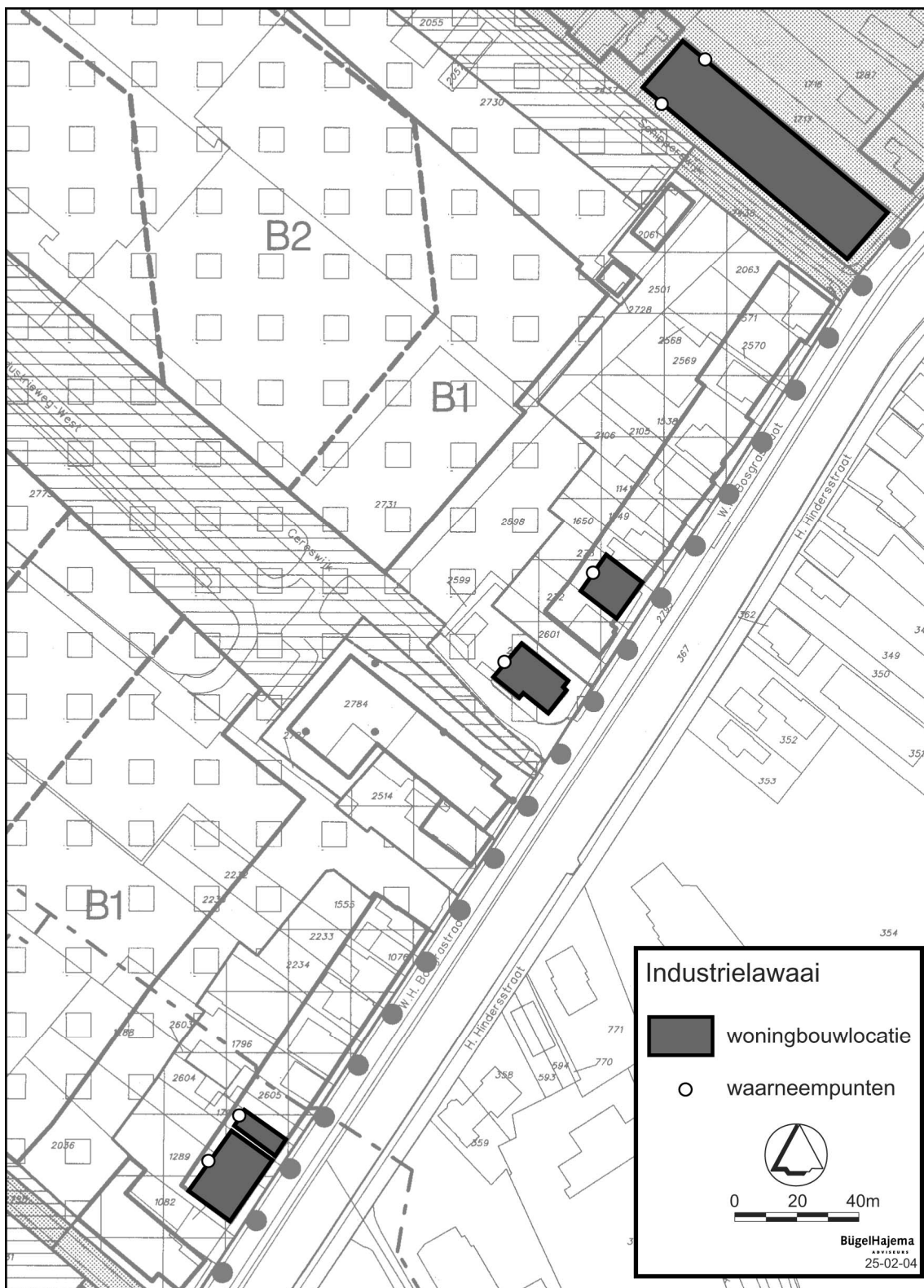
Met het verkregen rekenmodel zijn berekeningen naar de omgeving uitgevoerd. Tabel 3 vat de berekende geluidsniveaus samen.

Tabel 3: Berekende equivalente geluidsniveaus in dag-, avond- en nachtperiode vanwege het uit te breiden industrieterrein op de beoordelingspunten

Beoordelingspunt nr	locatie	Equivalent geluidsniveau L _{Aeq} in dB(A)			
		Dag	Avond	Nacht	Etmaalwaarde
70	W.H. Bosgrastraat 34	52.1	48.8	44.0	54
68	W.H. Bosgrastraat 44	52.3	47.6	43.6	54
81	W.H. Bosgrastraat 54	54.0	50.0	44.8	55
94	W.H. Bosgrastraat 77	50.6	46.4	44.4	54
61	W.H. Bosgrastraat 80	50.4	46.8	45.1	55
4	W.H. Bosgrastraat 103	46.7	45.6	45.1	55
14	W.H. Bosgrastraat 123	50.4	47.2	45.0	55
80	Van Haterenlaan 80	53.7	48.7	44.8	55
5	H. Hindersstraat 68	49.2	46.3	45.2	55
104	Schipperswijk 1	49.2	45.2	42.0	52
15	Schipperswijk 16-20	49.2	46.9	44.1	54
3	Schipperswijk 22	49.3	47.1	44.8	55
110	Schipperswijk 22 zijgevel	49.1	46.9	45.1	55
117	Kerklaan 33	47.6	43.5	40.0	50
124	Wilhelminawijk 13	48.9	45.1	42.3	52
22	zone zuid	45.0	41.8	39.5	50
27	zone zuidoost	43.1	38.9	36.2	46
30	zone oost	47.2	42.6	39.0	49
35	zone oost	45.2	41.1	38.3	48
38	zone noordoost	42.8	38.6	35.1	45
42	zone noord	41.1	36.7	33.0	43
46	zone noordwest	41.5	36.8	33.0	43
50	zone west	40.2	35.5	32.5	42
56	zone zuidwest	41.1	36.9	33.9	44

Op alle woningen rondom het beschouwde industrieterrein bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A). Op de bestaande geluidszone bedraagt de geluidsbelasting nergens meer dan 50 dB(A). De zone hoeft derhalve niet te worden verruimd.





Afbeelding 2 Woningbouwlocatie Schipperswijk/W.H. Bosgrastraat



Woningbouw

Nieuwbouw

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein West biedt de mogelijkheid tot het realiseren van vier woningen aan de Schipperswijk en twee woningen aan de W.H. Bosgrastraat (zie afbeelding 2). Gezien de ligging van deze woningen is hoofdstuk 5 (zones rond industrieterreinen) van de Wet geluidhinder van belang. Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten een maximaal toelaatbare geluidsbelasting is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 50 dB(A) (artikel 46 van de Wet geluidhinder). Op grond van artikel 53 van de Wet geluidhinder is het industrieterrein zoneplichtig. De geluidszone rond het industrieterrein is op 1 oktober 1991 vastgesteld bij besluit nr. 91/20.115/40/B15 van Gedeputeerde Staten.

Schipperswijk

De nieuwbouw aan de Schipperswijk ligt binnen de zone van het betreffende industrieterrein. Onderzoek naar de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen vanwege het industrielawaai is derhalve noodzakelijk. In het eerdergenoemde onderzoek is daarom tevens onderzocht wat de gevelbelasting is van de geluidstechnisch gezien meest ongunstig gelegen woning. De geluidsbelasting van deze woning bedraagt 52 dB(A). De overige drie woningen kennen een lagere geluidsbelasting.

W.H. Bosgrastraat

De nieuwbouw aan de W.H. Bosgrastraat ligt binnen de zone van het betreffende industrieterrein. Onderzoek naar de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen vanwege het industrielawaai is derhalve noodzakelijk. In het bovengenoemde onderzoek is daarom tevens onderzocht wat de gevelbelasting is van de woningen. De geluidsbelasting van deze woningen bedraagt voor beide 55 dB(A).

Woningen onttrokken aan het industrieterrein

De woningen aan de W.H. Bosgrastraat 37 en 54 worden in het kader van het bestemmingsplan onttrokken aan het industrieterrein. Deze woningen liggen echter binnen de zone van het betreffende industrieterrein. Onderzoek naar de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen vanwege het industrielawaai is derhalve noodzakelijk. In het bovengenoemde onderzoek is daarom tevens onderzocht wat de gevelbelasting is van deze woningen. De geluidsbelasting van deze woningen bedraagt voor beide 55 dB(A).

Het verzoek om hogere waarde kan als volgt worden gemotiveerd:

1. De woningen worden in een dorps- of stadsvernieuwingsplan opgenomen, dan wel vullen zij door de gekozen situering een open plaats op tussen aanwezige bebouwing (nieuwbouw W.H. Bosgrastraat).



-
2. De woningen worden ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande boerderijbebouwing.
 3. De ligging van de geluidsbronnen op het betrokken industrieterrein is zodanig dat de geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein en vanwege andere geluidsbronnen, van ten minste een uitwendige scheidingsconstructie van elk van de woningen lager is dan of gelijk is aan 50 dB(A). Het akoestisch rapport toont aan dat de geluidsbelasting aan de achterzijde van de woning aan de Schipperswijk 49,5 dB(A) bedraagt.
 4. De gevelbelasting gaat de maximale waarde (55dB(A)) waarvoor Gedeputeerde Staten een hogere waarde kan verlenen niet te boven.

Wat betreft de woningen aan de W.H. Bosgrastraat 37 en 54 welke door het bestemmingsplan worden onttrokken aan het industrieterrein is overleg gevoerd met de provincie Groningen. De Wet geluidhinder voorziet niet in dergelijke gevallen. Artikel 67, lid 1 van de Wet geluidhinder doet het meest recht aan de situatie. Er is in dat geval geen ontheffingsgrond benodigd en ontheffing is mogelijk tot 60 dB(A).

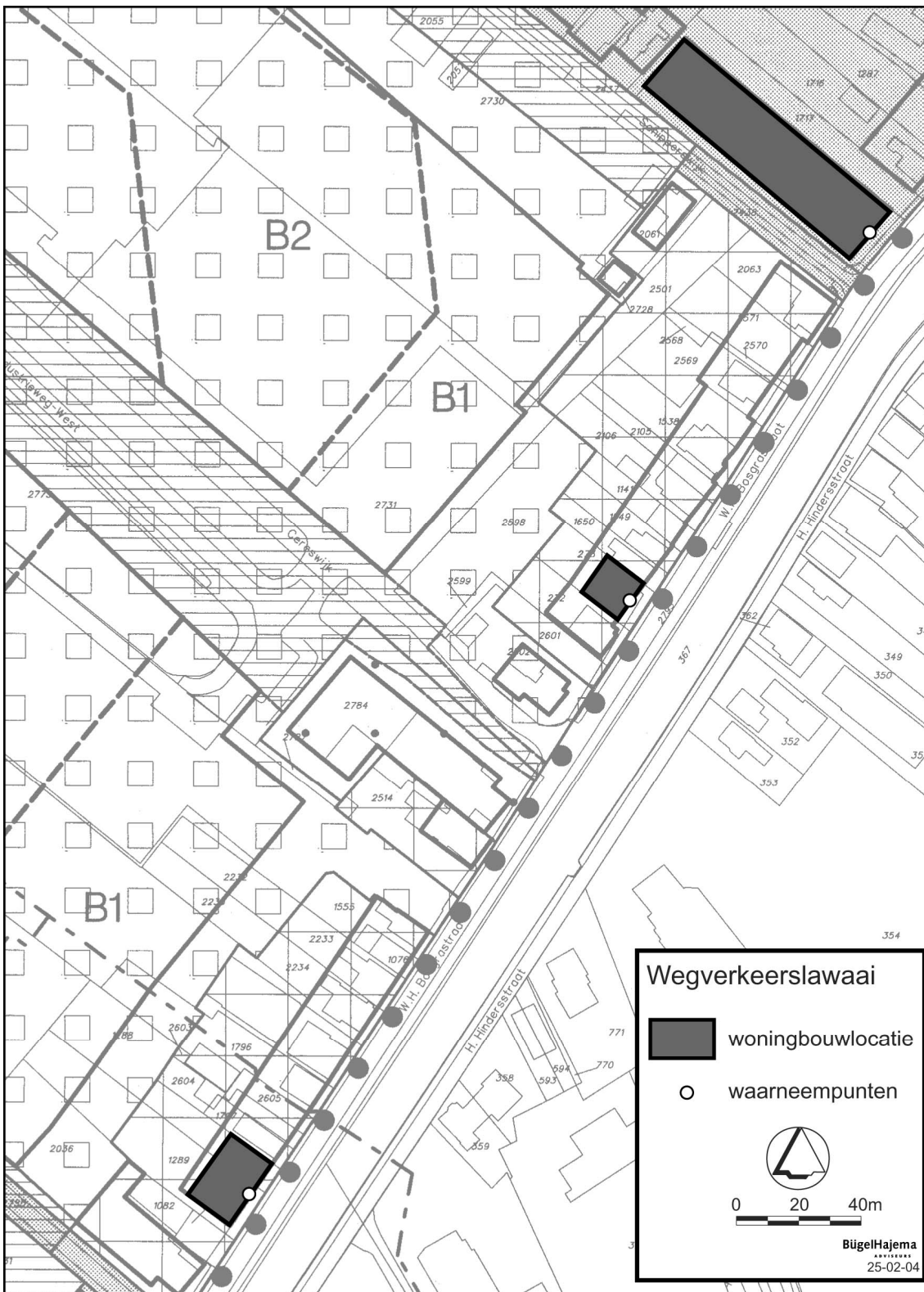
Op grond van bovenstaande argumenten is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A) aangevraagd bij Gedeputeerde Staten en verkregen.

6.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. In geval van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Van belang voor de Wet geluidhinder zijn in dit verband de N367 en de W.H. Bosgrastraat.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 200 m. Daarmee ligt de te realiseren woningbouw binnen de geluidszone van de W.H. Bosgrastraat.

De geluidsniveaukaart van de gemeente geeft een verwachte verkeersintensiteit op het betreffende wegvak van de W.H. Bosgrastraat van 2.500 mvt/etmaal in het jaar 2010.



Afbeelding 3 Woninglocatie Schipperswijk/W.H. Bosgrastraat

De verwachting is dat deze verkeersintensiteit in 2015 zal zijn opgelopen tot 2.750 mvt/etmaal.

De 50 dB(A) van de W.H. Bosgrastraat ligt op 29 m uit de as van de betreffende weg. De woningen worden gerealiseerd op ongeveer 13 m uit de as van de weg. De geluidsbelastingen van de woningen bedraagt afgerond 55 dB(A).

De nieuwbouwlocaties aan de Schippersweg en de W.H. Bosgrastraat overschrijden de hoogst toelaatbare gevelbelasting van 50 dB(A).

Hiervoor is een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten aangevraagd. Om een hogere waarde te kunnen vaststellen, dient de locatie te voldoen aan de criteria zoals genoemd in het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen".

Het verzoek om hogere waarde is als volgt gemotiveerd:

- Maatregelen gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, vanwege de weg, van de gevels van de betrokken woningen tot 50 dB(A) ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- De woningen vullen door de gekozen situering een open plaats op tussen aanwezige bebouwing.

De gevelbelasting gaat de maximale waarde (65dB(A)) waarvoor Gedeputeerde Staten een hogere waarde kan verlenen niet te boven.

Op grond van bovenstaande argumenten is een hogere waarde van 55 dB(A) aangevraagd bij Gedeputeerde Staten en verkregen.

6.3 Geurhinder rond OGAR

Mede een aanleiding om op dit bedrijventerrein bedrijfswoningen uit te sluiten, vormt de geurhinder rond het bedrijf OGAR, een composteerinrichting.

Hoewel het streven erop is gericht om de verwerking zoveel mogelijk binnendeurs te doen plaatsvinden, is inherent aan deze bedrijfstak een zekere geurhinder in de directe omgeving.

6.4 Opslagplaats voor explosieven

Rondom de NAM-opslagplaats voor explosieven, gelegen nabij het plangebied, zijn verschillende gevarenczones gelegen. De kleinste zone is de A-zone. De straal van deze zone is 180 m. Binnen deze zone mogen zich geen bebouwing, openbare wegen, bebouwing, spoorwegen en dergelijke bevinden. Agrarisch gebruik is geen probleem indien men zich slechts incidenteel in deze zone ophoudt.

De B-zone is een zone van 270 m. In deze zone is eveneens geen bebouwing toegestaan waarin zich regelmatig personen bevinden. Dit kunnen onder meer woningen, winkels, fabrieken en dergelijke zijn. De C-zone is een zone van 540 m. De beperking die binnen deze zone geldt, betreft gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en voorts gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. De opslagplaats voor explosieven ligt op voldoende afstand en levert dus geen belemmeringen op bij de realisatie van de diverse bestemmingen.

6.5 Bodemonderzoek

Voordat wordt gestart met de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient de bodem op milieuverontreinigende stoffen te zijn onderzocht. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat de bodem "schoon" kan worden verklaard, kan worden gestart met de realisatie van bedrijfsbebouwing. Nu reeds is duidelijk dat in het plangebied sprake is van verontreiniging in de bodem, in de omgeving van de voormalige gasfabriek. Met de provincie wordt over een sanering gesproken, alsmede over een nieuwe invulling van dit terrein als bedrijventerrein.

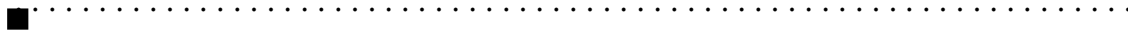
In overleg met de provincie heeft de gemeente recent opdracht gegeven voor het opstellen van een "Masterplan voor het bedrijventerrein West". In dit plan wordt onderzocht in hoeverre door koppeling van een aantal projecten te weten; de sanering van de voormalige gasfabriek, de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein West en de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein West synergie-effecten kunnen worden bereikt door een integrale aanpak. Het Masterplan zal medio 2004 gereed zijn. Voor de uitvoering van dit plan zijn subsidies onontbeerlijk.

6.6 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitatten en bescherming van wilde flora en fauna. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn reeds vastgesteld.



Bovengenoemde gebieden worden in de nabijheid van het plangebied niet aangetroffen.

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat dient te worden onderzocht of middels de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat dus om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

In het als bijlage toegevoegde rapport Advies Flora- en faunawet bedrijventerrein West te Oude Pekela wordt verlag gedaan van dit ecologisch onderzoek.

6.7 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakersprincipe". 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 uitgangspunten van het verdrag krijgen hun beslag in de ophanden zijnde wijziging van de Monumentenwet. 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 is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd. Overeenkomstig deze Archeologische Monumentenkaart is op en rond deze nieuwbouwlocatie voor bedrijven geen sprake van archeologische waarden.

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) zijn delen van het plangebied aangeduid met "lage trefkans" en "middelhoge trefkans", zoals is weergegeven op bijgaande Kaart archeologisch waarden. Inmiddels is een inventariserend archeologisch onderzoek afgerond. Dit onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen. De conclusie is dat bij de realisatie van de industriebestemmingen in de aangegeven deelgebieden sprake zal moeten zijn van waarnemingen dan wel begeleiding door een archeoloog.



6.8 Waterparagraaf

Beleidskader

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw", dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water, Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Op termijn zal de watertoets wettelijk worden verankerd.

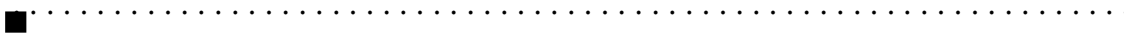
Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hierna kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaarderen van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.



Kaart archeologische waarden (A4)

Waterbeleid 21e eeuw

Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk opgeborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

In het Provinciaal Omgevingsplan wordt uitvoerig ingegaan op het belang van water als een omgevingsfactor voor zowel bestaande als nieuw te realiseren bouwlocaties. Gepleit wordt voor een zo natuurlijk mogelijke waterhuishouding, waarbij waterberging weer mogelijkheden biedt voor natuurontwikkeling.

In het kader van duurzaam waterbeheer worden de volgende aandachtspunten vermeld:

- voldoende ruimte voor waterberging in waterpartijen met natuurvriendelijke oevers;
- beperken van verdroging door schone, verharde oppervlakken van de riolering af te koppelen en regenwater in de bodem te laten infiltreren;
- beperken van ontwatering door te bouwen zonder kruipruimte;
- besparen van leidingwater door het opvangen van regenwater voor laagwaardig gebruik en door hergebruik van water;
- opvangen van verontreinigd water dat over verhardingen afstroomt;
- gebruiken van duurzame bouwmaterialen volgens het covenant Duurzaam Bouwen;
- weren van bestrijdingsmiddelen via projecten voor ecologisch groenbeheer;
- saneren van verontreinigde waterbodems.

Ook wordt het belang aangegeven van tijdig overleg tussen gemeente en waterschap in een vroegtijdig stadium bij het opstellen van bestemmingsplannen en milieuplannen door de gemeente.

Beleid Waterschap Hunze en Aa's

Ook dit waterschap gaat nadrukkelijk uit van duurzaam waterbeheer en levert hiervoor de handreiking Van waterkans naar watertoets aan. Conform de normen en richtlijnen van deze handreiking is door de gemeente Pekela opdracht verstrekt aan de Grontmij om voor het te intensiveren bedrijventerrein West een watertoets op te stellen.

Beleid gemeente

In de rapportage van de Grontmij wordt aandacht besteed aan het ontwerp voor de riolering en de waterhuishoudkundige situatie. Met betrekking tot het rioleringsplan wordt het volgende vermeld.

Riolering

Huidige situatie

Het huishoudelijk afvalwater van de huidige bedrijfsgebouwen Kappa GSF B.V. en Kappa Attica wordt ingezameld in een dwa-terreinriool. Het dwa-terreinriool voert het afvalwater af naar een eigen zuiveringsinstallatie. De neerslag die valt op de verharde bedrijfsterreinen, alsmede op de dakoppervlakken van de bedrijfsgebouwen wordt ingezameld in rwa-terreinriool. Het ingezamelde regenwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Het dakoppervlak van het bedrijfsgebouw en het verhard oppervlak van het voorterrein aan de W.H. Bosgrastraat nr. 82 zijn rechtstreeks aangesloten op het Pekelerhoofddiep. De dakoppervlakken van de bedrijfsgebouwen aan de Industrieweg nr. 6 zijn rechtstreeks aangesloten op de Cereswijk.

Het huishoudelijk afvalwater van het bedrijf OGAR wordt ingezameld in een dwa-terreinriool. Dit dwa-terreinriool voert het afvalwater af naar een eigen bedrijfsrioolgemaal. Vanuit dit rioolgemaal wordt het afvalwater verpompt door een persleiding naar het bestaande gemengde rioolstelsel aan de Gaslaan.

De neerslag van het dakoppervlak van het bedrijfsgebouw en het verhard terreinoppervlak van het bedrijf OGAR aan de Industrieweg nr. 1 wordt ingezameld in een rwa-terreinriool. Het rwa-terreinriool is rechtstreeks aangesloten op oppervlaktewater.

Op dit moment is niet bekend hoe het bedrijf Gestel aan de Industrieweg-West nr. 30 is aangesloten. Hoogstwaarschijnlijk is het bedrijfspand aangesloten op het bestaand gemengd rioolstelsel in de W.H. Bosgrastraat.

De woningen aan de Gaslaan en de Schipperswijk zijn op een gemengd vrijverval rioolstelsel aangesloten.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zullen de op dit moment onbebouwde perceelsoppervlakken worden bebouwd. Deze onbebouwde percelen zijn in twee rioleringsgebieden verdeeld. Het rioleringsgebied 1 ligt ten

■
zuiden van de Cereswijk en het rioleringsgebied 2 ten noorden van de Cereswijk.

Bij het ontwerp wordt uitgegaan van twee onafhankelijke bemalingsgebieden. Ieder bemalingsgebied heeft een eigen rioolgemaal. Voor elk gebied is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel ontworpen.

Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige bedrijfswoningen en bedrijfspanden wordt ingezameld in een dwa-riool. Het dwa-riool voert het ingezamelde afvalwater af naar respectievelijk rioolgemaal I en rioolgemaal II aan de Industrieweg-West.

De neerslag die valt op verharde bedrijfsterreinen en op de openbare wegverharding wordt ingezameld in een rwa-riool. Dit rwa-riool voert de "first flush" van de neerslag af naar de rioolgemaal I en II. Het overtollig regenwater zal via drie externe overlaten overstorten op oppervlaktewater. Deze externe overlaten zijn gesitueerd aan de westzijde van het plangebied.

Het rwa-riool is ter plaatse van de beide rioolgemaal gekoppeld met het dwa-riool. Om terugstromen van het afvalwater vanuit het dwa-riool naar het rwa-riool te voorkomen, worden terugslagkleppen ter plaatse van de verbindingsriolen in het dwa-riool geplaatst.

De dakoppervlakken van de toekomstige bedrijfswoningen en bedrijfspanden worden rechtstreeks aangesloten op oppervlaktewater.

Uitgangspunt bij het ontwerp van de toekomstige situatie is dat de bestaande huidige huis- en bedrijfsaansluitingen op het huidige rioolstelsel blijven gehandhaafd.

De invoer van de persleiding van het bedrijf OGAR op het rioolstelsel Gaslaan wordt in de toekomstige situatie opgeheven. Het bedrijfsrioolgemaal OGAR wordt aangesloten op het nieuw aan te leggen dwa-riool.

In het kader van de Optimalisatiestudie Pekela wordt onderzocht of de persleiding vanaf het rioolgemaal Nieuwe Pekela rechtstreeks naar de RWZI Pekela kan worden aangelegd. Het ontwerptraject van deze persleiding is geprojecteerd langs de provinciale weg N367. De persleidingen vanuit de rioolgemaal I en II van het bedrijventerrein Pekela West kunnen op deze geprojecteerde persleiding worden aangesloten.

Vervolgens wordt voor de benodigde berging berekend aan welke vereisten de toekomstige riolering in dit gebied moet voldoen. Voor de berekeningsresultaten wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen rapportage.

Waterhuishoudkundige situatie

Over de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie wordt in de rapportage van Grontmij het volgende vermeld.

In samenhang met het schetsontwerp riolering is als eerste stap een schetsontwerp waterhuishouding gemaakt. Vanwege de functieverandering van landbouw naar verhard bedrijventerrein dient voldoende bergend wateroppervlak te worden gerealiseerd conform het Waterbeheer 21e eeuw. De trits vasthouden, bergen, afvoeren is van toepassing om afwenteling naar benedenstrooms gelegen gebieden te voorkomen.

In de volgende paragrafen zijn onderstaande zaken opgenomen:

- weergave van het huidige oppervlaktewatersysteem inclusief de huidige afvoerende verharde oppervlakken bestaand bedrijventerrein op tekening;
- berekening en controle van het benodigde bergend wateroppervlak met behulp van de rekenmethode zoals aangegeven in de Notitie Stedelijk Waterbeheer, Waterschap Hunze en Aa's. Hierbij is uitgegaan van de in het schetsontwerp riolering vastgestelde afvoerende verharde oppervlakken. Onderscheid is gemaakt in benodigd bergend wateroppervlak nieuw te realiseren bedrijventerrein en eventueel extra benodigd bergend wateroppervlak voor het huidige bedrijventerrein.

Huidige oppervlaktewatersysteem

Het huidige oppervlaktewatersysteem binnen het bedrijventerrein bestaat uit één hoofdwatgang langs de Industrieweg-West, die vrij richting de Cereswijk afwatert. In de Cereswijk ligt vlakbij de kruising met de Industrieweg-West een peilscheiding (pendam, voormalig gemaal) waardoor de afvoer van de hoofdwatgang in noordwestelijke richting onder de N367 naar de polder Ceres stroomt. In de polder en het bedrijventerrein bedraagt het zomerpeil NAP -0,25 m en het winterpeil NAP -0,75 m. Het overige deel van de Cereswijk heeft een open verbinding met het Pekelerhoofddeep.

Binnen het bedrijventerrein wordt de afwatering verzorgd door een aantal schouwsloten. Alle terreinen ten noordwesten van het Pekelerhoofddeep wateren af richting polder Ceres. De Cereswijk vormt een scheiding in het afwateringsgebied. Een deel van het gebied ten noordoosten van de Cereswijk watert af richting polder Ceres (gebied 3). Het gebied ten zuidwesten van de Cereswijk watert in het geheel af naar de polder Ceres (gebied 4).

De dakoppervlakken binnen het huidige bedrijventerrein voeren rechtstreeks af naar het oppervlaktewater. De wegoppervlakken voeren tevens rechtstreeks af op het oppervlaktewater. Het water wordt allemaal afgevoerd naar polder Ceres. Er is een aantal percelen dat niet richting polder Ceres afvoert:

- de bedrijfsgebouwen en verharding van Attica, grenzend aan de Cereswijk, voeren af op de Cereswijk richting het Pekelerhoofddiep (boezem);
- het dakoppervlak van Attica De Kroon watert af op het Pekelerhoofddiep;
- De dakoppervlakken van de panden aan de W.H. Bosgrastraat lozen op het rioolstelsel.

Waterstandstijging huidige situatie bij T=100

- bruto oppervlak gebieden 3 en 4 - 71 ha;
- bestaand verhard afvoerend oppervlak op peilgebied polder Ceres 9,05 ha;
- bestaand bergend wateroppervlak 0,40 ha;
- toelaatbare waterstandstijging zomerbui 0,55 m; winterbui 1,05 m.

Op basis van deze gegevens is een indicatieve berekening gemaakt van de optredende waterstanden indien de afvoer uit het terrein maximaal 2,4 l/s.ha bedraagt.

(1) Type	m²		Zomer (m³)	Winter (m³)
Bruto oppervlak	710.000		-306,72	-73.612,80
Verhard oppervlak	90.500		3.759,73	10.946,88
Water	4.000		166,18	483,84
Tuinen/groen	615.500		12.785,17	63.815,04
		Te bergen m³	16.404,35	1.632,96
		Stijging m	4,10	0,41

Na berekeningen is de conclusie van de Grontmij dat in de huidige situatie onvoldoende bergend wateroppervlak aanwezig is indien de maximale afvoer tijdens een zomerbui T=100 2,4 l/s.ha mag bedragen. Om de winterbui te verwerken, voldoet de huidige situatie ruimschoots.

Toekomstige situatie

Op basis van de verkavelingsschets is de uitbreiding van het bedrijventerrein geschematiseerd. Het totale bruto oppervlakte van de te verkavelen terreinen bedraagt circa 31 ha. De percelen van het nieuw te realiseren gebied worden minimaal opgehoogd tot wegashoogte (minimaal NAP +1,10 m). Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een rwa-riool aangelegd

waarop de nieuw te realiseren weg- en terreinverharding wordt aangesloten. De overlaten lozen op het oppervlaktewater binnen het bedrijventerrein. De dakoppervlakken voeren rechtstreeks af op het oppervlaktewater. Op de verkavelingsschets is circa 1.700 m² extra bergend wateroppervlak opgenomen. Het te verkavelen gebied is in twee delen verdeeld met de Cereswijk als scheiding.

- toekomstige maaiveldhoogte onbebouwd gebied NAP +0,80 m;
- toekomstige maaiveldhoogte bedrijfsperven mininaal NAP +1,10 m;
- maximaal toelaatbare waterstand tijdens T=100 NAP +0,80 m.

Gebied 1 (zuidwestelijk van de Cereswijk)

- bruto oppervlak plangebied 24,2 ha;
- toekomstig dakoppervlak 3,85 ha;
- toekomstig oppervlak terreinverharding 2,55 ha;
- toekomstig wegoppervlak 1,7 ha;
- rwa: berging in stelsel 4 mm, poc 0,3 mm/h;
- extra bergend wateroppervlak 1.100 m².

Gebied 2 (noordoostelijk van de Cereswijk)

- bruto oppervlak plangebied 6,6 ha;
- toekomstig dakoppervlak 1,1 ha;
- toekomstig oppervlakte terreinverharding 0,7 ha;
- toekomstig wegoppervlak 0,5 ha;
- rwa: berging in stelsel 4 mm, poc 0,3 mm/h;
- extra bergend wateroppervlak 600 m².

Berekeningsresultaten

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is het benodigd bergend wateroppervlak voor beide gebieden bepaald.

Gebied 1

(1) Type	m ²		Zomer (m ³)	Winter (m ³)
Bruto oppervlak	242.000		-104,54	-25.090,56
Dakoppervlak	38.500		1.599,44	4.656,96
Rwa	42.500		1.589,25	3.440,80
Water	6.250		259,65	756,00
Tuinen/groen	154.750		3.214,47	16.044,48
		Te bergen m ³	6.558,26	-192,32*
		Stijging m	1,05	-0,03*

* de negatieve te bergen m³ geven aan dat tijdens de winterbui de maximaal toelaatbare afvoer van 2,4 l/s.ha niet gedurende de volledige 7.200 minuten plaatsvinden.

Gebied 2

(1) Type	m²		Zomer (m³)	Winter (m³)
Bruto oppervlak	66.000		-28,51	-6.842,88
Dakoppervlak	11.000		456,98	1.330,56
Rwa	12.000		448,73	971,52
Water	1.725		71,66	208,66
Tuinen/groen	41.275		857,36	4.279,39
		Te bergen m³	1.806,23	-52,75*
		Stijging m	1,05	-0,03*

* de negatieve te bergen m³ geven aan dat tijdens de winterbui de maximaal toelaatbare afvoer van 2,4 l/s.ha niet gedurende de volledige 7.200 minuten plaatsvindt.

Geconcludeerd kan worden dat uitgaande van de wateroverlastnormering van het waterschap het wateroppervlak zoals geprojecteerd in het stedenbouwkundig schetsontwerp voldoende is. Op basis van de uitgangspunten dient circa 0,80 ha bergend wateroppervlak te worden gerealiseerd in plaats van de voorgestelde 0,17 ha.

Voor het gehele bedrijventerrein (bestaand + nieuw) is tevens een berekening uitgevoerd om ter indicatie aan te geven hoeveel bergend wateroppervlak benodigd is om aan de wateroverlastnormering te voldoen.

(1) Type	m²		Zomer (m³)	Winter (m³)
Bruto oppervlak	710.000		-306,72	-73.612,80
Dakoppervlak	140.000		5.816,16	16.934,40
Rwa	54.500		2.037,97	4.412,32
Water	17.700		735,33	2.140,99
Tuinen/groen	497.800		10.340,30	51.611,90
		Te bergen m³	18.623,04	1.486,82
		Stijging m	1,05	0,08

In eerste instantie was gedacht om in beide deelgebieden langs de N367 waterpartijen te realiseren, naast een opwaardering van de bestaande wijkenstructuur binnen het plangebied.

Evenwel, uit nader overleg is naar voren gekomen dat langs de N367 veel kabels en leidingen liggen, zodat de mogelijkheden om de bestaande watergangen te verbreden en/of nieuwe waterpartijen aan te leggen zeer beperkt zijn.

Om toch aan het benodigd wateroppervlak te komen, is er voor gekozen uit te gaan van de verbreding van bestaande wijken en de aanleg van nieuwe wijken langs de Industrieweg-West en de Schipperswijk. Omdat een reconstructie van het meest zuidoostelijke deel van de Schipperswijk niet mogelijk is in verband met geluidshinderproblematiek, is vanaf de Schipperswijk een watergang geprojecteerd achter de percelen langs de Kerklaan en rond de kavels voor kleinschalige bedrijvigheid.

Evenzeer wordt uitgegaan van een verbreding van de Smithswijk aan de zuidwestzijde van het bedrijventerrein.

Controleberekeningen geven aan dat het gezamenlijk oppervlak van al deze bestaande en geprojecteerde waterpartijen 8.900 m² groot is, terwijl een oppervlak van 8.000 m² voldoende is.

6.9 Beeldkwaliteit

In hoofdstuk 4 en 5 wordt een aantal intenties uitgesproken over de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.

In deze paragraaf worden deze beeldkwaliteitsintenties uitgewerkt om vervolgens te functioneren als beeldkwaliteitscriteria in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden deze beeldkwaliteitsintenties als volgt benoemd in de toelichting (4.2 uitgangspunten): "Binnen het terrein zelf en naar de omringende omgeving dient een ruimtelijke samenhang te ontstaan. Het terrein kan hierdoor een representatieve uitstraling naar de provinciale weg N 367 krijgen. Voorts is een heldere structurele opzet noodzakelijk, waarbij gebruik wordt gemaakt van de cultuurhistorische kenmerken van het gebied zoals de wijken". Dit heeft geleid tot een juridische vertaling met een aanduiding voor een "aandachtzone" en een "zichtlocatie" op de plankaart. "Bij de verkaveling wordt voor de gronden aangegeven met "aandachtzone" door wegen, water en/of begrenzing van bouwpercelen gestreefd naar het zichtbaar maken van de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Bij de verkaveling wordt voor gronden aangegeven met "zichtlocatie" uitgegaan van een parkachtige indeling met solitaire gebouwen".

Essentieel voor een goede beeldkwaliteit is dat een logische samenhang tot stand is gebracht tussen de verschillende niveaus en onderdelen van een gebied. Een samenhang tussen de hoofdstructuur, de wegen, het water en het groen, de inrichting van de buitenruimte, de wegprofielen, sfeerbeelden en materiaalkeuzes en de gebouwen, de situering, de massa's en het kleur- en materiaalgebruik. In deze notitie wordt daarom achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke hoofdstructuur, de inrichting van de buitenruimtes en de gebouwen.

De ruimtelijke hoofdstructuur

Alle wegen op het industrieterrein heten nu Industrieweg West. Om de wegen te kunnen onderscheiden, wordt in deze notitie gerefereerd naar de oude wijkbenaming van de wegdelen.

■

De bestaande situatie

Op het geplande bedrijventerrein zijn van oudsher twee kartonnagebedrijven gevestigd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor bedrijfsvestiging tussen de N367, het Pekelerhoofddiep, de lintbebouwing langs de Kerklaan en de vestigingen van Kappa Attica en Kappa GSF.

De kartonnagebedrijven waren gesitueerd aan het Pekelerhoofddiep en zijn vanaf de weg langs het diep bereikbaar. De gestage groei en uitbreiding van deze industrie voltrok zich "landinwaarts", zodat een langgerekt industrieel complex ontstond tot aan de provinciale weg.

Door de aanleg van de Industrieweg West zijn de bedrijven aan de vroegere achterzijde bereikbaar geworden en is er een heroriëntatie van het Pekelerhoofddiep naar de provinciale weg.

De ontwikkeling van de kartonnagebedrijven en de veenkoloniale hoofdstructuur zijn bepalend voor de hoofdopzet van het bedrijventerrein. De nieuw aangelegde Industrieweg West volgt in grote lijnen de veenkoloniale hoofdstructuur.

De nieuwe ruimtelijke hoofdstructuur

De nieuwe ruimtelijke hoofdstructuur baseert zich op de aanwezige veenkoloniale hoofdstructuur.

Door de aanleg van de Industrieweg West is de wegenstructuur een vast gegeven. Net als overal in de veenkoloniale dorpen heeft de infrastructuur ten behoeve van de auto's de functie van de diepen en wijken overgenomen. In de meeste gevallen zijn de wijken dan verdwenen of resteert er een klein afwateringsslootje. Door de veranderde inzichten over de afvoer van regenwater en de buffering van oppervlaktewater is het noodzaak voldoende oppervlaktewater in nieuwe uitbreidingen in te brengen.

Voor de ruimtelijke hoofdstructuur van het bedrijvenpark wordt van deze noodzaak dankbaar gebruikgemaakt. Door de verbreding van bestaande wijken en de aanleg van nieuwe wijksloten kan de veenkoloniale hoofdstructuur worden versterkt en ontstaat een heldere en "vindbare" structuur van het bedrijventerrein, door met name de reconstructie van de voormalige Hulswijk.

De hoofdstructuur van het bedrijvenpark wordt gevormd door de parallelweg langs de provinciale weg met haaks hierop de wegen langs de wijken. De bedrijfsgebouwen langs de parallelweg zullen het beeld vanaf de provinciale weg gaan bepalen. Het streven is erop gericht deze zichtlocatie de grotere bedrijfscomplexen te realiseren.

■

Fotopagina

Foto's vanaf de provinciale weg

.....

■
Het reeds gerealiseerde complex van Kappa GSF laat goed zien dat er een mooie schaalverhouding ontstaat tussen het grote bouwwerk, de provinciale weg, de snelheid waarmee je langsrijdt en het uitgestrekte open landschap.

De parallelweg heeft in tegenstelling tot de lijnrechte provinciale weg een bochtige verloop, de inrichting van de strook tussen de provinciale weg en deze "bochtige" parallelweg kan dit verschil versterken.

Ter plaatse van de voormalige Hulswijk die een aansluiting heeft op het Pekelerhoofddiep, komt een nieuwe aansluiting middels een rotonde op de provinciale weg.

Tussen de wijken ontstaat een hiërarchie. De voormalige Hulswijk krijgt door de aansluiting op de provinciale weg en het Pekelerhoofddiep ook voor de bebouwde kom van Pekela een belangrijke verkeersfunctie. De overige wijken hebben en krijgen geen doorsteek voor auto's naar het Pekelerhoofddiep. Deze hiërarchie tussen de wijken kan in de keuze van de weg- en waterprofielen verder worden benadrukt. Aan de westzijde liggen de wijken op het terrein van de bedrijven.

De inrichting van de buitenruimtes

De weg-, water- en groenprofielen

De voormalige Cereswijk is een aansprekend voorbeeld van een wijkprofiel en daarmee het referentiebeeld. Het is aan te bevelen aan de wegzijde een brede groenstrook van twee meter als reservering aan te houden tussen de openbare weg en de bedrijfsterreinen. In deze strook kunnen de nutsleidingen komen. Eventuele hekwerken grenzen niet direct aan de rijbaan en in de toekomst is er wellicht behoefte aan een trottoir of een parkeerstrook.

De voormalige Hulswijk krijgt een belangrijke doorgaande verkeersfunctie. De nieuwe weg loopt met een kleine slag om de bestaande Gaslaan heen. Het voorstel is om deze hoofdweg een breed en open profiel te geven door de aanleg van een nieuwe wijk ter weerszijden van deze weg. De Gaslaan kan in het profiel worden opgenomen als een vrijliggend fiets- en wandelpad, zodat er een directe doorsteek is voor het langzaam verkeer vanaf de W.G. Bosgrastraat naar een nieuwe oversteek over de provinciale weg.

■

Fotopagina

Foto's Cereswijk

.....

■
Ter plaatse van de bocht naar het Pekelerhoofddiep loopt de weg diagonaal achter de bestaande bebouwing langs. Dit is een kwetsbaar punt; het is niet te verwachten dat de bedrijfsbebouwing op alle plaatsen keurig de bocht in de weg zal volgen en daardoor kan er net zoals nu reeds het geval is een rommelige aanblik ontstaan. Om die reden worden hier groenstroken met hoge heggen langs de weg voorgesteld.

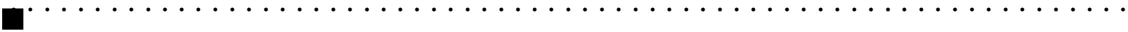
Tussen de provinciale weg en de parallelweg (Industrieweg West) ligt een kleine aarden wal met beplanting. Het voorstel is om deze wal te verwijderen.

De strakke provinciale weg wordt begeleid door een bomenrij. De Industrieweg West zal door de aanleg van de rotonde een bochtiger karakter krijgen. De kleine afwateringssloten langs de provinciale weg en de Industrieweg West kunnen worden samengevoegd tot een grotere waterpartij. In contrast met de strakke provinciale weg krijgt de noordelijke waterrand langs de Industrieweg West een natuurlijker inrichting met glooiende taluds, rietoevers en incidentele bomen. Ter plaatse van verbreding in de strook, bij het gemaaltje en de te vervallen oprit bij de Kerklaan vormen hoger aangelegde eilandjes met een dichte bebossing een onderbreking in de lineaire organisatie van de provinciale weg/randoever en de Industrieweg West. Deze randzone is belangrijk voor het parkachtige beeld zoals genoemd in het bestemmingsplan. Wel zal bij de definitieve uitvoering moeten worden nagegaan in hoeverre deze beeldvorming realiseerbaar is met alle kabels en leidingen langs de provinciale weg.

De bedrijfsterreinen

Het bedrijvenpark biedt ruimte voor grote en kleinschaliger bedrijven. Bij grote bedrijven zoals Kappa Attica, Kappa GSF en OGAR vindt de logistieke verkeersafwikkeling door de omvang van de bedrijven op eigen terrein plaats. Voor de bereikbaarheid van de terreinen kan vaak worden volstaan met twee of drie toegangen. Bij kleinere bedrijven wordt soms de gehele breedte van de kavel langs de openbare weg gebruikt als toerit naar het bedrijf, waardoor grote verhardingsvlakken langs de openbare weg verschijnen.

De inrichting van de voorterreinen dragen in hoge mate bij aan het beeld en karakter van het bedrijventerrein. Om een en ander in de planvoorbereidingsfase goed te kunnen overleggen, is het noodzakelijk dat aanvragers naast een tekening van de opstallen ook een tekening overleggen met de globale terrein indeling. Om het voor de aanvrager overzichtelijk te houden, worden de nadere aanbevelingen en voorwaarden voor de inrichting van de buitenruimtes van de bedrijven per gebiedstype na de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing genoemd.



De gebouwen en de buitenruimtes

Een groot winstpunt voor het bereiken van een goede beeldkwaliteit is dat de bedrijven evenwichtig over een bedrijventerrein zijn verdeeld. Afgezien van de milieuzonering die een bepaalde vestiging mogelijk maakt, is in dit stadium vooral de omvang van het bedrijfsterrein een criterium (dus geen kleine naast grote loodsen).

De ruimtelijke hoofdstructuur is de leidraad voor de uitgifte van de bedrijfsterreinen; de grote bedrijven aan de zichtstrook langs de provinciale weg; de middelgrote bedrijven langs de voormalige Hulswijk en grenzend aan het woongebied de kleinschalige bedrijven, categorie 1 en 2. Omdat het op voorhand niet is aan te geven hoe een vraag zich ontwikkelt, is middels doorsteken tussen de Hulswijk en de Cereswijk meer ruimte te creëren voor kleinere bedrijven.

Het verdient de voorkeur om bedrijven met een bezoekersfunctie, zoals groothandels- of autoverkoopbedrijven aan de hoofdroutes, de parallelweg (Industrieweg West) en de Hulswijk te situeren.

1. *Zichtlocatie langs de provinciale weg*

Er wordt gestreefd naar de vestiging van grote bedrijven met eventueel daaraan gekoppelde kantoorfuncties of representatieve handelsfuncties. De bedrijven hebben een representatieve uitstraling aan de provinciale weg. De nadere aanbevelingen en voorwaarden zijn deels gebaseerd op de bestaande gebouwen langs de provinciale weg.

Ligging

- De bedrijfsgebouwen oriënteren zich op de provinciale weg. Conform de reeds bestaande bedrijfsgebouwen langs de provinciale weg zijn het de "koppen" van het gebouw die zich op de weg oriënteren; de lengterichting van het gebouw is parallel met de wijken.
- Er is sprake van een wisselende voorgevelrooijlijn tussen de bedrijfsgebouwen (ze staan niet op een strakke lijn). De voorterreinen dragen bij aan de parkachtige indeling van de zichtstrook; de gebouwen dienen daartoe minimaal 20 m vanaf de voorerfgrens te worden gebouwd.
- Daar waar een bedrijfsterrein grenst aan een wijkslot, staat de bedrijfsbebouwing minimaal op 5 m afstand van de insteek van de sloot.

Massa en vorm

- De hoofdbouwmassa oriënteert zich op de provinciale weg, en bestaat ten minste uit twee bouwlagen. De breedte van de

■

bebouwing is ten minste gelijk aan de hoogte van het gebouw en moet verder minstens 1/3 van de kavelbreedte bedragen.

- De kavelgrootte bedraagt minimaal 5.000 m² voor de kavels gelegen tussen Industrieweg Oost I (OGAR) en de Schipperswijk en tussen de Schipperswijk en Kerklaan tenminste 4.000 m².
- Het bedrijfsgebouw heeft tenminste 400 m² bebouwd oppervlak.
- Er is een sterke voorkeur om de gebouwen conform de bestaande panden te voorzien van daken met een kleine hellingshoek met de nokrichting haaks op de provinciale weg (casu quo parallel aan de wijken).
- Het representatieve deel van een bedrijf, de kantoren of showroom is gesitueerd aan de provinciale weg. Ze vormen een onderdeel van de hoofdbouwmassa van het bedrijfsgebouw.
- Romneyloodsen en nissenhutten zijn uitgesloten.

..... .

Architectuur, kleur en materiaalgebruik

Gestreefd wordt naar een rustige uitstraling langs de provinciale weg. De bedrijfsgebouwen hebben vanaf de provinciale weg een herkenbare hoofdvorm, overwegend uitgevoerd in traditioneel materiaal zoals rood-roodbruin metselwerk of een beplating in een gedekte kleur. In de vormgeving is aandacht besteed aan verbijzonderingen en accenten zoals ingangspartijen, de dakbeëindiging of functionele herkenbaarheid (showroom versus opslag, kantoor versus productiedeel).

De naamsaanduiding is een onderdeel van de architectuur van het gebouw.

De buitenruimtes van de bedrijven

- De hoofdtoegang tot de bedrijfsterreinen is vanaf de parallelweg. Per bedrijf is dit telkens één hoofdtoegang, waarbij secundaire toegangen zonodig ook mogelijk zijn vanaf de wegen langs de wijken, voorzover hierdoor de wijken niet worden doorsneden.
- De natuurlijke groene oevertaluds van de watergangen worden gehandhaafd.
- Er is een voorkeur om de verkeersafwikkeling op eigen terrein aan de zijde van de wijk te situeren; dit verlevendigt het beeld langs de wijk.
- Het parkeren voor bezoekers en personeel dient plaats te vinden op de bedrijfskavel.
- Een eventuele buitenopslag vindt achter het bedrijfsgebouw plaats.
- Het voorterrein van de bedrijven langs de parallelweg dient bij te dragen aan de parkachtige indeling. Het is wenselijk dat de verharding die nodig is voor het parkeren van de personenauto's op aangename wijze wordt afgewisseld met groen.
- Aan de zuidzijde van de parallelweg (Industrieweg West) loopt nu een watergang; deze blijft gehandhaafd en kan waar nodig worden verbreed en verlengd. Door deze natuurlijke afscheiding van de openbare weg vervalt de noodzaak om het terrein aan de voorzijde af te schermen met hoge hekwerken.

2. *Bedrijfslocaties langs de westzijde van de voormalige Hulswijk/verbindingsweg nieuwe rotonde - Pekelerhoofddiep*

De aanbevelingen en voorwaarden die hier ten aanzien van de beeldkwaliteit worden genoemd, baseren zich op het bekende beeld van bebouwing langs een wijk. Het dient de bestaande veenkoloniale structuur te versterken door de bedrijfsgebouwen in een voorgeveellijn evenwijdig aan de wijk te plaatsen.

■
Het zijn vooral de middelgrote en kleinere bedrijven die zich langs de westzijde van de Hulswijk zullen vestigen op kavels die minimaal 3.500 m² groot zijn.

Ligging

- De bedrijfsgebouwen oriënteren zich op de wijk. Conform het veenkoloniale verkavelingspatroon zijn het de "koppen" van de gebouwen die zich op de wijk oriënteren. De hoofdrichting van het gebouw, de lengterichting staat haaks op de wijk, parallel met de zijdelingse perceelsgrens.
- De representatieve delen van het bedrijf, het kantoor of de showroom zijn aan de openbare weg gesitueerd.
- Het parkeren voor bezoekers en personeel dient plaats te vinden op de bedrijfskavel.
- Minimaal de helft van het front van het hoofdgebouw dient in een voorgevelzone van 3 m breed te zijn geplaatst. Deze voorgevelzone ligt tussen de 9 m en 12 m vanaf de erfgrans met het openbaar gebied.

Massa en vorm

- De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Het bedrijfsgebouw heeft ten minste een bebouwd oppervlak van 300 m².
- De breedte van de bebouwing is ten minste gelijk aan 1/3 van de kavelbreedte.
- Romneyloodsen en nissenhutten zijn uitgesloten.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

Er wordt gestreefd naar een rustig beeld langs de wijken.

De buitenruimtes van de bedrijven

- De inrit naar het bedrijfsterrein mag maximaal de helft van de kavelbreedte in beslag nemen.
- Het parkeren voor bezoekers en personeel dient plaats te vinden op de bedrijfskavel.
- De buitenopslag vindt bij voorkeur plaats achter het gebouw. Bij een buitenopslag langs de zijkant van het gebouw wordt niet meer dan de helft van de kavelbreedte in beslag genomen door de buitenopslag. Deze buitenopslag bevindt zich achter de voorgevelrooilijn.
- De groene oevertaluds van de watergangen worden gehandhaafd.

■
3. *Bedrijfslocaties aan de doorsteken tussen de wijken*

De aanvullende beeldkwaliteitseisen hebben betrekking op de buitenruimtes.

Behalve dat ieder bedrijfsgebouw tenminste een bebouwd oppervlak heeft van 200 m² worden verder geen nadere eisen gesteld aan de ligging, massa, en kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen. Alleen worden ook hier romneyloodsen en nissenhutten uitgesloten.

De buitenruimtes van de bedrijven

- De inrit naar het bedrijfsterrein mag maximaal de helft van de kavelbreedte in beslag nemen.
- De groene oevertaluds van de watergangen worden gehandhaafd.
- Het parkeren voor bezoekers en personeel moet ook bij deze kleinere kavels plaatsvinden op de bedrijfskavel.
- Ook hier is de opslag voor het gebouw uitgesloten.
- Daar waar een bedrijfsterrein grenst aan een wijkslot staat de bedrijfsbebouwing minimaal op 5 m afstand van de insteek van de sloot. Er is een sterke voorkeur om de inritten naar deze bedrijfsterreinen aan de oeverzijde te situeren; dit verlevendigt het beeld langs de wijk.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen.

7.1 Wonen

De bestaande woonbebouwing langs de W.H. Bosgrastraat en de Schipperswijk is overeenkomstig het huidige gebruik bestemd. Het beleid van de gemeente is erop gericht om deze woonfunctie in deze deelgebieden nadrukkelijk te behouden en door toevoeging met enkele woningen zo mogelijk te versterken. Vandaar dat na wijziging, naast de bestaande woningen in deze linten, op enkele plaatsen nog bouw van woningen kan plaatsvinden om de structuur langs het Pekelerhoofddeep te accentueren.

7.2 Industrierrein

Passend bij de naamgeving van dit bestemmingsplan, is het merendeel van de gronden bestemd als "gezoned industrieterrein". Naast de bestaande grootschalige bedrijven is binnen deze bestemming ruimte voor de realisatie van nieuwe bedrijvigheid langs de Industrieweg-West en voor kleinschalige bedrijvigheid achter de erven langs de Kerklaan.

Dit betreft de gebieden waar sprake is van bedrijven met inbegrip van de daarbijbehorende infrastructuur. De eventuele beperkingen ten aanzien van de milieuhinder worden veroorzaakt door belangen van buiten het gebied en niet door afstemming ten opzichte van de bedrijven onderling. De aangegeven beperking van de bedrijven door middel van een zonering heeft betrekking op de afstand tot woongebieden, zoals de lintbebouwing met een overheersende woonfunctie langs het Pekelerhoofddeep, langs de Kerklaan en langs de Schipperswijk.

Middels de aanduiding "aandachtszone" is tot uitdrukking gebracht om bij de inrichting van dit bedrijventerrein de oude wijkenstructuur nieuw leven in te blazen in het kader van duurzaam waterbeheer.

Vandaar dat de (oorspronkelijke) verkavelingsstructuur haaks op het Pekelerhoofddeep wordt vastgelegd in een aantal zones, in te richten als groen, wegen en/of water. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt aangegeven dat bij de verkaveling binnen deze zones rekening wordt gehouden met een accentueren van de oorspronkelijke verkavelingsrichting door wegen, groen, water en/of begrenzing van de bouwpercelen.

De aanduiding "zichtlocatie" richt zich met name op het versterken van het representatieve karakter van de bedrijvigheid naar de N367 toe, door de realisatie van kantoren als onderdeel van de bedrijfsbestemming en een transparante terreininrichting om nadrukkelijk de bedrijvigheid naar buiten te tonen. Vandaar dat langs de provinciale weg bij de entrees wordt gestreefd naar solitaire gebouwen met een naar de provinciale weg representatief karakter. Op de kaart zijn deze gronden aangegeven met "zichtlocatie". In de voorschriften wordt aangegeven dat het representatieve karakter in deze zone wordt benadrukt door de realisatie van solitaire gebouwen in een parkachtige omgeving.

7.3 Bedrijven

Onderdeel van het bebouwingslint met een overwegende woonfunctie zijn enkele kleinschalige bedrijven. Gelet op hun ligging tussen de bestaande woningbouw zijn de functies "wonen" en "aan huis verbonden beroepen" in de bestemmingsomschrijving begrepen. Gelet op deze ligging zijn in de bestemming uitsluitend bedrijven begrepen die vallen binnen de milieucategorie 3, die zonder meer toelaatbaar zijn bij een afstand van 50 m tot woningbouw.

7.4 Grondgebonden agrarische bedrijven

Enkele bestaande kleinschalige agrarische bedrijven in het lint langs het Pekelerhoofddeep zijn overeenkomstig het huidig gebruik bestemd. Ten behoeve van de dienstwoningen is op de plankaart een "zone dienstwoning" opgenomen, waarbinnen de dienstwoningen voor minimaal 75% dienen te zijn gesitueerd. In de bestemming is een wijzigingsbepaling opgenomen, zodat na bedrijfsbeëindiging de percelen ook kunnen worden benut voor een zelfstandige woonfunctie.

7.5 Wegverkeer

De bestaande provinciale weg N367, de Industrieweg-West, de bestaande parallelweg langs de N367 naar de Kerklaan en overige bestaande wegen zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is rekening gehouden met de voorgenomen aanleg van de directe aansluiting van de Industrieweg-West op de N367 middels een rotonde en in relatie daarmee het laten vervallen van de huidige aansluiting ter hoogte van de Kerklaan.

In deze bestemming is dan ook rekening gehouden met de verbreding van de bestaande parallelweg ten noorden van de N367 naar dit nieuwe centrale ontsluitingspunt voor het bedrijventerrein West en gelijktijdig de aanleg van vrijliggende fietspaden langs de hoofdroute.

Met name wordt gestreefd naar de realisatie van een vrijliggend fietspad langs de Industrieweg-West, niet alleen voor een veilige bereikbaarheid per fiets van de plaatselijke bedrijvigheid, maar ook als toevoeging op de fietsroutes in dit deel van de gemeente.

7.6 Groenvoorzieningen

Hoewel groenvoorzieningen ook deel uitmaken van de overige bestemmingen, is aan de overgangszone langs de N367 de bestemming "groenvoorzieningen" gegeven. Zoals reeds vermeld, is het voornemen om binnen deze bestemming de beplante wal te vervangen door een meer parkachtige aanleg met waterpartijen, afgestemd op de accentuering van het representatieve karakter langs de provinciale weg.

7.7 Aardgasleiding

In verschillende bestemmingen is een nevenbestemming aardgashogedrukleiding opgenomen. Deze nevenbestemming geldt voor een strook van 8 m rond de aanduiding op de kaart (4 m ter weerszijden). Omdat via zakelijke rechten bebouwing of diepwortelende of hoogopgaande beplanting binnen deze zone op particuliere eigendommen is uitgesloten, is nadere regeling in bouw- en aanlegvoorschriften niet noodzakelijk. De nevenbestemming heeft daardoor met name een signaalfunctie.



8

Economische uitvoerbaarheid

Verwezen wordt naar de afzonderlijk bijgevoegde exploitatieopzet.



Overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening is dit plan op de inspraakavond van 17 april 2002 in het dorpshuis De Snikke in Oude Pekela onderwerp van inspraak geweest. Van deze avond is een inspraakverslag gemaakt dat als bijlage 4 is opgenomen en waar nu ambtshalve naar wordt verwezen.

Daarnaast heeft het plan vanaf donderdag 11 april 2002 gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Tegelijkertijd is het plan in maart 2002 verzonden naar de verplichte overleginstanties ex artikel 10 Bro. Medio 2002 heeft nog intensief overleg plaatsgevonden met de provincie en deze discussie komt tot uitdrukking in de brief van de Provinciale Planologische Commissie met weergave van de gemeentelijke reactie en de uiteindelijke reactie van de zijde van de provincie (zie bijlagen). Nadien is met name de geluidshindermaterie nog onderwerp geweest van veelvuldig overleg met de provincie, de gemeente en de ter plaatse gevestigde kartonnagebedrijven. Als resultaat van dit overleg in de afgelopen jaren is de planopzet op onderdelen aangepast c.q. aangevuld, met name op de volgende onderdelen:

- de geluidsproblematiek in en rond dit gezoneerde bedrijventerrein;
- de waterparagraaf na overleg met het Waterschap Hunze en Aa's;
- een paragraaf met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit.

Specifiek is hierbij aandacht besteed aan de opmerking van de Provincie Planologische Commissie met betrekking tot de woningen aan de Kerklaan. Ook in het huidige voorstel wordt uitgegaan van een bedrijventerrein voor kleinschalige plaatsgebonden bedrijvigheid aan de zuidzijde van deze Kerklaan percelen, omdat er juist veel vraag is naar dit soort terreinen. Wel is nu een goede aandachtszone aangegeven, zodat middels een nieuwe waterloop een goede overgang wordt gecreëerd. Deze watergang gaat een onderdeel vormen van de benodigde uitbreiding van het oppervlaktewater binnen het bedrijventerrein.

Eveneens is de toelichting aangevuld met de resultaten van een flora- en faunaonderzoek en een verkennend archeologisch onderzoek.

Bijlagen

Bijlage 1 Enquête bedrijven 1 augustus 2000

**Bijlage 2 Commentaar gemeente Pekela op het Provinciaal
Omgevingsplan 1 september 2000**

Bijlage 3 Provinciale reactie op commentaar van gemeente

Bijlage 4 Inspraakverslag

Bijlage 5 Overlegresulaten ex artikel 10 Bro

Losse bijlagen

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Advies Flora- en faunawet bedrijventerrein West

**Bijlage 8 Akoestisch onderzoek uitbreiding industrieterrein
West**

Bijlage 9 Exploitatieopzet

■

..... .