

Toelichting bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling 28 mei 2009 (vastgesteld)

Toelichting bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling 28 mei 2009 (vastgesteld)

Bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam, Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling

Vastgesteld

Toelichting bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling 28 mei 2009 (vastgesteld)

Toelichting bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling 28 mei 2009 (vastgesteld)

Toelichting behorende bij het Bestemmingsplan De Tweeling, gelegen te Nieuw Amsterdam, gemeente Emmen.

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan	3
1.2	Globale ligging plangebied in omgeving	3
1.3	Huidige planologische regelingen	4
1.4	Opzet bestemmingsplan	5
1.5	Verricht onderzoek	5
1.6	Relatie met beeldkwaliteitsplan	6
2	BELEID	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Inleiding	8
2.1.2	Ruimtelijk beleid: Nota ruimte	8
2.1.3	Flora- en faunawet naar aanleiding van Europese richtlijnen	9
2.1.4	Relevantie Flora- en faunawet	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Inleiding	12
2.2.2	Ruimtelijk beleid	12
2.2.3	Economisch beleid	14
2.2.4	Archeologie- en cultuurhistorie	15
2.2.5	Verkeer en vervoer	16
2.2.6	Milieubeleid	17
2.2.7	Natuur- en landschapsbeleid	18
2.2.8	Waterbeleid	19
2.2.9	Overig	19
2.3	Gemeentelijk beleid	20
2.3.1	Ruimtelijk beleid	20
2.3.2	Detailhandelsbeleid	20
2.3.3	Archeologie- en cultuurhistorie	21
2.3.4	Verkeersbeleid	21
2.3.5	Milieubeleid	21
2.3.6	Waterbeleid	22
2.3.7	Welstandsbeleid	22
2.3.8	Beleid externe veiligheid	23
2.4	Conclusies voor het bestemmingsplan	23
3	GLOBALE EN RELATIEVE LIGGING VAN HET PLANGEBIED	26
4	GESCHIEDENIS VAN HET GEBIED	27
5	VRAAG-AANBOD ANALYSE BEDRIJVENTERREINEN EMMEN	29
6	BESCHRIJVING HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	31
6.1.1	Ruimtelijke opzet	31
6.1.2	Bedrijvigheid	31
6.2	Verkeer en vervoer	32
6.3	Groenstructuur	32
6.4	Stedenbouwkundige structuur	32
6.5	Wonen	33
6.6	Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur	33

6.7	Milieu	33
6.7.1	Milieubeschermingsgebieden (algemeen)	33
6.7.2	Geluid	33
6.7.3	Lucht	33
6.7.4	Veiligheid	33
6.7.5	Bodem	34
6.7.6	Water	36
6.7.7	Molen	37
6.7.8	Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
6.7.9	Natuur en landschap, flora en fauna	38
6.7.10	Duurzaam bouwen	39
7	UITGANGSPUNTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	41
7.1	Beoogde ontwikkeling	41
7.2	Uitgangspunten	42
8	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	44
8.1	Ruimtelijke structuur/planopzet	44
8.2	Bebouwingsstructuur	45
8.3	Revitalisering van het bestaande terrein	45
8.4	Verkeer en vervoer	45
8.4.1	Verkeersstructuur	45
8.4.2	Openbaar vervoer en overig transportverkeer	47
8.4.3	Parkeren	47
8.5	Groenstructuur	47
8.6	Beeldkwaliteit	48
8.7	Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur	49
8.8	Milieu	49
8.8.1	MER- (beoordelings)plicht	49
8.8.2	Strategische Milieubeoordeling	50
8.8.3	Milieubeschermingsgebieden (algemeen)	50
8.8.4	Geluid	50
8.8.5	Lucht	51
8.8.6	Veiligheid	51
8.8.7	Bodem	55
8.8.8	Watertoets	56
8.8.9	Archeologische en cultuurhistorische waarden	56
8.8.10	Natuur en landschap, flora en fauna	56
8.8.11	Duurzaam bouwen	58
9	JURIDISCHE ASPECTEN	59
9.1	Inleiding	59
9.2	Toelichting op de bestemmingen	59
9.3	Handhaving	61
9.4	Overige bepalingen	61
10	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	62
10.1	Inspraak en vooroverleg ex. art. 10Bro	62
10.2	Economische uitvoerbaarheid	62

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

De gemeente Emmen beoogt de uitbreiding en revitalisering van het bedrijventerrein 'De Tweeling' te Veenoord/Nieuw-Amsterdam. Het bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader op basis waarvan het bedrijventerrein De Tweeling (her)ontwikkeld kan worden. Het plangebied beslaat zowel het bestaande bedrijventerrein als het nieuw te ontwikkelen deel. Het beleid voor het bestaande gedeelte is gericht op herstructurering, met als doel het creëren van uitbreidingsruimte en/of doorstromingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven en een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. Het nieuwe gedeelte (circa 56 ha bruto) biedt ruimte aan (boven)regionale bedrijvigheid waarbij het ambitieniveau hoger wordt gelegd dan voor het bestaande deel.

De huidige planologische regeling is vastgelegd in enkele plannen daterend uit de jaren 40 van de 19^e eeuw. Deze plannen dienen dringend geactualiseerd te worden. Tevens dienen de bouwplannen die met art. 19 zijn gerealiseerd in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen te worden.

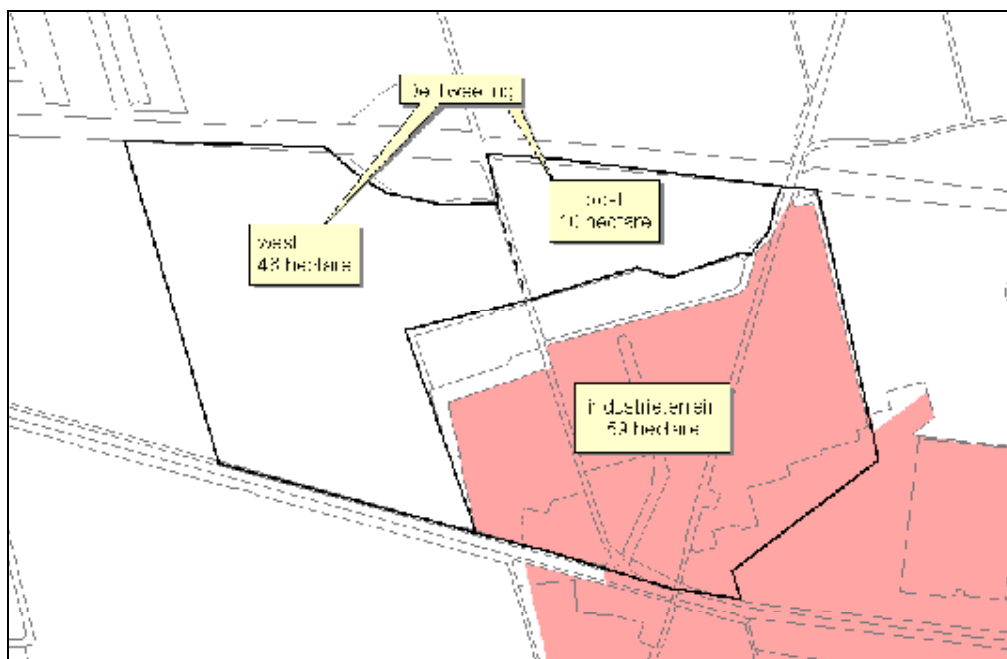
De gemeente Emmen is in 1998, na de gemeentelijke herindeling, gestart met een bestemmingsplanprocedure voor het bedrijventerrein De Tweeling. Het destijds opgestelde voorontwerp bestemmingsplan heeft de inspraak en overlegprocedure gedeeltelijk doorlopen. Op basis van nieuwe inzichten en wetswijzigingen is besloten een algehele herstart te maken. Het is een zoneringsplichtige bedrijventerrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is ertoe besloten een facetbestemmingsplan voor de geluidzone van het bedrijventerrein op te stellen.

1.2 Globale ligging plangebied in omgeving

Het plangebied van het bestemmingsplan De Tweeling bestaat uit een bestaand bedrijventerrein (59 hectare) en een uitbreidingsgebied (56 hectare). Het uitbreidingsgebied is te verdelen in een oostelijk deel (10 hectare) ten noorden van het bestaande bedrijventerrein en het westelijke deel (46 hectare).

Het plan wordt aan de noordkant begrensd door de A37, aan de oostkant door de Afslag, aan de zuidkant door de Herendijk, een deel van de Veilingstraat en de noordzijde van de Trekkenweg en aan de westkant door de nieuwe gemeentegrens Emmen-Coevorden.



1.3 Huidige planologische regelingen

De onderhavige herziening betreft de volgende hele of gedeeltelijke plannen:

- a. Het bestemmingsplan Nieuw Amsterdam, uitbreidingsplan in onderdelen. Tek.61.110a. Het plan is vastgesteld 27-11-1961 en goedgekeurd 23-11-1962 no. 12/17660 1^e afd.
- b. Het bestemmingsplan Nieuw Amsterdam omgeving station NS partiële wijziging uitbreidingsplan. Tek. 51.045. Het plan is vastgesteld 23-11-1951 en goedgekeurd 27-2-1952.
- c. Het bestemmingsplan Nieuw Amsterdam, plan in onderdelen 1943. Tek. 53.053.
- d. Het bestemmingsplan gemeente Emmen, plan in hoofdzaken 1943. Tek. 53.170. Het plan is vastgesteld 10-3-1942 en goedgekeurd 31-3-1943 B 9716/1741 1^e afd.
- e. Het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Emmen. Het plan is vastgesteld op 16-07-87 en goedgekeurd op 01-03-1988.

Voor de gemeente Sleen betreft dit de plannen:

- f. Landelijk gebied. 98.026. Het plan is vastgesteld 20-12-1973 en goedgekeurd 8-11-1979.
- g. Landelijk gebied, herziening voorschriften, 98,030. Het plan is vastgesteld 30-9-1980 en goedgekeurd 6-10-1981.
- h. Landelijk gebied, part. herziening. Het plan is vastgesteld 29-9-1981 en goedgekeurd 23-11-1982.
- i. Veenoord. 98.028. Het plan is vastgesteld 28-8-1979 en goedgekeurd 5-10-1980
- j. Facet bestemmingsplan bijgebouwen Veenoord 98.034. Het plan is vastgesteld 28-5-1991 en goedgekeurd 9-7-1991.
- k. Part. herziening A-inrichtingen. Het plan is vastgesteld 22-4-1986 en goedgekeurd 1-7-1986.
- l. Part. herziening aanlegvergunningen; kappen bomen. Het plan is vastgestel 30-1-1990 en goedgekeurd 12-6-1990. (aanpassing redactie voorschriften)
- m. Buitengebied. Gemeente Sleen 98.032. Het plan is vastgesteld 27-2-1996 en goedgekeurd 8-10-1996.
- n. Facet bestemmingsplan verblijfsrecreatie Veenoord. Het plan is vastgesteld 24-6-1997 en goedgekeurd 23-9-1997.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een toelichting.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform het Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeente Emmen. Doel van dit handboek is om te komen tot uniforme, actuele en digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen, die efficiënt gemaakt, beheerd en gepresenteerd worden.

De plantoelichting bevat drie delen:

- de beleidsachtergronden,
- de huidige situatie,
- de planbeschrijving.

1.5 Verricht onderzoek

Ter voorbereiding van de planontwikkeling zijn diverse onderzoeken verricht. In deze paragraaf worden ze kort benoemd. De conclusies uit de onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting.

- Ruimtelijk economische visie (Royal Haskoning, 2003). Met name ter onderbouwing van de noodzaak van uitbreiding van De Tweeling en ter bepaling van de (bovenregionale) functie.
- Plan van aanpak herstructurering (Royal Haskoning, 2003). Een eerste aanzet om te komen tot een revitaliseringstraject. Hierin komen onder meer naar voren de wensen/standpunten van de ondernemers met betrekking tot de revitalisering.
- Quick scan van het provinciaal en regionaal beleid (Royal Haskoning, 2003). Doel van de quick scan is inzicht verkrijgen in de provinciale beleidsuitgangspunten voor het realiseren van het bedrijventerrein. Deze scan gaat tevens in op de aanvullende eisen als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving.
- Natuurtoets (Ecoscan/ Flora- en faunawet) (Royal Haskoning, 2003). In de Ecoscan worden de huidige situatie en de verwachte autonome ontwikkelingen beschreven op het gebied van de in het plangebied aangetroffen flora en fauna. Op basis van deze informatie wordt een inschatting gemaakt van de effecten van de voorgenomen activiteit op de huidige ecologische waarde. Deze effecten worden beoordeeld volgens het wettelijke afwegingskader. In aanvulling op de natuurtoets is in 2004 onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen.
- MER-beoordelingsnotitie (Royal Haskoning, 2003). De herstructurering van het bestaande terrein en de uitbreiding van De Tweeling omvatten samen meer dan 75 hectare en het plan valt dus onder de MER-beoordelingsplicht (art. 11.3 D-lijst van het Gewijzigde Besluit MER 1999 (Wet Milieubeheer)). De vaststelling van het bestemmingsplan De Tweeling is in dit geval het besluit waaraan de beoordelingsplicht gekoppeld is. In een MER-beoordelingsnotitie wordt beschreven of er 'bijzondere omstandigheden' zijn die kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Bestemmingsplan De Tweeling valt niet onder de Europese richtlijn voor de strategische milieubeoordeling (2001/42/EG) omdat het plan zelf niet kaderstellend is voor andere MER-plichtige of milieubeoordelingsplichtige activiteiten.
- Nota van Uitgangspunten (Royal Haskoning, 2003). Conclusies van voorgaande onderzoeken zijn samengevat de Nota van Uitgangspunten. Op basis hiervan is overleg gevoerd met de provincie Drenthe. De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt, vervolgens is de nota vastgesteld door B&W als basis voor de verdere werkzaamheden en het overleg met betrokkenen.
- Waterhuishoudkundig onderzoek (Royal Haskoning, 2004). Dit onderzoek is verricht in overleg met waterschap Velt en Vecht.
- Inventariserend archeologisch onderzoek (RAAP notitie 680, 2004)

- Oplegnotitie behoefteaspect bedrijventerrein De Tweeling. In deze notitie wordt het behoefteaspect opnieuw gezien in relatie tot het bestaande aanbod.
- Uitbreiding industrieterrein De Tweeling te Veenoord en Nieuw-Amsterdam (Noordelijk Akoestisch Adviesbureau, 2007)
- Akoestisch onderzoek gevelmaatregelen woningen nabij industrieterrein De tweeling (Noordelijk Akoestisch Adviesbureau, 2008)
- Ecologisch onderzoek (BügelHajema Adviseurs, 2008).
Risicoanalyse spoor provinciegrens Emmen, kwantitatieve risicoanalyse van het spoortraject Drentse provinciegrens Coevorden-Emmen (HV 2006)
- Onderzoek Luchtkwaliteit (BügelHajema Adviseurs, 2008)
- Nader onderzoek Trekkenweg (Royal Haskoning, 2004)

1.6 Relatie met beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal separaat door de raad worden vastgesteld en zal als aanvulling onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota. Hierdoor fungeert het beeldkwaliteitsplan mede als toetsingskader voor te verlenen bouwvergunningen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het beeldkwaliteitsplan aangevuld. Het beeldkwaliteitsplan is ter informatie als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en wordt naast de welstandstoets betrokken bij eventuele ontheffingen op basis van voorliggend bestemmingsplan.

Deel I Beleidsachtergronden

2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Inleiding

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De nota legt het nationaal ruimtelijk beleid vast tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De nota vervangt de VINEX, VINAC en het SGR II.

2.1.2 Ruimtelijk beleid: Nota ruimte

Het kabinet staat een dynamisch, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid voor - meer ontwikkelingsplanologie dan toelatingsplanologie – en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

Het rijk richt zich met name op gebieden en netwerken die tot de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur behoren. Hierin wordt gestreefd naar meer dan basiskwaliteit. Op gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het met name om economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Op gebied van water, natuur en landschap bestaat de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied en de Kust, Vogel- en Habitatgebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen.

Nederland staat voor de opgave om ruim een vijfde deel van het bedrijventerrein areaal – 21.000 ha – te herstructureren. Knelpunten zijn vaak bodemsanering, bereikbaarheid, bedrijfsverplaatsing, onveiligheid en criminaliteit.

Tot en met 2020 is naar verwachting 23.000 ha nieuw bedrijventerrein nodig. De uitvoering van het beleid voor bedrijventerreinen is opgenomen in de Uitvoeringsagenda bij de Nota Ruimte. Het ruimtelijk-economisch beleid en de daaruit voortvloeiende investeringsprioriteiten worden nader uitgewerkt in de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en een Actieplan Bedrijventerreinen die in 2004 zullen verschijnen.

Het ABC-Locatiebeleid en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging wordt vervangen door een integraal locatiebeleid dat verschillende doeleinden dient:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden;
- bereikbaarheid;
- leefbaarheid.

Dit beleid wordt gedecentraliseerd naar provincies (en WGR-plusregio's, maar dit laatste is voor Emmen niet relevant). De bedoeling is dat elke regio voldoende vestigingsmogelijkheden biedt voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een

goede plaats worden geboden. Wat een goede plaats is kan de provincie zelf bepalen. Zij concretiseert het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in het provinciaal ruimtelijke en verkeers- en vervoersbeleid. Essentieel is hierbij dat zij ten minste regels en criteria bevatten die waarborgen dat:

- bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen,
- aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten.

Het provinciale respectievelijk regionale beleid biedt elke gemeente de mogelijkheid voldoende ruimte te bieden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid. Afstemming in regionaal verband is wenselijk.

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen, gelijktijdig en/of in samenhang met nieuwe uitleglocaties.

Bij verdere verstedelijking dient optimaal aangesloten te worden op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater) en water moet worden aangegrepen ten behoeve van een verbetering van de stedenbouwkundige structuur (meervoudige ontwerpogave).

Water is één van de structurerende principes bij de bestemming, inrichting en beheer van de ruimte. Dit betekent dat meer ruimte wordt geboden aan water en dat waterkwantiteit en – kwaliteit meer dan voorheen sturend zijn voor ontwikkeling en locatiekeuzen van grondgebruik. De ruimte die reeds beschikbaar is voor water wordt behouden, waar nodig wordt nog extra ruimte gecreëerd, waar mogelijk gecombineerd met andere functies en een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. Provincies en gemeenten leggen de definitieve taakstellende afspraken voor de ruimtelijke aanspraken voor de regionale watersystemen (deelstroomgebiedsvisionen en gemeentelijke waterplannen) vast in provinciale beleidsstreekplannen, respectievelijk gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen. Alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten dienen een waterparagraaf te bevatten, als resultaat van het uitgevoerde watertoets proces.

Het (her-)ontwikkelen van bedrijventerreinen ligt primair bij de decentrale overheden en de marktpartijen. Het rijk heeft een verantwoordelijkheid voor het scheppen van de juiste randvoorwaarden en stimuleert de realisatie. Doel is het versterken van het ondernemingsklimaat door te zorgen voor voldoende adequate ruimte om te ondernemen, een goede bereikbaarheid van economische centra en economisch vitale steden en regio's. Het rijk zal samen met de provincies jaarlijks in een monitoringsrapportage de programmering (behoefte/uitgifte) en bestemmingsplancapaciteit publiceren.

2.1.3 Flora- en faunawet naar aanleiding van Europese richtlijnen

Op het gebied van natuurbescherming is in Nederland de volgende wetgeving van toepassing:

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Zorgplicht

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2).

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).

Soortenbescherming

Beschermde zijn de inheemse zoogdieren (met uitzondering van huismuis, bruine rat en zwarte rat), alle inheemse vogels, amfibieën en reptielen, sommige planten, vissen, vlinders, libellen, kevers en mieren en rivierkreeft, wijngaardslak en Bataafse stroommossel. Deze soorten zijn vermeld op lijsten die zijn gebaseerd op het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Beschermingsregimes

Op 23 februari 2005 is de AMvB 2004 betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze AMvB deelt de in Nederland beschermde soorten in drie beschermingsregimes in. In de 'Lijst van alle soorten beschermd onder de Flora- en faunawet' worden de soorten ingedeeld in tabellen.

1. Algemene soorten (soorten in tabel 1). Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling voor de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet.
2. Overige soorten (soorten in tabel 2). Voor overige soorten en vogelsoorten geldt eveneens een vrijstelling bij ruimtelijke activiteiten, mits de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurde gedragscode. Zolang geen gedragscode is opgesteld, moet voor verstoring van de soorten uit tabel 2 ontheffing worden aangevraagd.
3. Strikt beschermde soorten. Bijlage 1-soorten van de AMvB 2004 en bijlage IV-soorten van de Habitatrictlijn (soorten in tabel 3). Voor deze soorten geldt in principe geen vrijstelling. Voor verstoring van deze soorten en van vogels kan slechts onder bepaalde voorwaarden ontheffing worden verleend.

Habitat

De Flora- en faunawet beschermt individuele exemplaren van een soort en vaste rust- en verblijfplaatsen van diersoorten. Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig. Deze aspecten worden in de nieuwe interne handleiding van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ook overwogen bij de besluitvorming over ontheffingverlening.

Naast het soortenbeleid uit de Europese Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992) moet op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening ook aandacht worden besteed aan beschermde natuurgebieden uit deze regelgeving. Dit is uitgewerkt in het Natura 2000-beleid. Natura 2000 is het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn. De richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten precies moeten worden beschermd. De lidstaten wijzen

daarvoor speciale beschermingszones aan. In het kader van de Vogelrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen ter bescherming van vogelsoorten vermeld in bijlage I van deze richtlijn, van trekvogels op de Nederlandse Rode lijst en van hun habitatten. Deze aanwijzing is in Nederland nagenoeg voltooid. In het kader van de Habitatrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangemeld bij de Europese Commissie ter bescherming van leefgebieden vermeld in bijlage I en van planten- en diersoorten vermeld in bijlage II van deze richtlijn. Alle gebieden die zich kwalificeren voor aanmelding zijn op grond van de genoemde richtlijnen beschermd alsof ze al zijn aangewezen.

Natuurbeschermingswet

Onder de oude Natuurbeschermingswet 1967 vielen twee typen gebieden: nationale en beschermde Natuurmonumenten en gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen. Per 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de twee hiervoor staande typen gebieden onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daar waar de beschermde Natuurmonumenten samenvallen met een Natura 2000-gebied, verliest het gebied zijn status als Natuurmonument. Voor ingrepen in of in de omgeving van een dergelijk gebied moet door middel van een vooroverleg tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer worden ingeschat of de ingreep negatieve effecten kan hebben. Als dit het geval is, wordt via een voortoets onderzocht of de ingreep significant negatieve effecten kan hebben. Wanneer geen wetenschappelijke zekerheid is dat er geen significant negatieve effecten zijn, moet een passende beoordeling worden uitgevoerd. Daarvoor moet de initiatiefnemer de gegevens aanleveren in de vorm van een Natuurbeschermingswetrapport. Het bevoegd gezag toetst deze rapportage op verzoek van de initiatiefnemer. Dit is bijna altijd het college van Gedeputeerde Staten van de provincie. In beginsel verleent het bevoegd gezag alleen een vergunning als zekerheid is verkregen dat de activiteit de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast.

De omvang van de effecten wordt getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. Deze doelstellingen zijn of worden opgenomen in de aanwijzingsbesluiten en de beheersplannen. In het aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied staat vanwege welke soorten en habitatten en om welke reden het gebied is aangewezen. De instandhoudingsdoelstellingen van een gebied mogen niet worden geschaad. Inmiddels zijn 119 gebieden (eerste tranche en Waddentranche) voor definitieve aanwijzing in procedure gebracht. De ontwerpbesluiten van deze aanwijzingen hebben in 2007 ter inzage gelegen. De minister heeft op 19 februari 2008 de eerste drie gebieden definitief aangewezen: Voornes Duin, Duinen Goeree & Kwade Hoek en Voordelta. De definitieve aanwijzing van de overige 116 gebieden volgt hierna. De procedure voor de resterende 43 gebieden start in 2008. Voorlopig wordt daarom, voor het overgrote deel van de gebieden, getoetst aan de bestaande gebiedsdocumenten.

2.1.4 Relevantie Flora- en faunawet

Voordat een activiteit wordt ondernomen, moeten natuurbelangen en andere belangen worden afgewogen. Hiervoor zijn bij de diverse richtlijnen en wetten (zowel internationaal als nationaal) procedures geformuleerd die moeten worden gevolgd bij het afwegen van het al dan niet toestaan van een activiteit. In deze paragraaf wordt het afwegingskader kort beschreven.

De gebiedsbescherming uit de Natuurbeschermingswet 1998 is niet van toepassing, omdat er geen gebieden in of nabij het plangebied De Tweeling zijn gelegen die zijn aangewezen onder de Vogel- of Habitatrichtlijn. Het soortenbeschermingsbeleid uit de Flora- en faunawet is wel van toepassing, zodat het afwegingskader van de Flora- en faunawet hier van

toepassing is. Dit afwegingskader van de Flora- en faunawet komt sterk overeen met het afwegingskader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

In het kader van de Flora- en faunawet is het vereist om:

- vast te stellen of de projectlocatie is gelegen binnen een leefgebied van in het kader van de wet aangewezen planten of diersoorten;
- te inventariseren in welke mate de betreffende soorten voorkomen;
- te inventariseren welke mogelijke schadelijke effecten de voorgenomen ingreep heeft op het voortbestaan van de betreffende soorten;
- indien beschermde soorten voorkomen, te onderzoeken of en zo ja welke alternatieve locaties en/of wijze van projectuitvoering aanwezig zijn en deze alternatieven te beoordelen op hun effecten op de aanwezige soorten;
- te onderzoeken of middels mitigerende en/of compenserende maatregelen de geïnterpreteerde schadelijke effecten voorkomen of in kwalitatieve en/of kwantitatieve zin kunnen worden verminderd.

Voor burgers en bedrijven betekent de Flora- en faunawet dat zij ervoor moeten zorgen dat handelingen of juist het nalaten daarvan geen nadelige gevolgen hebben voor beschermde in het wild levende dieren of planten. Er mogen geen handelingen worden verricht waarvan men weet of waarvan men kan vermoeden dat deze beschermde planten op de groeiplaats beschadigen of vernielen of beschermde dieren verstoren, doden of die rust- of voortplantingsplaatsen van dieren verstoren, beschadigen of vernielen.

Er is een ontheffingsplicht verbonden aan de Flora- en faunawet waar het gaat om het verkrijgen van toestemming voor een specifiek project. Indien het project schadelijke effecten heeft op een beschermde soort of een beschermd gebied, is het verplicht om ontheffing aan te vragen voor het uitvoeren van de activiteit. In de aanvraag ter verkrijging van deze ontheffing dient aannemelijk te worden gemaakt waarom het beoogde project, ondanks potentieel schadelijke effecten op de aanwezige flora en fauna, toch zou mogen worden gerealiseerd.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben het tweede Provinciaal omgevingsplan (POP II) op 7 juli 2004 vastgesteld. Het POP II heeft de wettelijke en bestuurlijk-juridische status overgenomen van het streekplan, het waterhuishoudingsplan, het milieubeleidsplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Het POP II bevat een visie op een duurzame ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot circa 2030. Het Drentse omgevingsbeleid bouwt verder op de hoofdlijnen die met het Kompas voor het Noorden zijn ingezet en in het POP I een concrete uitwerking hebben gekregen: het denken in mal en contramal. De mal staat voor het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in economische kernzones. De contramal staat voor behoud en versterking van het landelijk gebied. De hoofddoelstelling van het POP II is het tot stand brengen van een evenwicht tussen enerzijds ontwikkeling en anderzijds handhaving en vergroting van de kwaliteiten van Drenthe.

2.2.2 Ruimtelijk beleid

De Zuid-Drentse stedenband is in het POP II aangewezen als één van de twee stedelijke netwerken (allebei provincie-overschrijdend) en als economische kernzone.

Emmen is aangewezen als één van de vier streekcentra in Drenthe. De streekcentra vormen het zwaartepunt bij de verdere verstedelijking van Drenthe. Emmen dient te voldoen aan de ruimtelijk-economische opgave die voor deze kern wordt gesteld. Assen en Emmen hebben nationaal en regionaal een prioritaire positie in het ruimtelijk economisch beleid. Voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid is de doelstelling voor de streekcentra dat er voortdurend voldoende mogelijkheden zijn voor de vestiging van bedrijven op geschikte plekken. Emmen richt zich daarbij vooral op de weggebonden bedrijvigheid. De uitbreiding van De Tweeling past binnen de doelstelling voor de streekcentra. Het bedrijventerrein is op de functiekaart behorende bij het POP II aangewezen als regionaal bedrijventerrein.

Nieuw-Amsterdam is aangewezen als hoofdkern. Voor de ontwikkeling van bedrijvigheid hebben hoofdkernen allen een functie voor (kleinschalige) lokale bedrijvigheid. Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen geldt dat deze ruimtelijk goed inpasbaar moeten zijn, zonder belangrijke omgevingswaarden aan te tasten.

Het plangebied van De Tweeling grenst aan de oostzijde aan een door de provincie Drenthe aangewezen stadsrandzone. In deze zones gaat het om de versterking van de stedelijke ontwikkeling door middel van het realiseren van stadslandschappen, het vergroten van de belevingswaarde van het landschap in de stedelijke invloedssfeer en om de ontwikkeling van natuurwaarden. Tevens wordt de bereikbaarheid van het landelijk gebied vanuit de streekcentra bevorderd langs aantrekkelijke routes.

Het POP II stelt doelen voor de te behalen kwaliteit op bedrijventerreinen. Gestreefd wordt naar ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen, gericht op het verbeteren en handhaven van kwaliteiten. Hierbij ligt het accent op het verbeteren van het bedrijfseconomisch resultaat van de bedrijven, het verminderen van de milieudruk, een goede stedenbouwkundige opzet, met aandacht voor de architectuur, in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en op een efficiënter ruimtegebruik.

Deze doelstelling is uitgewerkt in de volgende thema's:

- Uitwisseling van energie, grondstoffen en water (uitwisseling stromen).
- Gezamenlijk gebruik van utilities en bedrijfsfuncties (utilitysharing).
- Beperken van de overlast voor de omgeving: geluid, externe onveiligheid, transport gevaarlijke stoffen, bodemverontreiniging en geur (lokale milieukwaliteit).
- Combineren van het vervoer van goederen en personen.
- Collectieve inzameling en afvoer van afvalstoffen (afvalmanagement).
- Intensivering van het gebruik van ruimte.
- Nutsvoorzieningen met een hoog rendement.
- Multimodale transportmogelijkheden.
- De bereikbaarheid voor personen- en goederenvervoer combineren met de stedelijke en lokale ontsluitings- en bereikbaarheidsstructuur.
- Bedrijfsgerichte gezamenlijke voorzieningen.
- Aandacht voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, in combinatie met een goede landschappelijke inpassing.

In het POP II stelt de provincie dat voor het oprichten van een parkmanagementorganisatie het initiatief ligt bij de gemeente. Naar mate zich meer bedrijven gaan vestigen, wordt de verantwoordelijkheid voor het parkmanagement bij het bedrijfsleven gelegd. De ontwerp- en inrichtingsfase is bij nieuwe terreinen van essentieel belang. Zo zijn vooraf keuzes nodig, ten aanzien van het te verwachten type bedrijven dat zich vestigt, infrastructuur, energie-infrastructuur, het oprichten van gebouwen (duurzaam bouwen) en inpassing in de bestaande omgeving. In het bestemmingsplan c.q. beeldkwaliteitsplan wordt de inpassing van de gebouwen geregeld.

De verantwoordelijkheid voor de afbakening van het centrumgebied en de bestemmingsregeling van de locaties buiten de centra met vestigingsmogelijkheden voor de detailhandel, is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Voor de lange termijn wordt met het locatiebeleid wonen, werken en voorzieningen gestreefd naar een te bereiken hogere stedelijke dynamiek, levendige centra, versterkte menging van de functies wonen, werken en recreëren en een voldoende gedifferentieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden voor (elkaar aanvullende) bedrijven. Daarnaast het intensiever benutten van beschikbare ruimte en oog houden voor de leefbaarheid en kwaliteit van de gebouwde omgeving. De bereikbaarheid van de stedelijke centra is hierbij van essentieel belang. In de uitwerking wordt concreet gemaakt hoe het locatiebeleid daar een bijdrage aan levert. De zelfstandige doelen van het locatiebeleid zijn de volgende:

- Voor de economische ontwikkeling: het bieden van ruimte voor werkgelegenheid door het creëren van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijven en voorzieningen.
- Voor de bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden en knooppunten voor personen en goederen over weg, spoor en water.
- Voor de ruimtelijke kwaliteit: efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit en variatie in vestigingsmilieus voor alle stedelijke activiteiten, in combinatie met functiemenging en het realiseren van een goede kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies, geluid).

2.2.3 Economisch beleid

De Provinciale Nota Bedrijventerreinen tot 2015 (2002) voorziet in de uitbreiding van De Tweeling met 28 netto ha. De uitbreiding maakt hiermee deel uit van het toekomstige provinciale beleid. De nota is geïntegreerd in het POP II. Andere aspecten uit deze nota die van belang zijn voor De Tweeling zijn:

Segmentatie: de markt lijkt geen behoefte te hebben aan een onderscheid tussen terreinen zware industrie, gemengd, distributie en hoogwaardig. Het merendeel van de ondernemers heeft behoefte aan een gemengd terrein. Er zijn wel voorbeelden van succesvolle thematische terreinen. Indien hier voor gekozen wordt, is een goede regionale afstemming vereist. Dit beleid is in het POP II gecontinueerd. De Tweeling is een niet thema-gebonden bedrijventerrein.

Gezamenlijke exploitatie van bedrijventerreinen: er is niet langer sprake van een lokale maar van een regionale problematiek: een trend die uitnodigt tot intensievere samenwerking tussen gemeenten (uitwisseling expertise, gezamenlijk promotie).

Ruimtelijke kwaliteit: meer aandacht voor ruimtelijke inpassing van terreinen in hun landschappelijke omgeving en beeldkwaliteit. Met nadrukkelijke aandacht voor inpassing, inrichting en beheer van zichtlocaties. Duurzaamheid, onderhoud en (esthetische) inrichting zijn kernbegrippen. Parkmanagement is een belangrijk instrument om dit te realiseren.

Ook de provinciale notitie 'Ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving' besteedt hieraan aandacht. Uitgangspunt is dat een functionele inrichting goed kan samengaan met een goede vormgeving, bijvoorbeeld door een goede landschappelijke inpassing, parkeren aan de achterzijde van gebouwen en aantrekkelijke kleurstelling gevels. Flexibiliteit van de inrichting is vooral gediend met het inbouwen van extra ruimte in een plan. Die reserveruimte kan zitten in de privé-groenvoorziening en de openbare groenvoorziening. Bestendige groenstructuur: boomsoorten die passen bij de bodemgesteldheid.

Duurzaamheid: een terrein waar door intensieve samenwerking tussen overheid en bedrijven verandering op gang worden gebracht met als doel betere bedrijfsresultaten, minder milieubelasting en efficiënter ruimtegebruik, duurzame bedrijfsprocessen en duurzame inrichting van terreinen (zie ook paragraaf 2.6).

Revitalisering van bestaande terreinen

Revitaliseringsprojecten op bovenregionale bedrijventerreinen in de kernzones hebben prioriteit (Kompas voor het Noorden). In de Nota Bedrijventerreinen tot 2015 concludeert de provincie dat revitalisering slechts in beperkte mate invulling geeft aan de geraamde ruimtebehoefte. Het item verdient wel hoge prioriteit. Binnen haar mogelijkheden zal de provincie de aanpak van verouderde terreinen ondersteunen en stimuleren, bijvoorbeeld door subsidieverstrekking via TIPP van het Ministerie van EZ. Uitgangspunt van de provincie is dat op het moment dat aantoonbaar is dat de revitalisering van een bestaand terrein (tegen acceptabele kosten) volstaat om de nieuwe vraag in te vullen, dit de voorkeur verdient boven de aanleg van nieuwe terreinen. Deze situatie zal zich echter volgens de provincie niet vaak voordoen.

In de nota 'Bedrijventerreinen Drenthe: 'Steenpuisten of schoonheidsvlekken' geeft de provincie aan stimulator te zijn voor revitalisering, geen initiatiefnemer. Uit onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van deze nota zijn ten aanzien van de volgende onderwerpen knelpunten gesignaleerd bij het bestaande bedrijventerrein De Tweeling:

- Interne bereikbaarheid.
- Bereikbaarheid per OV.
- Uitbreidingsmogelijkheden eigen kavel.
- Parkeer- en laad/losmogelijkheden op de eigen kavel.
- Landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.
- Aanwezigheid voorzieningen.

De provincie concludeert dat het van groot belang is vanuit economisch, ruimtelijke ordenings- en milieuperspectief de problemen op het terrein De Tweeling en een aantal andere terreinen, voor zover mogelijk, op te lossen. Verdere verwaarlozing zal kunnen leiden tot een neerwaartse spiraal die slechts moeizaam een halt is toe te roepen.

Belangrijke aanbevelingen uit de revitaliseringsnota zijn:

- Financiële ondersteuning van gemeenten bij het opstellen van revitaliseringsplannen.
- In economische programma's genoeg ruimte reserveren voor revitalisering van bedrijventerreinen.
- Opzetten van een monitoringssysteem voor de kwaliteit van bedrijventerreinen.

2.2.4 Archeologie- en cultuurhistorie

Archeologie

Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende waarden als de te verwachten archeologische waarden. De bekende waarden zijn afgebeeld op de provinciale archeologische monumentenkaart (AMK; kaart 8 POP II). Het plangebied van De Tweeling valt niet binnen archeologisch waardevol gebied volgens deze kaart. De te verwachten waarden zijn afgebeeld op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW; kaart H POP II). Het plangebied valt in een gebied met Een combinatie van lage, middelhoge en hoge verwachting voor archeologische waarden.

Uitgangspunt voor het beleid is het archeologisch erfgoed op de vindplaats zelf te behouden. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, uitgezonderd bouwactiviteiten binnen een perceel/bouwblok in die gebieden, waarvoor kaart H uit het POP II een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde aangeeft, dient de verstoorder door middel van een vooronderzoek na te gaan of, en waar, zich archeologische waarden in de bodem bevinden. Bij gebieden met een lage verwachtingswaarde, dient nagegaan te worden of er (potentieel) belangrijke vondsten bekend zijn. Op basis van de uitkomst van een dergelijk bureauonderzoek kan al dan niet geadviseerd worden een karterend onderzoek te laten uitvoeren. De resultaten van het vooronderzoek worden betrokken bij het maken van ruimtelijke keuzes (cultuurhistorische paragraaf).

Waardevolle bebouwing

Waardevolle bebouwing is bebouwing die in cultuurhistorisch of landschappelijk opzicht waardevol is of betekenis heeft voor het karakter van een dorp en de omgeving. Bijvoorbeeld de molen die ligt in het plangebied is een waardevolle bebouwing. In het bestemmingsplan dient een molenbeschermingszone (molenbiotoop) opgenomen te worden. De molen dient zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm in stand te worden gehouden. Verder moet de vrije windgang zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

2.2.5 Verkeer en vervoer

Uitgangspunt van het noordelijke en provinciale verkeers- en vervoersbeleid is in Noord-Nederland eerst de hoofdinfrastructuur af te maken en vervolgens in te zetten op betere benutting, uitbreiding en beprijzen. Het beleidskader wordt gevormd door het POP II. Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan is in het POP II geïntegreerd.

POP II

In het POP II is het uitgangspunt om de groei van de automobilititeit terug te dringen, losgelaten. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van locaties is nu als uitgangspunt gekozen. De mate waarin het autogebruik of andere vervoerswijzen, zoals OV en fietsgebruik, wordt ondersteund, hangt direct af van de mogelijkheden en eisen vanuit de desbetreffende omgeving. Een afweging tussen kosten (zuinig met ruimte, OV-aanbod, schone techniek) en baten (bereikbaarheid, sociaal) is daarbij van belang. Hierbij zal het beperken van onveiligheid en omgevingshinder richtinggevend zijn.

De doelstelling voor de lange termijn is dat de economische kernzones in Noord-Nederland, met het oog op een gewenste ontwikkeling van de economie in het Noorden, hoogwaardig aangesloten zijn op de economische centra van Nederland en Duitsland, alsmede onderling in Noord-Nederland. In Drenthe gaat het om de economische kerngebieden Groningen – Assen en Zuid Drenthe/Noord-Overijssel.

Voor de transportassen betekent dit het volgende. De (inter)nationale bereikbaarheid is over de weg voor Noord-Nederland gericht op de economische kernzones via de A6/A7 en de A28/A37. Tussen deze twee oost-west gerichte wegen zijn de A28, de A32 en de Duitse A31 de noord-zuidverbindingen. De verbinding naar Twente loopt via de A28/N48/ N34/36. de verbinding naar Zuid-Duitsland wordt met de voltooiing van de Ems – Achse (A31) gerealiseerd. De doorstroming van het verkeer op deze wegen is hoogwaardig. Dat betekent dat files op deze wegen in principe niet acceptabel zijn. Het gedeelte van de A37 tussen de kruising met de N34 en de Duitse grens (verder richting de Duitse A31) staat op de functiekaart aangeduid als inrichten/aanpassen/aan te leggen hoofdweg.

Doelstelling voor de lange termijn voor de bereikbaarheid van en naar de stedelijke centra, waar Emmen toe behoort, is dat de bereikbaarheid op een duurzame wijze gegarandeerd voor

de lange termijn. Duurzaam betekent in dit verband dat gekozen wordt voor een vormgeving van bereikbaarheidsmaatregelen die kunnen voorzien in een economische groei en de daaraan verbonden groei van de mobiliteit, voor een groot aantal jaren.

De nadelen van het verkeers- en vervoerssysteem voor de omgeving, in de vorm van verkeersonveiligheid, geluid, emissies (waaronder CO₂), trillingen, licht, barrièrewerking en vervoer gevaarlijke stoffen op een aanvaardbaar niveau houden danwel brengen.

Voor de planperiode is de doelstelling dat de inrichting van wegen met de directe gebruikers wordt vormgegeven, zodanig dat voldoende draagvlak voor veiligheids- en bereikbaarheidsmaatregelen is verkregen. De veiligheid spitst zich toe op een Duurzaam Veilig ingericht wegennet (regionaal en lokaal) en de wijze van inrichten van woonwijken, bedrijventerreinen en centra.

Projecten POP II

Verkeers- en vervoersprojecten uit het POP II die van belang zijn voor De Tweeling, zijn:

- Verbetering van de spoorlijn Emmen-Zwolle. Een rijsnelheid van 160 km per uur en een verviervoudiging van de capaciteit voor goederenvervoer wordt op Zwolle Emmen nagestreefd. Hiertoe is een gefaseerde verdubbeling van de lijn Zwolle – Emmen voor 2015 wezenlijk. Een ruimtelijke reservering van de baanverdubbeling is nodig. In samenhang met deze spoorlijn wordt tevens een verbetering met de spoorverbinding richting Twente gezien. Voor de langere termijn wordt de mogelijkheid van een nieuwe spoorverbinding van Emmen-Coevorden met Meppen in Duitsland verkend.
- Verbetering N34: de N34 kan de beoogde functie nu al niet optimaal vervullen. Alternatieve routes (N381 en N391 – N366 naar Veendam) worden versterkt. Op de huidige route wordt de hoogwaardige doorstroming voor het OV versterkt voor 2007. een meer veilige inrichting van de weg, zonder verdere uitbouw van de weg, zal een lage doorstroming voor de auto betekenen.

Een locatie langs de spoorlijn in Veenoord is aangeduid als knooppunt personenvervoer.

2.2.6 Milieubeleid

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een belangrijk aandachtspunt in de planvoorbereiding voor bovenregionale bedrijventerreinen (Kompas voor het Noorden). Hierbij gaat het om minimaliseren van de milieubelasting, efficiënt ruimtegebruik en een goede bereikbaarheid. De provincie stimuleert mede vanuit het milieubeleid de kwaliteit op bedrijventerreinen (paragraaf 2.3.2).

Geluid

Maatregelen ter beperking van geluid dienen in de eerste plaats gericht te zijn op bronbestrijding (verkeersmaatregelen). Vervolgens komen in aanmerking het in acht nemen van voldoende afstand tussen weg en geluidsgevoelige bestemming. Indien voldoende beperking van geluidhinder niet mogelijk is, dienen daartoe maatregelen te worden genomen, zoals geluidswallen en schermen.

De Wet Geluidhinder biedt de mogelijkheid tot het vaststellen van een hogere grenswaarde. Het bestaande bedrijventerrein De Tweeling heeft een vastgestelde geluidszonering die is opgenomen in het POP II.

2.2.7 Natuur- en landschapsbeleid

Zonering landelijk gebied

Het beleid voor het landelijk gebied is in het POP II uitgewerkt in een zonering van het landelijk gebied. Het deel van het plangebied waar de herstructurering en uitbreiding van De Tweeling zal plaatsvinden, grenst aan Zone I en (voor een klein deel) aan Zone II gebied. Zone I gebied ligt aan de noord-, oost- en westkant van het plangebied. Het Zone II gebied ligt aan de zuidzijde van de Hoogeveensche Vaart.

Zone I staat voor 'Grondgebonden Landbouw met mogelijkheden voor recreatie'. Binnen zone I staat uitoefening van de landbouw op bedrijfseconomische grondslag voorop. Recreatief medegebruik en de ontwikkeling van toeristisch/ recreatieve bedrijven worden bevorderd. Daarbij mag de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk worden aangetast.

Zone II staat voor grondgebonden landbouw met mogelijkheden voor recreatie binnen de landschappelijke en cultuurhistorische hoofdstructuur. Ook binnen deze zone staat de uitoefening van grondgebonden landbouw op bedrijfseconomische grondslag voorop. Recreatief medegebruik en de ontwikkeling van toeristisch/ recreatieve bedrijven worden bevorderd. Daarbij mag de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk worden aangetast en wordt gestreefd naar het in stand houden van de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Binnen het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de mogelijke uitstraling van het bedrijventerrein op de omliggende zones.

Ecologische structuur

De Ecologische Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte (Regeringsbeslissing 2006) en het POP-Drenthe (POP II) geniet een vergelijkbare bescherming als de Natuurbeschermingswet 1998. Ingrepen bij deze gebieden worden door het bevoegd gezag, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie, getoetst bij een ruimtelijke procedure. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot openbaar belang is en geen redelijk alternatief bestaat. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

In het POP II is onderscheid gemaakt tussen het algemeen natuurbeleid en natuurbeleid in bijzondere gebieden. Het algemene natuurbeleid is gericht op een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke levensgemeenschappen. Belangrijke elementen daarin zijn onder andere het in stand houden van de biodiversiteiten het realiseren of handhaven van een passende milieukwaliteit.

Volgens de meest recente kaart Concretisering Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Drenthe (december 2007) liggen alleen ten zuiden van het plangebied op ongeveer 500 m gebieden, die vallen onder de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur.

Op de kaart Ecologische structuren (POP II kaart 7) is het gebied ten westen van het plangebied aangeduid als gebied met waarden voor ganzen, zwanen en steltlopers. Belangrijk is dat de openheid en de relatief hoge waterstand in deze gebieden wordt gehandhaafd. Verder is aan de westkant een ecologische verbinding via bosjes en houtwallen aangeduid. De aanwezigheid van ecologische verbindingzones is volgens het POP II een essentieel onderdeel van de algemene omgevingskwaliteit (de kwaliteit buiten de Ecologische Hoofdstructuur). Het is belangrijk dat op verschillende niveaus rekening wordt

gehouden met het in stand houden en versterken van het ecologische netwerk zowel in agrarisch gebied als in bebouwd gebied.

Op de kaart Aandachtsgebieden Bodem is een deel van het plangebied aangeduid als gebied met veel bodemgradiënten. Dit betekent dat in het gebied veel overgangen voorkomen tussen bodemtypen en grondsoorten. Deze kunnen een landschappelijke betekenis hebben, maar zijn veelal ook verantwoordelijk voor het voorkomen van specifieke verschillen in de natuur. Dit is niet aan de orde voor het plangebied De Tweeling.

In het kader van de MER-beoordelingsplicht is de mogelijke invloed van de uitbreiding op deze waarden beschouwd, ook al liggen ze buiten het plangebied.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het gebied, zoals dat is begrensd in de Gebiedsvisie Zuidoostdrentse Veengebieden (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de provincie Drenthe 2000). Binnen het kader van de gebiedsvisie zijn geen speciale maatregelen gepland in het plangebied van De Tweeling.

2.2.8 Waterbeleid

De provinciale doelstelling voor de lange termijn voor het grond en oppervlaktewaterregiem is het realiseren van de GGOR (Gewenst Grond- en Oppervlaktewaterregiem). Met het realiseren van de GGOR worden, meer in het bijzonder, de volgende doelen nagestreefd:

- Duurzame inrichting van het stroomgebied.
- Water als medeordenend principe.
- Grondgebruik ondersteunen door krachtige watersystemen.

Voor gebieden waar een andere vorm van grondgebruik gaat plaatsvinden, zoals bij de uitbreiding van De Tweeling, moet rekening worden gehouden met het uitgangspunt dat in lage gebieden de grondwaterstand niet mag worden verlaagd. Ingrepen die een afname van de kwel betekenen, zijn in principe niet toegestaan. Het plangebied ligt niet binnen een (door de provincie aangewezen) hydrologisch aandachtsgebied.

Aan de westzijde van het bestaande bedrijventerrein ligt een kwelgebied (De Kuilen). Dit gebied is aangegeven op de Ontwikkelingskaart Land van het POP II (kaart 4). Uitgebreide informatie hierover staat in de Milieubeoordelingsnotitie en de Ecoscan. De waterhuishouding is wezenlijk bij alle ruimtelijke beslissingen en ingrepen.

2.2.9 Overig

Hoogspannings- en buisleidingen

Bij de planvorming dient rekening te worden gehouden met hoogspannings- en buisleidingen. Door het plangebied en aan de zuidkant van de Hoozeveense Vaart loopt een hoogspanningsleiding van noord naar zuid. Buiten het plangebied loopt aan de westkant een buisleiding.

Externe Veiligheid

De provinciale doelstellingen voor externe veiligheid zijn;

- Het implementeren en handhaven van landelijk vastgestelde veiligheidsnormen.
- De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is voor de nieuwe situaties 10-6 per jaar en voor de bestaande situaties 10-5 per jaar. Binnen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. In 2010 wordt het beleid voor nieuwe en bestaande situaties gelijk getrokken en geldt voor beide een waarde van 10-6 per jaar als grens.

In Drenthe zijn risicovolle objecten en situaties geïnventariseerd en op kaart gezet (Risico's in Drenthe op Kaart).

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijk beleid

Strategie nota 2020

In de Strategienota 'Emmen een vernieuwde formule' geeft de gemeente Emmen haar visie tot 2020 weer. De nota is het resultaat van een bezinning op de toekomstige ruimtelijke en economische opgaven. De centrale ambitie daarbij luidt:

'Versterking van de economische structuur door aansluiten, modernisering en diversificatie op basis van het Kompas voor het Noorden'.

De ambitie uit het Kompas voor het Noorden is om in 2010 als Noord-Nederland het economische faseverschil met de rest van het land in te lopen. Hieraan gekoppeld zijn ambities voor de daarvoor noodzakelijke banengroei. Emmen neemt binnen het Kompas een plaats in als één van de vier stedelijke centra en wil daarbij haar volwaardige aandeel in de groei leveren. Daartoe zet de gemeente in op een substantiële groei van het aantal arbeidsplaatsen en een versterking van het woon- en leefklimaat. Dit vraagt om een extra inspanning boven op de autonome groei. In cijfers vertaald komt dit neer op een beoogde extra groei van 7.500 arbeidsplaatsen en 2.500 extra woningen. Speerpunten zijn:

- naar een moderne industriestad;
- een veelzijdige productiestructuur;
- een moderne woningvoorraad;
- een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De economische versterking wordt als basis gezien voor een verbetering van het woningaanbod en het voorzieningsniveau. Anderzijds draagt het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving ook weer bij aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Structuurvisie 2020

De ruimtelijke doorvertaling van de in de Strategienota gemaakte strategische keuze heeft plaatsgevonden in de Structuurvisie 2020. Het college van B&W heeft in april 2007 ingestemd met het voorontwerp. In de maand mei worden er diverse info-avonden gehouden en in juni 2007 vindt de formele inspraak plaats. De voorziene herstructurering en uitbreiding van De Tweeling zijn in de Structuurvisie opgenomen.

2.3.2 Detailhandelsbeleid

De Tweeling is een bedrijventerrein met bovenregionaal profiel, dat mogelijkheden biedt voor lokale bedrijvigheid. Detailhandel is in Emmen op in beginsel bedrijventerrein niet toegestaan, met uitzondering van het volgende:

- De verkoop van auto's, boten en caravans (A-B-C's) mag plaatsvinden op alle bedrijventerreinen, met uitzondering van het bedrijventerrein Waanderveld.
- Voor de zogenaamde perifere detailhandel is een aantal gebieden aangewezen (de meubelboulevard aan de C. Houtmanstraat, de zogeheten Nijbracht locatie, een kavel op Pollux West specifiek voor Klazienaveense PDV, een aantal bedrijventerreinen in de buitendorpen).

- In sommige gevallen de verkoop van (een aantal nader omschreven) artikelen die ter plaatse worden gemaakt of gemonteerd.

Voor De Tweeling betekent dit dat binnen de bestemmingen B3 en B4, de verkoop van auto's boten en caravans, tenten en landbouwmachines met ontheffing mogelijk is. Binnen de bestemming B2 mogen alleen ter plaatse vervaardigde artikelen worden verkocht. Binnen de bestemming B1 is voorzien in de mogelijke vestiging van specifieke benoemde PDV en uitsluitende voorover het betreft verplaatsing van bedrijven vanuit Veenoord/Nieuw-Amsterdam. Deze laatste regeling is vergelijkbaar met de regeling in het bestemmingsplan Pollux te Klazienaveen. Daarnaast zijn de bestaande detailhandelsbedrijven specifiek benoemd.

2.3.3 Archeologie- en cultuurhistorie

De gemeente Emmen kent geen concreet recent beleid op dit terrein. Er wordt één op één aangesloten bij de landelijke en provinciale kaders. Voor De Tweeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan staan verwoord in paragraaf 6.7.9.

2.3.4 Verkeersbeleid

Het huidige Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is vastgesteld in 2000 en kent een doorlooptijd tot 2004. Tot het moment dat het nieuwe verkeerbeleid is vastgesteld blijft GVVP van kracht.

De gemeente Emmen ondersteunt net als bijna alle andere wegbeheerders van Nederland, de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Dit is bekrachtigd door een landelijk convenant te ondertekenen. Duurzaam Veilig is een systeembenadering met als doel een optimale afstemming te bereiken tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik ervan door de weggebruiker. Hiermee wordt beoogd onbedoeld gebruik van de weg, conflicten met hoge snelheids- en richtingsverschillen, alsmede onzeker gedrag te voorkomen.

Duurzaam Veilig is gestart met het opstellen van een categoriseringsplan. Door de wegen te onderscheiden in categorieën met een herkenbare functie en inrichting kan ongewenst rijgedrag worden voorkomen. In het categoriseringsplan worden twee functies onderscheiden; wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie.

2.3.5 Milieubeleid

Het milieubeleid van de gemeente Emmen is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Deze beleidsnota zet in op een duurzame ontwikkeling van ruimtelijke plannen. De kwaliteit van de leefomgeving staat hierin centraal. Als ambitie geeft het plan aan: het versterken van de aanwezige kenmerken en kwaliteiten in Emmen en tegelijkertijd een verdere stedelijke ontwikkeling te intensiveren. Om deze ambitie te bereiken heeft de gemeente gekozen voor de volgende twee beleidsuitgangspunten:

1. Maximaal benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde omgeving.
2. Uitbreidingen duurzaam vormgeven.
3. Door op de juiste locaties te kiezen voor verdichting en intensivering van bebouwde omgeving kunnen uitbreidingen tot het noodzakelijke worden beperkt.

Voor de ontwikkeling van plannen zijn de nationale pakketten duurzaam bouwen leidraad. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: 'Het op zodanige wijze inrichten en gebruiken van de gebouwde omgeving, dat de gezondheids- en milieuschade in alle stadia van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft'.

Een van de belangrijkste opgaven vanuit het milieubeleid voor het plangebied is het terugdringen van de uitstoot van CO₂. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de nationale pakketten duurzaam bouwen. Uitgangspunt hierbij is de doelstelling zoals vastgelegd in het Convenant Duurzaam Bouwen Drenthe 2001.

2.3.6 Waterbeleid

De gemeente Emmen heeft samen met de waterschappen Hunze & Aa's en Velt & Vecht, de provincie Drenthe en de Waterleidingmaatschappij Drenthe een waterplan opgesteld. Het 'Waterplan Emmen' geeft een breed gedragen visie en aanpak voor het toekomstige waterbeheer in de gemeente Emmen en het verbeteren van de samenwerking tussen de deelnemende partijen. Het 'Waterplan Emmen' gaat in op drie waterbeheervisies ook wel de waterkoersen van Emmen genoemd, deze zijn; 1 Duurzaam en Robuust; 2 Gezond & Schoon; 3 Zien en Beleven.

In het 'Waterplan Emmen' worden niet alleen doelen beschreven, maar zijn afspraken gemaakt tussen alle betrokkenen in het waterbeheer over de te nemen maatregelen.

2.3.7 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente Emmen is terug te vinden in de welstandsnota van maart 2004. De relevante passage voor het bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbeschrijving

Werk- en recreatiegebieden zijn voor Emmen belangrijk voor de economische versterking en positionering van de gemeente. De uitstraling (toonbaarheid) van deze gebieden en/of gebouwen is mede belangrijk als vestigingsfactor voor bedrijven/ondernemers. Tevens kan Emmen zich met deze gebieden profileren (zichtlocaties).

Emmen kent steeds meer representatieve bedrijvenparken, welke kwalitatief hoogwaardig en duurzaam zijn. Kenmerken hiervan zijn dat met name aan de randen van deze gebieden (de zichtlocaties), een hoogwaardige, kantoorachtige uitstraling hebben, waarbij de bedrijven zich individueel kunnen manifesteren. Dit komt tot uiting door eenheid te creëren in architectuur, kleur- en materiaalgebruik. Hierdoor ontstaat een samenhangend geheel, bedrijven versterken elkaar en vullen elkaar aan. Gebouwen zijn gericht op de openbare weg en dienen een uitnodigende uitstraling te hebben. Reclametoepassingen spelen een grote rol op bedrijvenparken.

Naast deze representatieve bedrijvenparken kent de gemeente werkgebieden die een rommelige indruk maken en een gesloten uitstraling hebben. Deze gebieden zullen op termijn gerevitaliseerd moeten worden.

Waardering en beleid

Hiertoe is het van belang dat er een respecterend/vernieuwend welstandsbeleid gevoerd wordt ten aanzien van de bebouwing langs de randen en bebouwing gelegen aan belangrijke ontsluitingswegen, ofwel de zogenaamde zichtlocaties. Diversiteit, zakelijkheid en hoogwaardige uitstraling zijn kenmerkende aspecten van deze gebieden. Het overige gebied, ofwel het 'binnenterrein' (niet gelegen aan de randen en/of langs belangrijke ontsluitingswegen) is een welstandsvrij gebied.

Welstandscriteria

- Plaatsing van bijgebouwen en/of opslag.
- Oriëntatie en/of representativiteit van bebouwing ten opzichte van de openbare weg.

- Hoogwaardige architectonische uitstraling en eenheid in architectuur/vormgeving (gevelcompositie, kleur- en materiaalgebruik).
- Reclame toepassing.

Specifiek voor De Tweeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal afzonderlijk door de gemeenteraad worden vastgesteld als zijnde het welstandsbeleid zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en moet dan ook gezien worden als een aanvulling op de huidige Welstandsnota voor het gebied De Tweeling. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn zo mogelijk in het bestemmingsplan regels opgenomen.

2.3.8 Beleid externe veiligheid

De gemeente Emmen heeft besloten dat in alle ruimtelijke ontwikkelingen fysieke veiligheid wordt meegenomen. De hoofdkeuzes van het veiligheidsbeleid zijn verwoord in de Structuurvisie 2020. Deze houden het volgende in:

- Nieuwe BEVI-inrichtingen (uitgezonderd lpg-tankstations) mogen zich binnen de gemeente Emmen alleen op de industrieterreinen Bargermeer, A37 en de Vierslagen vestigen.
- Invloedsgebieden mogen niet buiten de grens van het bedrijventerrein vallen.
- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt als plafond gehanteerd.
- Binnen het invloedsgebied van een inrichting worden geen niet-zelfredzame groepen gehuisvest. Tevens mag het invloedsgebied van een nieuwe inrichting niet over huisvestingsmogelijkheden van nietzelfredzame groepen lopen.

2.4 Conclusies voor het bestemmingsplan

Uitbreiding van De Tweeling met (boven)regionale bedrijvigheid past binnen het beleid ter versterking van de economische kernzone. Het POP-beleid voor de hoofdkern Nieuw Amsterdam gaat uit van lokale bedrijvigheid bij hoofdkernen. Uitgangspunt kan, in overleg met de provincie, zijn dat regionale bedrijvigheid eveneens een plek krijgt op dit terrein (zie ruimtelijk-economische visie). Ook omdat uit de evaluatie van het POP is gebleken dat in de praktijk het onderscheid tussen lokale en regionale bedrijvigheid lastig is.

In het Plan van Aanpak herstructurering voor het bestaande deel van het bedrijventerrein De Tweeling komt de prioriteit voor revitalisering tot uitdrukking. In de ruimtelijk-economische visie wordt onderbouwd dat alleen revitalisering niet voldoende is om te voorzien in de behoefte aan ruimte voor bedrijven op De Tweeling. Uitbreiding gaat samen met revitalisering.

Bij planontwikkeling moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein. Stedenbouwkundige kwaliteit, landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit, duurzaamheid en parkmanagement zijn hiervoor de kernbegrippen die in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan worden uitgewerkt.

De verdere ontwikkeling van De Tweeling voldoet aan criteria ten aanzien van bereikbaarheid, beheersing en terugdringen van de groei van de automobiliteit, veiligheid (duurzaam veilig) en leefbaarheid. De normen voor deze criteria zijn voorwaardenstellend aan het bestemmingsplan.

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de gebiedskenmerken: openheid, kwel (hoge waterstand), rijke bodemgradiënten. Verder wordt rekening gehouden met de door de provincie – grenzend aan het plangebied - aangewezen ecologische verbindingzone. De milieueffecten (flora, fauna, landschap etc.) worden, voor zover mogelijk, geminimaliseerd.

Toelichting bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling 28 mei 2009 (vastgesteld)

De resultaten van de watertoets, MER-beoordelingsnotitie en de Ecoscan zijn randvoorwaardenstellend aan de planvorming.

Deel II Huidige situatie

3 GLOBALE EN RELATIEVE LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de toekomstige A37. Het omvat het bestaande bedrijventerrein (\pm 59 ha) en een drietal (woon)bebouwingslinten aan de Boerdijk, de Trekkenweg en Herendijk. De nieuw te ontwikkelen gedeelten van het plangebied omvatten in totaal \pm 56 ha. De huidige bestemming hiervan is agrarisch. Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de spoorlijn Emmen-Zwolle en een hoogspanningsleiding.

Het plangebied grenst aan de oostkant aan de kern Nieuw Amsterdam. De zuidgrens van het gebied wordt gevormd door de Verlengde Hoozeveense Vaart. De westgrens van het plangebied valt samen met de gemeentegrens met Coevorden. Het gebied ten westen van De Tweeling op het grondgebied van Coevorden is een open agrarisch gebied. Een deel van dit gebied is aangewezen als ecologische verbindingzone tussen de natuurgebieden ten zuiden van de Verlengde Hoozeveense Vaart en ten noorden van de A37.

Komend uit het westen over de A37 ziet men bij het passeren van de gemeentegrens van Emmen De Tweeling. De Tweeling ligt op een zeer strategische locatie aan de corridor van West-Nederland naar Duitsland, de Scandinavische landen en de Baltische Staten. Met de uitbreiding van de Europese Unie en de toename van het wegtransport heeft deze strategische ligging een aansprekende toekomst waarde. De Tweeling wordt vanuit het westen tevens het eerste herkenningspunt van de gemeente Emmen.

4 GESCHIEDENIS VAN HET GEBIED

Uit de topografische kaart van 1850-1855 blijkt dat het gebied waar nu Nieuw-Amsterdam/Veenoord ligt bestaat uit moeras. Door dit moerassige gebied loopt dan al wel de veldweg; de Heerendijk. Deze weg verbindt De Haar met het vroegere Den Oever. In 1857 werd door de Drentsche Landontginnings Maatschappij begonnen met het verlengen van de Hoogeveense Vaart van Hoogeveen tot de venen van Emmen. Vanaf deze periode hebben de dorpen Veenoord en Nieuw-Amsterdam zich ontwikkeld als kanaaldorpen.

Allereerst ontstond in 1858 het dorp Veenoord. Het dorp werd gesticht door een kolonie van polderjongens, die betrokken waren bij de aanleg van de Hoogeveense Vaart. Het dorpje lag op een zandhoogte en was geheel omgeven door het uitgestrekte veen. Enige tijd later (1861) ontstond een nieuwe kolonie aan de Hoogeveense Vaart. Dit was het Bumaveen. De twee dorpen werden van elkaar gescheiden door een brug over de Hoogeveense Vaart.

In dezelfde periode werd vanaf de Hoogeveense Vaart in zuidelijke richting de Zijtak gegraven tot aan het Dommerskanaal. Hierna werd ook het Dommerskanaal gegraven. Op het punt waar de Zijtak en het Dommerskanaal samen komen ontstond een derde dorp wat Nieuw-Amsterdam ging heten. Hier vestigden zich in eerste instantie verschillende bedrijven. Voor bedrijven was het toch makkelijker om gevestigd te zijn aan een hoofdkanaal in plaats van aan een zijkanaal. De meeste bedrijven verhuisden in de periode 1870-1880 dan ook naar het Bumaveen, aan het hoofdkanaal de Verlengde Hoogeveense Vaart. Vanaf dit moment heet het Bumaveen nu ook Nieuw-Amsterdam.

Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat de meeste bebouwing voorkwam aan de Verlengde Hoogeveense Vaart en de Zijtak. Parallel aan de Zijtak lopen op regelmatige afstanden nu ook wegen. De onderlinge afstand van ongeveer 220 meter tussen de wegen past in het systeem van veenontginning. Naast deze wegen moeten vroeger wijken hebben gelopen, ook al blijkt dit niet uit kaarten. De bebouwing die langs de wegen uit deze periode lopen hebben, nog steeds (voor een deel), het karakter van een lint. Deze straten zijn langgerekt, waarop de bebouwing haaks op is gericht.

Vanaf de periode 1900 tot nu is het woningaantal in Nieuw-Amsterdam/Veenoord flink gegroeid. De toename van bebouwing heeft vooral plaats gevonden tussen de historische linten. Een groot deel van deze linten is in tact gebleven. Door de aanleg van de Jagerslaan in de loop der tijd is een deel van de historische structuur verloren gegaan. Opvallend is ook dat de Jagerslaan een slingerend verloop heeft, wat niet bij de kenmerken van een veenontginning past. Vanaf 1899 had het dorp Nieuw-Amsterdam de beschikking over een eigen synagoge, maar deze werd niet erkend als zelfstandige gemeente. Wel had het dorp de beschikking over een eigen begraafplaats aan de Boerdijk.

In de jaren '90 van de vorige eeuw is de sprong gemaakt om Nieuw-Amsterdam /Veenoord ten noorden van de Hoogeveense Vaart uit te breiden. De karakteristiek van de Heerenlandweg is hier wel bewaard gebleven.

Het bestaande bedrijvengedeelte heette voorheen 'bedrijvenpark Nieuw Amsterdam/Veenoord. Voor de gemeentelijke herindeling van 1998 lag het op grondgebied van 2 gemeenten, te weten Emmen en Sleen. Het bedrijvenpark was voornamelijk gericht op de lokale bedrijvigheid.

Het plangebied voor de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein wordt tegenwoordig gebruikt als landbouwgrond. Kenmerkend is de langgerekte smalle slagenverkaveling, ook

wel Trekken genoemd. De boerderijen zijn gesitueerd aan de Verlengde Hoogeveensche Vaart. Het gebied wordt behalve door de Vaart aan de zuidzijde ook door de N/A 37 aan de noordzijde begrensd. Hierdoor is een vrij ingesloten gebied ontstaan. Als gevolg van de lage ligging tussen de uitlopers van de Sleenerrug en de Hondsrug treedt kwel op. Het terrein loopt vanaf het huidige bedrijventerrein af in westelijke richting.

5 VRAAG-AANBOD ANALYSE BEDRIJVENTERREINEN EMMEN

In het rapport 'Ruimtelijk economische visie' (Royal Haskoning, 2003) is een uitvoerige onderbouwing opgenomen van de noodzaak van uitbreiding van De Tweeling.

Bij een vraag-aanbod benadering dient rekening te worden gehouden met een ijzeren voorraad. De ijzeren voorraad is noodzakelijk om de fluctuaties in de jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen en de lange doorlooptijden van plannen op te kunnen vangen. De omvang van de ijzeren voorraad wordt over het algemeen gesteld op viermaal de gemiddelde jaarlijkse uitgifte¹. Confrontatie van de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen (inclusief ijzeren voorraad) geeft het volgende beeld (zie tabel 1).

Tabel 1. Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen

	Provincie Drenthe	Regio Zuid-oost Drenthe	Gemeente Emmen	
			Minimum	Maximum
Aanbod*	855	385	181,4	181,4
Ijzeren voorraad	240	95	52	60
Vraag**	840	326,7	156	180
Overschot(+)/Tekort(-)	-225	-36,7	-26,6	-58,6

* Aanbodcijfers voor de provincie Drenthe en de regio Zuid-Drenthe-oost per 1 januari 2001. Voor de gemeente Emmen gelden de aanbodcijfers per 1 december 2002. In beide gevallen is de uitbreiding van De Tweeling in de aanbodcijfers meegenomen.

** Vraagramingen voor de provincie Drenthe en de regio Zuid-Drenthe-oost betreffen de periode 2001-2015. Vraagramingen voor de gemeente Emmen betreffen de periode 2003-2015.

Bron: provincie Drenthe, gemeente Emmen, 2002, bewerking Royal Haskoning.

Op basis van deze cijfers kan geconcludeerd worden dat er een tekort aan bedrijventerreinen is in de onderscheiden regio's voor de periode tot 2015. Voor de gemeente Emmen is het tekort uitgesplitst naar segmenten (zie tabel 2).

Tabel 2. Vraag en aanbod bedrijventerreinen gemeente Emmen naar segmenten

	Zwaar		Gemengd*		Hoogwaardig	
	min	max	min	max	min	max
Aanbod**	35,3	35,3	112,1	112,1	34	34
Ijzeren voorraad	15,6	18	26	30	10,4	12
Vraag	46,8	54	78	90	31,2	36
Overschot(+)/Tekort(-)	-27,1	-36,7	+8,1	-7,9	-7,6	-14

* Gemengd omvat gemengde bedrijvigheid plus transport en distributie.

** Uitbreiding van De Tweeling is in de aanbodcijfers meegenomen.

Bron: gemeente Emmen, 2002, bewerking Royal Haskoning.

Het tekort aan bedrijventerreinen voor de gemeente Emmen doet zich voor in alle segmenten. Aangezien de uitbreiding van De Tweeling reeds in deze cijfers is meegenomen is realisatie van deze uitbreiding noodzakelijk om aan de vraag naar bedrijventerreinen en meer specifiek gemengde bedrijventerreinen in de gemeente Emmen te kunnen voldoen.

Op basis van de marktanalyse kan gesteld worden dat er sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen op zowel provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor de periode

¹ Provincie Drenthe, bedrijventerreinen tot 2015, 2002.

tot 2015. Voor de gemeente Emmen doet dit tekort zich voor in alle segmenten. De uitbreiding van bedrijventerrein De Tweeling is noodzakelijk is om aan de behoefte aan (gemengde) bedrijventerreinen voor de periode tot 2015 te kunnen voldoen.

Het rapport 'Ruimtelijke economische visie' uit 2003 is in 2008 geactualiseerd en uitgewerkt in een zogenaamde oplegnotitie 'Behoeftaspect bedrijventerrein De Tweeling'. De conclusie uit deze notitie is dat uitbreiding van bedrijventerrein De Tweeling op zo kort mogelijke termijn zeer gewenst is en wel in de omvang, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

6 **BESCHRIJVING HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR**

6.1.1 Ruimtelijke opzet

Het gebied van het bestemmingsplan De Tweeling bestaat uit een bestaand bedrijventerrein en een uitbreidingsgebied. Het bestaande bedrijventerrein is grotendeels bebouwd en zal gerevitaliseerd worden. Het uitbreidingsgebied is momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden. In het plangebied bevinden zich een openbare en een Joodse begraafplaats.

6.1.2 Bedrijvigheid

Het bedrijventerrein De Tweeling heeft een aantal specifieke kenmerken waarmee het zich kan onderscheiden van andere bedrijventerreinen in de gemeente Emmen. Deze kenmerken van De Tweeling maken het terrein tot een interessante vestigingslocatie voor bepaalde bedrijven.

In het locatiekeuzep proces selecteren bedrijven locaties op basis van de mate waarin deze locaties voldoen aan de specifieke locatie-eisen van het bedrijf. De locatiekenmerken van De Tweeling kunnen daardoor bepalend zijn voor het succesvol aantrekken van specifieke doelgroepen.

Het bedrijventerrein De Tweeling is een gemengd bedrijventerrein met een omvang van 59 hectare. Op het bedrijventerrein zijn in totaal circa 74 bedrijven gevestigd. Naast enkele grote (industriële) bedrijven biedt De Tweeling plaats aan lokale bedrijven uit de kernen Nieuw Amsterdam en Veenoord.

Momenteel zijn bedrijven uit de volgende typen bedrijvigheid gevestigd op De Tweeling (zie tabel 3.2).

Tabel 3.2 Type bedrijvigheid op De Tweeling

Type bedrijvigheid	Aantal bedrijven	Percentage
Transport en distributie	21	28,0%
Productie	16	21,3%
Werkplaats/garage	9	12,0%
Kantoren	6	8,0%
Groothandel	5	6,6%
Detailhandel	5	6,6%
Leegstand	4	5,3%
Betonwarenindustrie*	1	1,3%
Overig	8	10,6%
Totaal	75	100%

Bron: gemeente Emmen, 2003.

* zoneringsplichtige inrichting (KB 25-01-1993)

Binnen de verschillende typen van bedrijvigheid is een grote diversiteit in sectoren waar te nemen. Op De Tweeling zijn bedrijven gevestigd uit de sectoren voeding en genotmiddelen, machinebouw, metaalbewerking, betonwaren en agrobusiness. Naast bedrijven is tevens een aantal woningen op De Tweeling aanwezig.

6.2 Verkeer en vervoer

In de bestaande wegenstructuur is de N37/A37 de belangrijkste oost-westverbinding, die zorgt voor een snelle verbinding met zowel de Randstad als Duitsland. De huidige N37 is nu nog twee strooks, maar wordt binnen kort opgewaardeerd tot een volwaardige autosnelweg. Het plangebied is hier direct op aangesloten via een afslag naar de Boerdijk. Andere wegen in het plangebied zijn de Veilingstraat, de Industrieweg, de Bedrijvenweg, de Verlengde Hooigeveensche Vaart NZ, de Trekkenweg en de Velden.

Het bedrijventerrein is aangesloten op de spoorverbinding Emmen – Zwolle – Almelo. Tweemaal per uur kan men in beide richtingen een trein nemen. De reistijd naar Emmen-centrum is 9 minuten. Vanaf de Boerdijk is het + 5 minuten lopen naar het station. Door het plangebied loopt geen doorgaande busverbinding.

6.3 Groenstructuur

Het plangebied bevat weinig groen van formaat. Langs de oostzijde van de Boerdijk staat een rij eiken. Langs de Afslag staat een bomenlaan van eiken. In het gebied bevinden zich een openbare en een Joodse begraafplaats, toegankelijk vanaf de Boerdijk. Deze cultuurhistorische en groene monumenten dienen bewaard en ingepast te worden.

6.4 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied en omgeving hangt ten nauwste samen met de ontginningsgeschiedenis, de aanleg van de Verlengde Hooigeveensche Vaart oost-west en de spoorlijn Zwolle-Emmen daar min of meer loodrecht op.

Zoals ook in de naamgeving (Veenoord) tot uitdrukking komt, was het gebied oorspronkelijk een veengebied. De Verlengde Hooigeveensche Vaart was de ontginningsbasis. De lang gerekte kavels staan schuin op de vaart. De Boerdijk die het plangebied in tweeën deelt, volgt de kavelrichting. Dit geldt ook voor de haven en de secundaire wegenstructuur. De Heerendijk en de spoorlijn doorsnijden deze structuur. De begraafplaats aan de Boerdijk en de Israëliische begraafplaats waren hier al voor 1900 evenals het station. De haven is van latere datum. Op de kruising van vaart en spoor zijn aan het begin van de vorige eeuw een aardappelmeelfabriek en een groenteveiling gevestigd. Beide zijn inmiddels weer verdwenen, maar de bebouwing is (deels) in gebruik bij nieuwe bedrijven. Langs de vaart, de Boerdijk en de Heerendijk is in de loop van de vorige eeuw lintbebouwing ontstaan. De aanleg van de haven ging gepaard met de uitgifte van bedrijfsterrein tussen de Boerdijk en de spoorlijn. Ook in de omgeving van de veiling is de bedrijfsbebouwing geleidelijk uitgebreid. De N37 is van veel latere datum en heeft ruimtelijk weinig relatie tot het plangebied.

Na het sluiten van de aardappelmeelfabriek is de bebouwing in gebruik genomen bij nieuwe bedrijven en zijn ook de vloeivelden verkaveld voor bedrijvenpercelen. De gevestigde bedrijvigheid is zeer divers. Vanwege de voormalige veiling zijn er diverse bedrijven in de 'food' sector. Langs de Boerdijk zijn enkele grote bedrijven gevestigd. Voor het overige zijn het kleine en middelgrote bedrijven. Aan de westzijde van de spoorlijn zijn goederenspooren en opslagloodsen aangelegd. Voor een deel hebben deze hun functie verloren.

De Afslag is een oorspronkelijke landweg en vormt de oostelijke plangrens. De weg heeft evenals de Heerendijk een fraaie laanbeplanting. Voor het overige heeft De Tweeling geen kenmerkende groenstructuur. De laanbeplanting langs de Boerdijk is grotendeels verdwenen. Wel staan er fraaie volwassen bomen op de begraafplaats.

Bij de spoorbrug over de vaart is een lunchroom gevestigd. Verder zijn er enkele detailhandelsvestigingen in het plangebied. Nieuw-Amsterdam/Veenoord is een belangrijke woonkern met een bijbehorend voorzieningenpakket.

6.5 Wonen

Behalve de lintbebouwing langs de Trekkenweg zijn er nog enkele woningen langs de Boerdijk. De meeste van deze woningen zijn gebouwd in het midden van de vorige eeuw. Het betreft particulier woningbezit. De meeste woningen zijn vrijstaand, een beperkt aantal twee-onder-één-kap. De molen naast de spoorbrug over de vaart is een monument.

6.6 Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur

Door het plangebied loopt een noord-zuidgerichte hoogspanningsleiding. Verder zijn er geen voor het bestemmingsplan relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig.

6.7 Milieu

6.7.1 Milieubeschermingsgebieden (algemeen)

Uit de gegevens van het provinciaal omgevingsplan (POP II) blijkt dat het plangebied niet binnen de grenzen van een milieubeschermingsgebied valt.

6.7.2 Geluid

Bij Koninklijk Besluit van 25 januari 1993 is voor het betonwarenindustriebedrijf, thans Alvon Bouwsystemen BV, een geluidszone vastgesteld zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Er zijn ten aanzien van het bedrijventerrein geen geluidsklachten bij de gemeente bekend.

6.7.3 Lucht

In het kader van het besluit Luchtkwaliteit wordt op verschillende aspecten de kwaliteit van de lucht beoordeeld. Hierbij zijn in de gemeente Emmen geen overschrijdingen geconstateerd.

6.7.4 Veiligheid

Op bedrijventerrein De Tweeling is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de daaruit voortvloeiende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) van toepassing. De wijze waarop de beoogde planontwikkeling hieraan voldoet wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.

Het bestaande bedrijventerrein kent 4 locaties waarvan de fysieke veiligheidssituatie is beoordeeld. Dit betreft een vuurwerkopslag, chemicaliënopslag, bestrijdingsmiddelenopslag en een bedrijf met onderdelen met enig risico. De risicocontouren van deze bedrijven bevinden zich echter op het terrein van de betreffende inrichtingen (bron: Fysieke Veiligheid gemeente Emmen, DNV).

Daarnaast wordt aandacht besteed aan:

- de bereikbaarheid van het bedrijventerrein voor brandweervoertuigen
- de bluswatervoorziening

- de bestrijdbaarheid
- de zelfredzaamheid.

6.7.5 Bodem

Het gebied is gelegen op de rand van het veenkoloniale gebied van Emmen. Op de bodemkaart is te zien dat het plangebied ligt op de overgang van Podzolgronden in het oosten naar Veengronden in het westelijk deel. Podzolgronden zijn leemarme zandgronden. In het tussengebied liggen moerige Podzolgronden, deze gronden vormen de overgang van veengronden naar zandgronden. Het zijn restveengronden in het afgeveende gebied. Moerige gronden bevatten relatief veel organisch stof.

De term ‘bodembeschermingsgebied’ is sinds het POP II niet meer in gebruik (de voormalige bodembeschermingsgebieden worden nu onder milieubeschermingsgebieden geschaard) (deze zijn niet aanwezig binnen het plangebied).

Een éénduidig beeld van de bodemverontreinigingssituatie binnen het plangebied De Tweeling is niet aanwezig. Belangrijk hierbij is een onderscheid tussen het bestaande bedrijventerrein en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Bestaand bedrijventerrein

Op het bestaande bedrijventerrein is vanaf eind jaren tachtig een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft hier onderzoeken die zijn uitgevoerd in opdracht van particulieren, bedrijven en overheden om diverse redenen (o.a. in het kader van de Wet bodembescherming, t.b.v. bouwvergunningen en vaststellen 0-situatie Wet milieubeheer, maar ook t.b.v. waardebeoordelingen in het kader van transacties en hypotheekverstrekkingen). Een deel van deze onderzoeken is bekend bij de gemeente Emmen en kan op afspraak worden ingezien. Een deel van de in opdracht van particulieren en bedrijven uitgevoerde onderzoeken is echter niet bekend bij de gemeente.

Uit de bij de gemeente Emmen bekende bodemonderzoeken² blijkt dat bij diverse bedrijven bodemverontreinigingen aanwezig zijn. De belangrijkste verontreinigingen zijn:

- Een ten gevolge van de (voormalige) activiteiten van een zinkverwerkend bedrijf ernstige verontreiniging door zink van de grond met name ter plaatse van het bedrijf en van het grondwater op en in de omgeving van het bedrijf. Ook de waterbodem van de nabijgelegen voormalige industriehaven is ernstig verontreinigd door zink. Een nog te vervolmaken saneringsonderzoek zal uitsluitsel moeten geven over de verdere aanpak van deze verontreinigingen. Gesteld kan worden dat – voorzover aanwezig in **het grondwater** – de aanwezige verontreiniging geen belemmering vormt voor het gebruik als bedrijventerrein en voor eventuele bouwvergunningen. Wel zijn er gebruiksbeperkingen ten aanzien van het oppompen van verontreinigd grondwater en/of aan het toepassen van warmtekoppelingssystemen.
- Zoals hierboven vermeld, is de waterbodem van – met name het noordelijke deel van - de haven sterk verontreinigd door zink. Ook voor de verontreiniging in de haven geldt dat er sprake is van saneringsnoodzaak. Een nadere studie zal moeten uitwijzen op welke wijze de sanering ter hand dient te worden genomen. Geconstateerd dient te

² Omdat de gemeente Emmen met enige regelmaat nieuwe onderzoeksgegevens ontvangt, wordt hier geen overzicht gegeven van verontreinigde en/of onderzochte locaties. Informatie over bodemverontreinigingen is op afspraak in te zien bij de gemeente Emmen. Met nadruk wordt er op gewezen dat eigenaren, gebruikers of andere belanghebbenden bodeminformatie kunnen bezitten die niet bekend is bij de overheid.

worden dat een ontwikkeling van de haven alleen mogelijk is in combinatie met een sanering.

Verder zijn binnen het bestaande bedrijventerrein diverse verontreinigingen aangetoond. De verwachting is dat bij een aantal van deze bedrijven sanering noodzakelijk is op grond van milieuhygiënische criteria. Daarnaast dient er rekening mee te worden gehouden dat sanering noodzakelijk kan zijn in geval van bestemmingswijziging en in het geval van bouwvergunningen.

Nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein

Onderzoek Trekkenweg

Op het nog te ontwikkelen gebied Tweeling West, dat eigendom is van de gemeente, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de grond alleen plaatselijk licht verontreinigd is. De aangetroffen concentraties vormen geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van de locatie als bedrijventerrein. Wel geldt dat eventuele vrijkomende grond niet multifunctioneel toepasbaar is.

Het grondwater in de zuidoosthoek van het onderzochte perceel is verontreinigd door o.a. zink, chroom en nikkel. Aangenomen wordt dat de verontreiniging het gevolg is van veranderde bodemomstandigheden ten gevolge van het gebruik als vloeiveld. De gemeente Emmen – in haar rol als bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming – adviseert de verontreiniging te monitoren. Concrete saneringsmaatregelen worden vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Wel geldt dat er beperkingen kunnen zijn ten aanzien van het onttrekken van grondwater. Bij de aanleg van de geplande watergang dient rekening te worden gehouden met de aanwezige verontreiniging.

Een strook langs de Trekkenweg heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming woondoeleinden. Het betreft hier voor een deel percelen die ook in de oude situatie deze bestemming hadden. Daarnaast zijn er percelen die een agrarische bestemming hadden. Voorzover de betreffende percelen zijn onderzocht in het kader van het onderzoek “Trekkenweg” geldt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor een wijziging naar de bestemming woondoeleinden. Voor het erf van de bestaande boerderij aan de Trekkenweg 10 geldt dat hiervan **geen** onderzoeksgegevens in ons bezit zijn. Aanbevolen wordt om het betreffende terrein te onderzoeken in het kader van eventuele ontwikkeling tot woningbouw.

In de gemeente Emmen geldt dat, bij de beoordeling in het geval van bouwvergunningen en/of wijziging naar een gevoelige bestemming (naar woningbouw), onderzoeken in de regel niet ouder dan 5 jaar mogen zijn. De betreffende onderzoeken zullen daarom in het kader van de gronduitgifte of in het geval van voorgenomen bestemmingswijziging moeten worden geactualiseerd.

Overige terreinen

De resterende terreinen die deel uitmaken van de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn grotendeels in particulier en voor een deel in gemeentelijk eigendom. Van de betreffende percelen zijn geen of voor een juiste beoordeling ontoereikende bodemonderzoeksgegevens bekend bij de gemeente.

- Uit het onderzoek naar de verontreiniging van het grondwater in de omgeving van de Boerdijk is bekend dat de verontreiniging in het ondiepe grondwater zich uitstrekt tot onder het nieuw te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein. Zoals ook voor het bestaande bedrijventerrein is aangegeven, vormt de verontreiniging in het grondwater geen belemmering voor het gebruik als bedrijfsterrein. Ook vormt de verontreiniging in het grondwater geen belemmering voor eventuele bouwvergunningen. Wel kunnen er gebruiksbeperkingen zijn ten aanzien van het oppompen van verontreinigd grondwater en/of aan het toepassen van warmtekoppelingssystemen.

- Het verdient aanbeveling om de betreffende terreinen voor uitgifte/planuitvoering te onderzoeken op eventuele bodemverontreiniging. Vooralsnog wordt het gebied ten oosten van de Boerdijk als onverdacht bestempeld. Aandachtspunten bij een uitvoering bodemonderzoek zijn verdachte locaties ter plaatse van (voormalige) boerenbedrijven, erf- en wegverhardingen en ophogingen/dempingen met bodemvreemde materialen. Aandachtspunt bij het nog te ontwikkelen terrein ten westen van de Boerdijk en ten noorden van De Velden is dat dit gebied in het verleden deel heeft uitgemaakt van de vloeivelden van de voormalige aardappelmeelfabriek. In alle gevallen wordt geadviseerd voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek contact op te nemen met de gemeente Emmen.

6.7.6 Water

Beschrijving Waterhuishouding

Het gebied kent grote verschillen in grondwaterstanden, het is nat in het westelijk deel (veengronden) en droger op de zandgronden in het oosten. De grondwatertrappen (Gt's) variëren van Gt II in het nattere westelijk deel en Gt VI aan de drogere oostzijde³. Een groot deel van het gebied wordt beïnvloed door kwel.

De Tweeling behoort tot het stroomgebied van het Nieuwe Drostendiep. Het gebied watert af op de watergang die begint even ten westen van de afrit Veenoord van de N37 en loopt in westelijke richting langs de zuidzijde van de autoweg N37. De watergang gaat onder de autoweg door (tussen hectometerpaal 24,8 en 24,9) en loopt verder in westelijke en zuidwestelijke richting om tenslotte via het Oude Diep af te stromen naar het Nieuwe Drostendiep.

De huidige streefpeilen in respectievelijk de zomer en winter zijn NAP 10,80 m en NAP 10,40 m.

Binnen het bestaande bedrijventerrein ligt de haven van Veenoord die in open verbinding staat met het 5^e pand van de Verlengde Hoogeveensche Vaart met een kanaalpeil van NAP 12,95 m.

Afhankelijk van de relatieve dimensionering van de waterlopen en het bodemverhang in de waterlopen treedt er, in een afvoersituatie, een verhang op in de waterstand. Dit betekent dat de waterstanden ter plekke van De Tweeling boven peil liggen. Uitgaande van een verhang van 5 cm/km resulteert dit in een maatgevende waterstand van NAP 11,00 meter. Dit is een grove schatting.

Eisen aan het waterhuishoudkundig systeem

Het waterschap Velt en Vecht stelt eisen met betrekking tot het onderhoud van de watergangen. De waterhuishoudkundige inrichting dient rekening te houden met deze eisen aangezien ze gepaard gaan met ruimte gebruik.

Het waterschap stelt de volgende eisen:

- Indien de watergang door het waterschap wordt onderhouden dan dient 5 meter te worden vrijgehouden vanaf de bebouwing en 3 meter voor afvoer van maaisel.
- De afvoer van het lokale afvoerwatersysteem mag niet groter worden in vergelijking met de oorspronkelijke landbouw functie. Concreet betekent dit voor De Tweeling dat van het 55 hectare grote gebied bij een afvoerfactor van 1,2 l/s/ha niet meer dan 66 liter per

seconde mag worden afgevoerd. Dit komt overeen met een waterschijf van 10,4 mm per dag.

- De ontwateringstoestand (afstand tussen maaiveld en maximale grondwaterstand gerepresenteerd door de GHG) bedraagt 90 cm.
- De grondwaterstand mag niet wezenlijk veranderen.
- In extreme situaties is het reëel te verwachten dat gedurende twee dagen geen afvoer mogelijk is. Dit is wel afhankelijk van de locatie van de duiker onder de N37.

De gewenste drooglegging voor wegen en terreinen bedraagt 1,4 meter. De drooglegging binnen het gebied van De Tweeling is groter dan 1,2 meter bij winterpeil. Het zomerpeil ligt 0,40 hoger, dus bij het zomerpeil bedraagt de drooglegging nog slechts 0,8 meter. Deze drooglegging komt voor in het westelijke deel van De Tweeling.

In tijden met veel waterafvoer treedt hoogstwaarschijnlijk een knelpunt op bij de duiker onder de N37. Deze duiker heeft een beperkte afvoer door de relatieve hoge ligging ten opzichte van het streefpeil.

Waterhuishoudkundige inrichting

De omgang met deze waterhuishoudkundige eisen heeft plaatsgevonden in overleg met het waterschap Velt en Vecht.

Vanwege de verschillen in maaiveld binnen het plangebied is de waterhuishouding opgedeeld in 3 stukken met elk een eigen peil. Om hierbij de aangegeven drooglegging/ontwateringstoestand te bereiken zonder de grondwaterstanden te veranderen wordt het terrein opgehoogd. Deze ophoging is het grootst in het meest westelijke deel van het plangebied.

Daarnaast moet er in het plan voldoende oppervlaktewater aanwezig zijn om de versnelde afvoer ten gevolge van verharding van het oppervlak tegen te gaan. In dit oppervlaktewater kan een deel van de toegenomen afvoer worden geborgen. Hiervoor is, gezien de gegeven randvoorwaarden, een oppervlak van 7,5 ha noodzakelijk. Het is echter mogelijk dit oppervlak buiten het plangebied (deels) te compenseren. Hiervoor zijn verschillende opties in beeld gebracht maar hierover zijn nog geen uitspraken gedaan.

6.7.7 Molen

Aan de Industrieweg bevindt zich een molen. Het betreft rijksmonument (nr. 33786) molen 'Nooitgedagt'. Een achtkante stellingmolen, herbouwd in 1916. De molen is niet meer als zodanig in gebruik en is nauw omsloten door woningen en bedrijven.

6.7.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ten behoeve van het bestemmingsplan De Tweeling is een inventariserend archeologisch onderzoek uit gevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau: *Raap notitie 680, Emmen-bedrijventerreinen De Tweeling, gemeente Emmen; een inventariserend archeologisch onderzoek.*

Doel van dit onderzoek was om door middel van een verkennend booronderzoek de mate van intactheid van de bodemopbouw vast te stellen. Alleen in een voldoende intacte bodem kan sprake zijn van archeologische waarde. Nergens is in het onderzoeksgebied een intacte bodemvorming in het dekzand aangetroffen. In een aantal boringen zijn in de bouwvoor verstoorde resten van bodemvorming waargenomen. Verspreid over het hele plangebied liggen resten van bodemhorizonten op het maaiveld. Diepe grondingrepen (mengwoelen of diepploegen) hebben de oorspronkelijke podzolbodem in het gehele onderzoeksgebied verstoord. In veel boringen is een bodemverstoring waargenomen tot in het keileem; brokken

keileem zijn opgenomen in de bouwvoor. Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek zijn in het onderzoeksgebied geen archeologische resten aangetroffen.

Op grond van de aangetroffen bodemverstoring en het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden naar verwachting dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Derhalve worden geen aanbevelingen voor vervolgonderzoek gedaan.

Het onderzoek is ter kennisgeving gebracht aan de provinciaal archeoloog (het Drents Plateau) en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

6.7.9 Natuur en landschap, flora en fauna

Het bestaande industrieterrein De Tweeling zal gerevitaliseerd worden. De natuurwaarde van dit bebouwde gebied is zeer gering, maar het is mogelijk dat er soorten voorkomen die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet. Indien een ingreep plaatsvindt in dit gebied, kan dit ook effecten hebben op deze soorten.

Eventuele natuurwaarden in het gebied zullen zich concentreren rond de insteekhaven, een zijtak van de verlengde Hoogeveensche Vaart, rond de bomen langs de Herendijk en De Afslag en op de aanwezige begraafplaats. De oevers van de insteekhaven zijn deels beschoeid en ter hoogte van de begraafplaats is een vrij steil talud aanwezig met een lager plateau dat begroeid is met riet en bomen.

Het uitbreidingsgebied is momenteel in gebruik als agrarisch grasland en bouwland. Weidegebieden zijn vaak waardevol voor weidevogels. In een weidegebied zijn de oevers van de vele sloten potentieel van belang voor amfibieën, planten en begeleidende dieren zoals insecten.

Ten westen van het plangebied (net buiten de gemeentegrens van Emmen) is door de provincie een ecologische verbindingzone geprojecteerd. Deze verbindingzone maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur, maar komt voort uit een regionale invulling van de verbindingzones (NBL gebiedsvisie). Deze 'ecologische verbinding via houtwallen en bosjes' verbindt het gebied De Kuilen met het gebied Ermerveen. De precieze locatie voor de verbindingzone is nog niet uitgewerkt.

De verbinding sluit aan op de verbindingzone van het Bargerveen naar het Oosteindsche Veen- Dalerveensche Veen (provincie Drenthe, 1997). Het type verbindingzone is 'Vochtig' en 'Bossig'. De te verbinden gebieden en biotopen zijn Vochtige heide en hoogveenrestanten en Bossen en kleine bosjes.

Leefgebied beschermde soorten

Ten behoeve van het bestemmingsplan De Tweeling is een Natuurtoets uitgevoerd door Royal Haskoning: Ecoscan/ Flora- en faunawet, Royal Haskoning, 2003. In 2008 is dit onderzoek aangevuld met het Advies Natuurwaarden bedrijventerrein De Tweeling van BugelHajema Adviseurs. In de Ecoscan worden de huidige situatie en de verwachte autonome ontwikkelingen beschreven op het gebied van de in het plangebied aangetroffen flora en fauna. Op basis van deze informatie wordt een inschatting gemaakt van de effecten van de voorgenomen activiteit op de huidige ecologische waarde. Deze effecten worden beoordeeld volgens het wettelijke afwegingskader. In aanvulling op de natuurtoets is in 2004 onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vlermuizen. Het vlermuizenonderzoek is in 2008 herhaald door BugelHajema Adviseurs.

Binnen het plangebied zijn geen op basis van de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Vlak buiten het plangebied zijn de soorten Koningsvaren, Klokjesgentiaan en Grasklokje wel aanwezig. Grasklokje en Koningsvaren vallen binnen de

categorie ‘algemene soorten’ zoals in de Flora- en faunawet benoemd, Klokjesgentiaan behoort tot de categorie ‘overige soorten’ (tabel 2).

In het plangebied komt de Bruine kikker en kikkers uit het Groene kikker complex voor, naar verwachting betreft dit Meerkikker en Bastaardkikker. Ook komen kleine watersalamander en gewone pad waarschijnlijk in het plangebied voor. Alle genoemde soorten zijn ‘algemene soorten’ volgens de Flora- en faunawet (tabel 1). Dit betekent dat geen ontheffing vereist is voor verstoren of doden van deze soorten, indien het een activiteit betreft in het kader van ruimtelijke ontwikkeling.

Er zijn geen dagvlinders en libellen in het plangebied aanwezig die beschermd zijn op basis van de Flora- en faunawet.

Alle vogels zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Precieze informatie over voorkomende (broed)vogels is niet beschikbaar, het gebied heeft vooral waarde voor weidevogels en waarschijnlijk zwanen en ganzen. Ook aanwezige bosjes, struwelen en rietoevers zijn een potentiële broedplaats voor vogels. Dit betekent dat werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

Over zoogdieren zijn geen gegevens beschikbaar. Het gebied heeft waarde voor kleine grondgebonden zoogdieren (zoals muizen, spitsmuizen, mollen, konijnen). Tijdens de veldonderzoeken in 2004 en 2008 zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in het gebied, wel komen foeragerende vleermuizen voor (Natuurtoets, Royal Haskoning, 2003). Tijdens het onderzoek in 2008 zijn geen exacte waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen. Uit de waarnemingen die tijdens het onderzoek zijn gedaan blijkt wel dat niet kan worden uitgesloten dat enkele vleermuizen tijdelijke verblijfplaatsen hebben in het gebied. Dit betekent dat wanneer een bedrijfswoning of een boerderij wordt gesloopt, nader onderzoek eerst zal moeten uitwijzen of verblijfplaatsen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing.

6.7.10 Duurzaam bouwen

Bij de totstandkoming van de huidige situatie is vrijwel geen aandacht geweest voor aspecten van duurzaam bouwen.

Deel III Planbeschrijving

7 UITGANGSPUNTEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

7.1 Beoogde ontwikkeling

Het bestaande lokale bedrijventerrein De Tweeling, wordt vanwege de strategische ligging aan de A37 (met een eigen af- en oprit) opgewaardeerd en aanzienlijk uitgebreid. Het bestaande deel wordt gerevitaliseerd en langs de A37 komt een uitbreiding waarvan een groot deel op aantrekkelijke zichtlocaties. De Tweeling heeft daarnaast bijzonder aantrekkelijke vestigingsfactoren vanwege de multi-modale ontsluiting: per spoor en binnenvaart.

De Tweeling is een gemengd bedrijventerrein. De sterke punten van het terrein zijn de ligging in internationaal perspectief en de bereikbaarheid via de weg. Ten opzichte van de overige gemengde bedrijventerreinen in de gemeente Emmen scoort De Tweeling goed. Op basis van een vergelijking tussen de kenmerken en de doelsegmenten van de verschillende terreinen kan geconcludeerd worden dat het concurrerende aanbod voor De Tweeling met name op Bedrijvenpark A37 ligt. Bedrijvenpark A37 is echter een meer hoogwaardige locatie voor (inter)nationale bedrijvigheid. De Tweeling profileert zich meer als gemengd bedrijventerrein voor (boven)regionale bedrijvigheid, zonder lokale bedrijvigheid uit te sluiten.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn gericht op het uitbuiten van de gunstige ligging van De Tweeling en het verbeteren van het imago. Dit past in het beleid ter ondersteuning van de economische bedrijvigheid in de moderne industriestad Emmen. Revitalisering en uitbreiding van De Tweeling sluit aan bij de versterking van de economische structuur van de ruimtelijk-economische kernzone.

De huidige bedrijvigheid op De Tweeling is zeer divers. De nieuwe bedrijvigheid op De Tweeling dient aan te sluiten bij de bestaande bedrijvigheid. Daarnaast is het beleid van de gemeente Emmen erop gericht de (industriële) werkgelegenheid te versterken en te verbreden met meer kennisintensieve productie.

De Tweeling is een interessante vestigingslocatie voor bedrijven wanneer de locatie-eisen van de bedrijven overeenstemmen met de propositie van het terrein. In figuur 4.3 is de relatie tussen de locatie-eisen van de verschillende typen bedrijvigheid en de propositie van De Tweeling weergegeven.

Figuur 4.3 Relatie locatie-eisen en propositie De Tweeling

Type bedrijvigheid	Match propositie De Tweeling en locatie-eisen doelgroepen
Transport en distributie	XXXX
Lichte industrie	XXXXX
Groothandel	XXXX
Zakelijke dienstverlening	XX

Hoger aantal x'en duidt op betere match tussen locatie-eisen verschillende typen bedrijvigheid en propositie De Tweeling.

Bron: Ruimtelijk economische visie, Royal Haskoning, 2003.

Bovenstaande figuur laat zien dat er een goede match is tussen de locatie-eisen van de verschillende typen bedrijvigheid en de propositie van het bedrijventerrein De Tweeling. Met name voor transport en distributie, lichte industrie en groothandel en in mindere mate voor zakelijke dienstverlening is De Tweeling derhalve een interessante vestigingsplaats. Daarnaast is het beleid van de gemeente Emmen erop gericht de (industriële) werkgelegenheid te versterken en te verbreden met meer kennisintensieve productie. Op De Tweeling zijn echter geen zelfstandige kantoren mogelijk.

7.2 Uitgangspunten

Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten beschreven welke ten grondslag hebben gelegen aan zowel het stedenbouwkundig- als het bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de deelstudies ter voorbereiding van het bestemmingsplan, de reacties op het art. 10 Bro-overleg (gevoerd in 1997 op basis van het oude voorontwerp bestemmingsplan, zie inleiding) en de uitgangspunten zoals deze door het college van Burgemeester en wethouders in september 2003 zijn vastgesteld.

- Het bedrijventerrein De Tweeling richt zich op (boven)regionale bedrijvigheid en op lokale bedrijvigheid uit de kernen Nieuw Amsterdam en Veenoord. Op basis van een analyse van het vigerende beleid en het in voorbereiding zijnde nieuwe POP past uitbreiding van De Tweeling met (boven)regionale bedrijvigheid binnen het beleid ter versterking van de economische kernzone.
- De nieuwe bedrijvigheid op De Tweeling dient aan te sluiten bij de bestaande bedrijvigheid op De Tweeling. Transport en distributie, lichte industrie, groothandel en in mindere mate zakelijke dienstverlening passen in het profiel voor bedrijvigheid dat zich op De Tweeling zou kunnen vestigen.
- De uitbreiding van De Tweeling wordt mede gerealiseerd om uitbreidingsruimte en schuifruimte te creëren voor bedrijven op het bestaande bedrijventerrein.
- Het ambitieniveau van de gemeente Emmen voor herstructurering van De Tweeling ligt voornamelijk op het niveau van een revitalisering van het bedrijventerrein. De gemeente Emmen is hierbij verantwoordelijk voor het verbeteren van de openbare ruimte, terwijl private partijen (de ondernemers) verantwoordelijk zijn voor de verbetering van privaat gebied.
- Naast het opstellen van het bestemmingsplan moeten de vervolgstappen voor herstructurering van De Tweeling nader worden uitgewerkt. Dit moet beginnen met het organiseren van een vertegenwoordiging van de bedrijven en het instellen structureel overleg tussen de gemeente Emmen en ondernemers van De Tweeling. Dit overleg is inmiddels gaande.
- De ruimtelijk/functionele implicaties van de herstructurering zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan meegenomen. Na uitbreiding is De Tweeling direct aan de snelweg (A37) gelegen met mogelijkheden voor zichtlocaties. Gezien de ligging van het terrein binnen de gemeente Emmen kan De Tweeling fungeren als visitekaartje voor de gemeente Emmen. Om dit te bereiken dient de representativiteit van het terrein wel verbeterd te worden. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande woningen.
- Binnen het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein. Stedenbouwkundige kwaliteit, landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit, duurzaamheid en parkmanagement zijn hiervoor de kernbegrippen.
- Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal separaat door de raad worden vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota en fungeert daarmee mede als toetsingskader voor te verlenen bouwvergunningen e.d.

- Bij de planvorming is rekening gehouden met de gebiedskenmerken: openheid, kwel (hoge waterstand), rijke bodemgradiënten. De door de provincie aangewezen ecologische verbindingszone ligt buiten het plangebied.
- De milieueffecten (flora, fauna, landschap etc.) worden, voor zover mogelijk, geminimaliseerd. De resultaten van de watertoets, MER-beoordelingsnotitie en de Ecoscan zijn randvoorwaardenstellend aan de planvorming.
- Op grond van de MER-beoordelingsnotitie is geadviseerd geen MER op te stellen. In het Bestemmingsplan wordt nadere uitwerkingen gegeven van de gewenste maatregelen. Aanbevolen werd om in het kader van het bestemmingsplan naar een aantal aspecten nader onderzoek te doen: bodem, zonering en archeologie.
- In het bestemmingsplan is een waterparagraaf verplicht. Hierin wordt de zogenaamde ‘watertoets’ beschreven. Het waterhuishoudkundig onderzoek dat nodig is voor het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan is uitgevoerd in overleg met het waterschap Velt en Vecht.
- Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zorgvuldig rekening gehouden met de landschappelijk inpassing om daarmee de gunstige ligging aan de A37 uit te buiten. Dit zal het imago van De Tweeling ten goede komen.
- Het is niet de bedoeling dat op De Tweeling zelfstandige kantoren worden gevestigd. Dit zal worden uitgesloten in het bestemmingsplan. Kantoren bij bedrijven zijn wel toegestaan.
- Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan, uitgezonderd, auto’s, boten, caravans, tenten en landbouwmachines.
- De bestaande woningen aan de Boerdijk (De Tweeling Oost) zijn bestemd als bedrijfswoningen.
- Gezien de aard van het bedrijventerrein zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan.
- De molen Nooitgedagt is als monument in het bestemmingsplan opgenomen.
- De Trekkenweg wordt niet als ontsluiting voor het bedrijventerrein De Tweeling gebruikt. De bedrijven die thans een ontsluiting hebben op de Trekkenweg zullen deze kunnen handhaven.

8 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

8.1 Ruimtelijke structuur/planopzet

De structuur van het plangebied De Tweeling is hoofdzakelijk bepaald door de rechthoekige noord zuid lopende kavelstructuur van het slagenlandschap dat zijn oorsprong kent uit de vervening. Binnen dit patroon (van rechte stroken) is de historische verbindingsweg Boerdijk de belangrijkste structuurdrager. De weg vormt een toegang tot het “tweelingdorp” Nieuw Amsterdam-Veenoord en de ontsluiting van het bedrijventerrein De Tweeling.

De verkaveling staat onder een scheve hoek op het kanaal Verlengde Hoogeveensche Vaart. Vanuit de verkavelingstructuur bezien wordt het plangebied aan de zuidelijke en noordelijke rand begrensd door twee min of meer evenwijdige, schuine infrastructurale lijnen; het kanaal Verlengde Hoogeveensche Vaart en de autoweg R 37 en intern door een soort diagonale lijn; de spoorlijn Emmen - Zwolle/Almelo. Vanuit het plangebied bezien is als het ware sprake van een rechthoek en vanuit de randen van het plangebied van een niet (wiskundige) gelijkzijdige ruit. De rechthoek leidt tot blokstructuren en de “ruit” tot zogenaamde getande structuren. Met deze gegevens is het totale plan verkaveld, ontsloten en vormgegeven.

De Boerdijk vormt als centrale hoofdontsluitingsweg de hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door de hoofdontsluitingsweg Boerdijk. Deze rechtlijnige structuur van de Boerdijk wordt ondersteund door een hoogspanningsleiding in een watergang, een al bestaande insteek of aanleghaven, een oostelijke randweg; de Afslag met een bomenlaan en een westelijke watergang met blokgroen als overgang naar het open landschap. De spoorlijn vormt een zelfstandige schuine of diagonale lijn.

De Boerdijk verdeelt het plan in een oostelijk grotendeels bestaand bedrijventerrein en een westelijk grotendeels nieuw bedrijventerrein. De rotonde in de Boerdijk vormt het centrale punt. Vanuit dit punt zijn door 2 haakse lijnen de bedrijven en kavels via verkeersslussen ontsloten. In oostelijke richting vindt dit plaats middels, de Bedrijvenweg die via de Veilingstraat weer aantakt op de Boerdijk. In westelijke richting vindt dit plaats middels De Velden die in het plangebied via een zogenaamde rechthoek langs de rijksweg en de watergang met hoogspanningsleiding teruglust op De Velden. De hoofdontsluitingsweg de Velden is structureel versterkt door een eenzijdig vrijliggend fietspad en een watergang.

De woningen aan de Trekkenweg en het kanaal zijn als burgerwoningen bestemd. Tussen deze woningen en het bedrijventerrein is als buffer een afschermdende groenzone geprojecteerd (zone 6), waarbinnen een aardewal met een maximale toelaatbare hoogte van 2,5 m kan worden gerealiseerd. De achterliggende gedachte hiervan is dat het kanaalbeeld zoveel mogelijk moet worden behouden of versterkt en dat deze woningen ook als waardevolle dienstwoningen voor de bedrijven kunnen functioneren. De woningen aan de noordoostzijde van de Boerdijk zijn als dienstwoningen bestemd. Met deze bestemming wordt getracht de weg, als toegangsweg naar het tweelingdorp, als fietsvriendelijk en sociaal veilig te houden.

Via een groenzone en de mogelijkheid tot het bouwen van bedrijfsgebouwen ontstaat tussen de bedrijfswoningen en de weg en het bedrijventerrein een overgangszone en een geluidsbuffer. De overige bedrijfswoningen zijn evenals in het vigerende plan niet als dienstwoning bestemd omdat de huidige milieuzonering (bedrijfszonering) dit niet toelaat.

De twee bestaande begraafplaatsen zijn via de groen of ontsluitingsstructuur zo goed mogelijk in het bedrijventerrein ingepast.

De lage ligging van de gronden heeft van het plangebied een waterrijk bedrijventerrein gemaakt. Het water is zoveel mogelijk in het openbare gebied en de beeldkwaliteit verwerkt.

8.2 Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur is in principe blokvormig of getand. Blokvormig en evenwijdig binnen het plangebied en getand langs de rijksweg, het spoor en in zekere zin langs de Trekkenweg langs het kanaal. In principe worden 3 bouwstijlen onderscheiden. Een meer traditionele bouwstijl in 1 of 2 bouwlagen langs de historische wegen Boerdijk en Trekkenweg. Materialen en kleuren zijn hier traditioneel; steenrode metselsteen. Langs de hoofdontsluitingswegen of de verkeersslussen wordt, met uitzondering van de Boerdijk een zakelijke bouwstijl in minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen voorgestaan. Langs de rijksweg wordt uitgegaan van een moderne en zakelijke bouwstijl in minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen.

In het plangebied worden stroken met een diepte van 10 meter aangegeven waar de beeldkwaliteit van toepassing is. In deze stroken moet in principe voor 60% aan de bouwhoogten worden voldaan. In het overige plangebied mag in principe in 4 bouwlagen worden gebouwd. Op beëindigingspunten, op hoeken of bij entrees zijn hoogte of hoekaccenten aangegeven. Op deze plekken mag in maximaal 5 lagen worden gebouwd en worden hogere eisen aan de verschijningsvorm van de gebouwen gesteld.

De gewenste kaveldifferentiatie (opp. minimale en maximale maat) is minimaal 1500-2000 m² en maximaal 1 à 2 ha. Deze differentiatie is indicatief. Kavels kunnen worden opgesplitst of worden samengevoegd al naar gelang de vraag in de markt.

8.3 Revitalisering van het bestaande terrein

De uitstraling, identiteit en inrichting van het bestaande terrein zijn niet sterk. Via herstructurering kunnen deze minder sterke punten aangepakt worden. Dit verhoogt de kans op een succesvolle ontwikkeling van het hele bedrijventerrein.

De uitbreiding van De Tweeling heeft mede als doel uitbreidingsruimte en schuifruimte voor bedrijven op het bestaande bedrijventerrein te creëren en segmentering van bedrijvigheid op het terrein mogelijk te maken. De uitbreiding dient derhalve gepaard te gaan met herstructurering van het bestaande terrein om het bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven. Dit betekent dat het proces van herstructurering gelijktijdig met de uitbreiding ingezet moet worden. Het door middel van herstructurering gerealiseerde kwaliteitsniveau kan gewaarborgd blijven door het introduceren van Parkmanagement op De Tweeling.

Voor de revitalisering van het bestaande terrein is een overleggroep van ondernemers opgericht. Met de gemeente wordt overlegd welke maatregelen getroffen kunnen worden. Deze zijn veelal van beperkte schaal (verhogen imago, verbeteren verkeersveiligheid, etc.). Er worden geen grote structuurveranderingen gewenst.

8.4 Verkeer en vervoer

8.4.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in het plangebied bestaat uit een centrale hoofdas met 2 verkeersslussen. De centrale hoofdas; de Boerdijk is via een ongelijkvloerse kruising op rijksweg 37 direct ontsloten op het externe wegenpatroon. In het plangebied is onderscheid gemaakt in hoofdontsluitingswegen en erfontsluitingswegen. Haaks op de hoofdas Boerdijk zijn in de

vorm van een kruis; een rotonde, 2 hoofdonthutingswegen aangesloten; de Bedrijvenweg en De Velden. Deze 2 wegen vormen zogenaamde verkeerslussen.

De oostelijke verkeerslus loopt via de Veilingstraat en Industrierweg weer terug op de Boerdijk. De westelijke verkeerslus loopt via De Velden het nieuwe westelijk plangebied in en lust via een bijna haakse, langs rijksweg 37 en de watergang met de hoogspanningsleiding, weer op De Velden. Langs rijksweg 37 vormt de verkeerslus een zogenaamde parallelweg. Op de verkeerslussen zijn de overige erfonthutingswegen aangesloten. In het plangebied zijn 2 eenzijdige fietsverbindingen opgenomen. Een bestaande fietsverbinding langs de Boerdijk en een nieuwe fietsverbinding langs De Velden. Vanaf de fietsverbinding langs De Velden zijn 2 fietsverbindingen geprojecteerd op de Trekkenweg langs de Verlengde Hoogeveensche Vaart.

De verharding van de hoofdonthutingswegen bestaat uit een 6 meter brede rijbaan van asfalt. De verharding van de erfonthutingswegen bestaat uit eveneens 6 meter brede rijbanen maar uitgevoerd in betonklinkers. Alle wegen zijn in principe voorzien van tweezijdige groenstroken, waarvan 1 groenstrook is bestemd voor leidingen en 1 voor groenstroken met bomen.

(Hoofd)onthutingswegen

De Velden en de Bedrijvenweg zijn evenals de Boerdijk de hoofdonthutingswegen. Met een rotonde sluiten deze wegen aan op de Boerdijk.

Het bedrijventerrein wordt met rechtstreekse op- en afritten ontsloten op N37 (de toekomstige A37). De Boerdijk is de noord-zuid verbinding, centraal door het gebied. Aan deze weg presenteert het bedrijventerrein zich aan het doorgaande verkeer. Het revitaliseren van de Boerdijk maakt deel uit van het verhogen van de verkeersveiligheid en het opwaarderen van het totale imago van het bedrijventerrein De Tweeling.

De laanbepanting langs de oostzijde van de Boerdijk zal teruggebracht worden. De bestaande in- en uitritten worden beperkt en verduidelijkt. Het eenzijdige fietspad aan westzijde wordt verbeterd door kleurstelling en verlichting.

Het westelijk deel van De Tweeling wordt ontsloten door de Velden door te trekken. Deze hoofdonthuting wordt 6 m breed en krijgt een eenzijdig vrijliggend fietspad. Aan de noordzijde loopt een watergang van 10 meter breed. Deze waterloop is bij de kruising met de hoogspanningsleiding oversteekbaar. Met genoemde inrichting en voorziene bomenrij krijgt De Velden de gewenste representatieve uitstraling.

De overige wegen hebben alleen een functie als ontsluiting van bedrijfskavels en hebben een smaller profiel door de keuze van een kleiner groenstrook dan bij genoemde hoofdonthutingswegen. Ook deze wegen zijn 6 meter breed.

Fietspaden

De fietsroutes zullen voornamelijk door het woon-werkfietsverkeer gebruikt worden. Met namen de verkeersveiligheid speelt een belangrijke rol. De voorziene fietsverbinding tussen de Trekkenweg en De Velden doet tevens dienst als noodonthuting. Door deze fietsverbinding ontstaat een kortere rechtstreekse verbinding voor het woon-werk verkeer met Nieuw-Amsterdam.

8.4.2 Openbaar vervoer en overig transportverkeer

Het station Venoord-Nieuw Amsterdam voorziet in een treinverbinding van twee maal per uur in de richtingen Emmen en Zwolle. Voor het overige is er geen openbaar vervoer in het plangebied. Wel zijn er vanuit Nieuw Amsterdam busverbindingen met Emmen. Een carpoolplaats is geprojecteerd bij de afrit van de A37. De haven is nog in gebruik. De brug kan op verzoek bediend worden.

8.4.3 Parkeren

Het laden, lossen en parkeren vindt plaats op eigen terrein. Vrachtverkeer dient te parkeren uit het zicht vanaf de openbare weg (veelal aan de achterzijde van de kavel). Het parkeren van personenauto's dient door een zorgvuldige tuinaanleg aan het oog onttrokken te worden of grotendeels in of achter de bebouwing te worden gerealiseerd. Het parkeren van personenauto's kan ook op een parkeerterrein welke haaks op de ontsluitingsweg gelegen is. Voordeel hierbij is dat voor twee aangrenzende kavels de in-/uitritten gecombineerd kunnen worden. Voor de representatieve randen geldt dat er aan de voorzijde van de bebouwing niet geparkeerd mag worden en geen laad- en losactiviteiten mogen plaatsvinden. Fietsenstalling moet worden geïntegreerd in het gebouw of worden meegenomen in de totale vormgeving van het gebouw en/of terrein.

8.5 Groenstructuur

De groenstructuur is vanuit het oude verkavelingspatroon en de stedenbouwkundige planopzet vormgegeven. Opvallend zijn de waterpartijen of watergangen en de bomenrijen. Relatief veel watergangen vanwege de gewenste hoeveelheid waterbergend vermogen in het plangebied. Bomen vanwege het structuurbepalend karakter. Het opvallendste water komt, naast het kanaal, voor langs de rijksweg, langs de hoofdontsluitingsweg De Velden, langs en onder de bestaande hoogspanningsleiding, langs de westelijke rand als overgang tussen het bedrijventerrein en het landschap en tot slot de insteekhaven.

Bij het water is onderscheid gemaakt in water(verkeer)wegen en recreatief en natuurlijk water. Het kanaal en de insteekhaven behoren tot de waterwegen en het overige water tot het recreatief en natuurlijk water. Het recreatief en natuurlijk water is maximaal ingezet als kwaliteitswater voor de gewenste beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. De bestaande insteekhaven bood de minste mogelijkheden.

Door de verticale geleding zijn bomen in lijnstructuren en schermen belangrijk voor de vormgeving van het plan. Langs de hoofdontsluitingswegen zijn in principe bomen in dubbele rijen en van de eerste orde geprojecteerd en lang de erfonsluitingswegen enkele bomenrijen van de tweede orde. Het overige groen, in de vorm van groenstroken en boompartijen, is, evenals het water, zoveel mogelijk als zicht of ondersteunend groen ontworpen. Afschermend groen is tot een minimum beperkt.

Langs het spoor is gedeeltelijk structuurgroen gepland om ook hier ter plaatse zicht en voorkantsituaties te kunnen krijgen ofwel om achterkantsituaties tot een minimum te beperken. De twee bestaande begraafplaatsen langs de Boerdijk zijn als rechthoekige groenelementen ingepast. De noordelijke en kleinste begraafplaats is in een nieuwe groen en ontsluitingsstructuur opgenomen.

Waar ruimte is dient aan een zijde een natuurvriendelijke oever te worden ingericht. Voor een natuurvriendelijke oever dient een onderwatertalud ingericht te worden. Tevens dienen maatregelen te worden getroffen om de negatieve effecten van golfslag tegen te gaan. Langs de hoofdontsluitingsweg dienen de oevers strak en representatief te worden ingericht. Overige oevers mogen verruigen.

De stedenbouwkundige structuur sluit aan op de omgeving en is gebaseerd op de oorspronkelijke ontginningsstructuur. Hierdoor ontstaan een logische samenhang en wordt vermorsing van ruimte voorkomen. Nieuw is de oriëntatie op de A37. Met de opwaardering van de N37 tot autosnelweg is een unieke kans ontstaan om De Tweeling een 'gezicht' te geven naar de A37. Komend vanaf Zwolle is dit het punt waar men Emmen binnen komt. Vandaar dat er voorwaarden gesteld worden aan de beeldkwaliteit en de rooilijnen langs de randen van het plangebied.

8.6 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit die wordt nagestreefd voor De Tweeling is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal afzonderlijk door de gemeenteraad worden vastgesteld als zijnde het welstandbeleid voor het bedrijventerrein de De Tweeling en is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Het water, groen en de infrastructuur leveren binnen het bedrijvenpark een sterk structurerend en beeldbepalend kader. Het terrein is gezoned in mate van representativiteit. Aan de randen worden hogere eisen gesteld aan de beeldkwaliteit dan de overige delen van het bedrijventerrein. Binnen dit kader is ruimte voor individuele uitstraling. Voor de architectuur in de representatieve randen wordt een eenduidige hoofdmassa voorgestaan. De voor- en zijgevels worden verbijzonderd door het toepassen van andere materialen bij raampartijen/entree, bij geleding in de gevel of bij het inspringen versus uitsteken van delen van de gevel.

Het toekomstige bedrijvenpark grenst aan het open weidegebied, met direct ten westen van het plangebied een ecologische verbindingszone. Dit gegeven, in combinatie met de aangrenzende brede waterloop voor waterberging biedt aanknopingspunten voor een goede representatie van De Tweeling aan de A37 en een attractieve waarde voor onder meer de medewerkers. Voorwaarde hiertoe zijn zorgvuldig ingerichte oevers en randen van de waterloop. Een markering van het einde van de afwateringsas in de hoofdontsluitingsroute en van de hoek van het terrein aan de A37 maken onderdeel uit van een totaal plan voor de inrichting van deze zone. (zie verder beeldkwaliteitplan De Tweeling)

Representativiteit

In het beeldkwaliteitplan zijn de representatieve randen van het bedrijventerrein aangegeven. Hier zijn een grotere maat en schaal en een representatieve uitstraling van de bebouwing gewenst. Langs de Boerdijk is eveneens een representatieve zijde georiënteerd naar de weg, maar is een kleinere maat en schaal wenselijk. Met de accenten in de bebouwing wordt (de entree van) het bedrijventerrein gemarkeerd.

Verschijningsvorm

De bebouwing begeleidt de weg en draagt bij aan de representativiteit van het gebied. Voor de vanaf de openbare weg niet zichtbare zijde van het gebouw worden nauwelijks eisen ten aanzien van architectuur en inrichting opgesteld. Indien kantoorunits onderdeel uitmaken van een gebouw dan presenteren deze zich naar de openbare weg. De entrees van de gebouwen dienen in het zicht vanaf de ontsluitingsweg te liggen. Bij de entrees van het bedrijventerrein, ter plaatse van de rotonde, oriënteert een hoekpand zich op de beide ontsluitingswegen.

Bouwhoogten

De bouwhoogte binnen de bestemming B1 bedraagt maximaal 2 bouwlagen. Binnen de bestemming B2 is onderscheidt gemaakt in B2a en ben B2b waarbij bij B2a maximaal 2 en bij B2b maximaal 3 bouwlagen zijn toegestaan. Binnen de bestemming B3a zijn maximaal

3 bouwlagen en bij de bestemming B3b zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan. Binnen de bestemming B4 zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan.

Vanwege de na te streven beeldkwaliteit en met name het gevelbeeld kent het bestemmingsplan daarnaast 3 planzones waarin een verplichte bouwhoogte is aangegeven. Met ontheffing kan hiervan worden afgeweken. De minimale afstand tussen bebouwing en een perceelsgrens bedraagt 3 meter. Bebouwing dient binnen een bouwvlak te worden opgericht. Daar waar op de plankaart “beeldaccent” aangegeven.

Percentage bebouwing

Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70 %. Voorwaarde is dat alle voor de bedrijfsvoering noodzakelijke verkeerskundige handelingen geheel op eigen terrein worden uitgevoerd (parkeren, stallen, laden/lossen e.d.).

Oriëntatie bebouwing

Voor de hoekkavels langs de A37 geldt een tweezijdige oriëntatie van het gebouw. De zijgevel verdient daarbij, evenals de voorgevel, architectonische aandacht. Over het algemeen geldt dat een kavel maximaal twee representatieve zijden heeft. De zijde van de kavel grenzend aan de weg van de hoogste orde wordt als voorgevel beschouwd. Deze gevel en de daaraan grenzende zijgevel, (aan de entree van het binnengebied) verdienen architectonische aandacht.

8.7 Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur

De aanwezige hoogspanningsleiding blijft gehandhaafd en wordt als zodanig opgenomen op de plankaart en in de regels. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de consequenties die dit met zich meebrengt (bebouwingsvrije zone, bouwhoogte e.d.).

8.8 Milieu

Deze paragraaf behandelt de milieuaspecten van de voorgenomen ontwikkeling, op basis van verricht onderzoek. Allereerst wordt ingegaan op de eventuele MER-(beoordelings)plicht. Vervolgens worden de milieuaspecten geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem behandeld. Ook de waterparagraaf maakt deel uit van dit hoofdstuk.

8.8.1 MER- (beoordelings)plicht

De herstructurering van het bestaande terrein en de uitbreiding van De Tweeling omvatten samen meer dan 75 hectare waardoor het plan valt onder de MER-beoordelingsplicht (art. 11.3 D-lijst van het Gewijzigde Besluit MER 1999 (Wet Milieubeheer)). De vaststelling van het bestemmingsplan De Tweeling is in dit geval het besluit waaraan de beoordelingsplicht gekoppeld is.

In een MER-beoordelingsnotitie (Royal Haskoning, 2003) wordt beschreven of er ‘bijzondere omstandigheden’ zijn die kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Bijzondere omstandigheden zijn gerelateerd aan:

1. De kenmerken van de activiteit.
2. De plaats van de activiteit.
3. De ernst van de milieugevolgen.
4. Samenhang met andere activiteiten in de omgeving.

Bij punt 3 wordt getoetst aan: het bereik van het effect; het grensoverschrijdende karakter van het effect; de orde, grootte en complexiteit van het effect; de waarschijnlijkheid van het

effect en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect. Uitsluitend als er sprake is van dergelijke bijzondere omstandigheden is het opstellen van een MER noodzakelijk.

Van bijzondere omstandigheden op grond van de punten 1, 2 en 4 is geen sprake. Het project De Tweeling heeft op beperkte schaal negatieve milieueffecten. De verwachte ernst van de milieueffecten zijn in onderstaande matrix aangegeven. Ook is aangegeven welke mitigerende of compenserende maatregelen mogelijk zijn om de effecten te voorkomen of te verminderen.

Aspecten	Effecten	Maatregelen	MER-meerwaarde
Landschap	Negatief	Inpassing, kwaliteit groene ruimte	Nee
Archeologie	Geen	Geen	Nee
Cultuurhistorie	Geen	Inpassing begraafplaatsen + groene zone	Nee
Flora en fauna	Beperkt	Handhaven bomen + groene zones	Nee
Bodem en grondwater	Positief	Nader onderzoek, sanering, maatregelen leefmilieu	Nee
Oppervlaktewater	Negatief	Berging, compensatie	Nee
Energie en grondstoffen	Beperkt	Geen	Nee
Verkeer en vervoer	Negatief	Aandacht in BP	Nee
Leefmilieu	Beperkt	Aandacht in BP, bouw- en aanlegvergunning	Nee
Geluid	Beperkt	Zonering is in het BP nader uitgewerkt	Nee

Conclusie

Op grond van de MER-beoordelingsnotitie wordt geadviseerd geen MER op te stellen.

Aanbevelingen met betrekking tot het beperken van de effecten voor milieu en natuur kunnen op basis van deze notitie al worden gedaan. In het Bestemmingsplan zijn nadere uitwerkingen gegeven van de gewenste maatregelen. Naar de aspecten bodem, zonering en archeologie is nader onderzoek gedaan. Voor de opname van de (verplichte) waterparagraaf in het bestemmingsplan is een 'watertoets' noodzakelijk. Deze 'watertoets' is uitgevoerd in overleg met het waterschap: zie paragraaf 6.7.6.

De gemeenteraad – bevoegd gezag in deze – heeft besloten geen MER op te laten stellen.

8.8.2 Strategische Milieubeoordeling

Bestemmingsplan De Tweeling valt niet onder de Europese richtlijn voor de strategische milieubeoordeling (2001/42/EG) omdat het plan zelf niet kaderstellend is voor andere MER-plichtige of milieubeoordelingsplichtige activiteiten.

8.8.3 Milieubeschermingsgebieden (algemeen)

Het bestemmingsplan valt niet binnen een als zodanig aangewezen milieubeschermingsgebied.

8.8.4 Geluid

Voor het huidige bedrijven is op 25 januari 1993 bij koninklijk besluit een geluidzone rondom het bestaande bedrijventerrein vastgesteld. Op grond van artikel 53 van de Wet geluidhinder is nu het gehele bedrijventerrein, inclusief de uitbreiding, zoneringsplichtig.

Door het Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV akoestisch onderzoek verricht. De Resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Uitbreiding Industrierrein Veenoord/Nieuw-Amsterdam van 2007. Dit rapport is een aanvulling op eerdere door NAA uitgevoerde akoestische onderzoeken. Tevens is door het NAA een onderzoek verricht naar de gevelmaatregelen voor die woningen die door de uitbreiding van de geluidzone te maken krijgen met een hogere waarde (Akoestisch onderzoek gevelmaatregelen van woningen nabij industrierrein De Tweeling te Veenoord /Nieuw Amsterdam 18 juni 2008). Het besluit tot het vaststellen van deze hogere waarden zal gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan worden genomen.

De bij dit plan behorende Staat van inrichtingen is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2007 en betreft een op het terrein toegespitste selectie van toe te laten bedrijfsactiviteiten.

Bij de hantering van de staat van inrichtingen voor gevallen waarin:

- a. vergunning wordt gevraagd voor een activiteit die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, of
- b. vergunning wordt gevraagd voor een activiteit die in de staat van bedrijfsactiviteiten is vermeld in een categorie die in principe niet is toegestaan op het betreffende perceel, terwijl de vergunningaanvrager van mening is dat door het treffen van technische voorzieningen en/of door milieuvriendelijker procedés de activiteit naar aard en omvang als passend kan worden aangemerkt, mits de bedoelde activiteit(en) uit ruimtelijk oogpunt, waaronder uitdrukkelijk milieuoverwegingen, kan/kunnen worden vrijgesteld met de krachtens de bepalingen van de ter plaatse toelaatbare categorie bedrijfsactiviteiten, wordt door burgemeester en wethouders ontheffing verleend van het bepaalde in artikel 4.1 voor de oprichting of vestiging van bedrijven.

8.8.5 Lucht

Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit (BügelHajema adviseurs, augustus 2008) is gebleken dat de luchtkwaliteit langs de Boerdijk, De Velden en de Bedrijvenweg ter hoogte van het plangebied van het bestemmingsplan De Tweeling zowel in het jaar 2008, 2010 als 2020 voldoet aan de bepalingen gesteld in de Wet milieubeheer ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Dit geldt zowel voor de situatie voor als na realisatie van de uitbreiding. Dit betekent dat er vanuit deze wet ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen aan de uitvoering van het bestemmingsplan worden opgelegd.

8.8.6 Veiligheid

Bij het begrip (externe) veiligheid kan men denken aan de bescherming tegen risico's die men loopt in de nabijheid van inrichtingen, leidingen en wegen waar incidenten kunnen voorkomen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn of andere gevaarlijke situaties kunnen ontstaan (bijvoorbeeld knappen van hoogspanningsdraden).

Besluit externe veiligheid inrichtingen en Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht en zullen bestemmingsplannen onder andere hieraan getoetst dienen te worden. Het besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Naast het Besluit externe veiligheid inrichtingen is er ook de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen welke aansluit op het Besluit externe veiligheid inrichtingen en waarin het beleid over de afweging van de veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving uiteengezet wordt.

Werkwijze

Het vorengenoemde besluit en de circulaire dienen onder andere toegepast te worden bij de beslissing op een aanvraag om een milieuvergunning, de vaststelling van een bestemmingsplan, de verlening van ontheffing van een geldend bestemmingsplan, de afgifte van geen bezwaar ten behoeve van een zodanige ontheffing, alsmede de goedkeuring van het bestemmingsplan en wijzigingen op bestaande bestemmingsplannen.

Bij het beoordelen van plannen dient bekeken te worden of voor de burgers het minimum beschermingsniveau gehandhaafd wordt/blijft (plaatsgebonden risico). Voor de risicocontour van het plaatsgebonden risico (PR) geldt dat in een straal van 10^{-6} per jaar geen kwetsbare (grenswaarde) en beperkt kwetsbare objecten gebouwd worden.

Daarnaast dient de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet te worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico dient plaats te vinden als:

- Het groepsrisico ten opzichte van voorgaande berekening verhoogd is, of
- Het groepsrisico boven de gestelde oriëntatiewaarde uitkomt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is van toepassing op:

- Een inrichting waarop het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO) 1999 van toepassing is.
- Een inrichting die bestemd is voor de opslag in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen, opslag van verpakte gevaarlijke stoffen gedurende korte tijd en in afwachting van aansluitend vervoer naar een vooraf bekende ontvanger, met inbegrip van het laden en lossen van die stoffen en de overbrenging daarvan naar of van een andere tak van vervoer, voorzover daadwerkelijk in aansluitend vervoer is voorzien en de betrokken gevaarlijke stoffen in hun oorspronkelijke verpakking blijven.
- Een door onze minister bij regeling aangewezen spoorweg emplacement dat gebruikt wordt voor het rangeren van wagons met gevaarlijke stoffen.
- Andere door de minister bij regeling aangewezen categorieën van inrichtingen, waarvan het plaatsgebonden risico hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar.
- Een lpg-station als bedoeld in artikel 1, 1^e lid, onderdeel B van het Besluit lpg-tankstations milieubeheer.
- Een inrichting waar gevaarlijke stoffen, gevaarlijke afvalstoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage worden opgeslagen in een hoeveelheid van meer dan 10.000 kg per opslagplaats.
- Een inrichting waarin een koel- of vriesinstallatie aanwezig is met een inhoud van meer dan 400 kg. ammoniak.

Definities in het kader van externe veiligheid en risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Kwetsbaar object

1. Woningen niet gelijk aan woningen genoemd onder beperkt kwetsbare objecten.
2. Gebouwen bestemd voor het verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten zoals:
 - a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - b. scholen;
 - c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.
3. Gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn zoals:
 - a. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;

- b. complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis.
4. Kampeerterrainen en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbaar object

1. Verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare.
2. Dienst- en bedrijfswoningen van derden.
3. Kantoorgebouwen, anders dan genoemd onder kwetsbaar object punt 3.
4. Hotels en restaurants anders dan genoemd onder kwetsbaar object punt 3.
5. Sporthallen, zwembaden en speeltuinen.
6. Winkels, anders dan genoemd onder kwetsbaar object punt 3.
7. Sport- en kampeerterrainen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden anders dan genoemd onder kwetsbaar object.
8. Bedrijfsgebouwen anders dan genoemd onder kwetsbaar object.
9. Gebouwen die gelijkgesteld kunnen worden met bovengenoemde objecten uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn.
10. Objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Groepsrisico (GR)

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid of het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Situatie op het huidige bedrijventerrein

Op dit moment kunnen op het bedrijventerrein De Tweeling zowel Bevi-inrichtingen als (beperkt) kwetsbare objecten gevestigd worden. Er zijn een aantal bedrijven die onder de werkingssfeer vallen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Binnen de PR-contouren van deze bedrijven bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Ook het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze bedrijven is dermate beperkt dat verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Deze bedrijven met de daarbij behorende contouren dienen in het bestemmingsplan als zodanig vastgelegd te worden dat vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de PR-contour ook in de toekomst niet mogelijk is. Dit geldt ook voor eventueel aangrenzende bestemmingsplannen.

Op het moment dat een bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor vestiging van zowel het Bevi-bedrijven als (beperkt) kwetsbare objecten ontstaan een spanningsveld. Vestiging van

een Bevi beperkt binnen zijn contouren de vestiging van kwetsbare objecten. Andersom heeft de vestiging van een kwetsbaar object beperkingen voor de vestiging van Bevi-bedrijven. Op dit moment is het nog mogelijk dat een kwetsbaar object zich binnen de risicocontour van een Bevi-bedrijf kan vestigen indien het bestemmingsplan daar ruimte voor biedt. Hierdoor ontstaat ongewild een saneringssituatie. Om de kans op een saneringssituatie te voorkomen en om vestiging van bedrijven zo min mogelijk aan banden te leggen, is het verstandig om Bevi-bedrijven buiten het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan te houden.

Conclusies

- Binnen de PR-contouren van de aanwezige Bevi-bedrijven bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten zowel van binnen als van buiten het plangebied. In het bestemmingsplan dient geregeld te worden dat zich binnen als van buiten het plangebied. In het bestemmingsplan dient geregeld te worden dat zich binnen de huidige PR-contouren geen (beperkt) kwetsbare objecten kunnen vestigen.
- Omdat vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten in het bestemmingsplan mogelijk moet zijn zonder beperking en zonder gevaar voor sanering worden Bevi-bedrijven niet toegestaan in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.
- Vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van de bestaande Bevi-bedrijven dient verantwoord te worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor

Weg

In het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen over de weg is met name de snelweg A37 relevant. Oranjewoud heeft hiernaar onderzoek gedaan.

Vervoersgegevens van de A376

A37, traject van de N376 (bij Veenoord) tot de N862 (Klazienaveen)		
Stofcategorie	Aantal vervoerde gevaarlijke stoffen ⁴	Invloedsgebied in meters ⁵
LF1	2422	30
LF2	2330	30
LT1	110	350
LT2	187	625
GF2	16	135
GF3	455	250

De vervoersomvang in de bovenstaande aantallen geeft, bepaald op ervaringscijfers bij Oranjewoud, geen 10^{-6} -contour welke buiten de rijbaan is gelegen. Het groepsrisico is niet onderzocht, maar zal vanwege de lage vervoersaantallen en lage personendichtheden onder de oriëntatiewaarde liggen. Indien ruimtelijke ontwikkeling voorzien worden binnen 200 m van deze wegen, is het echter relevant om te onderzoeken wat de gevolgen van een toename van de personendichtheid zijn voor het groepsrisico.

Water

Binnen de gemeente Emmen vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over waterwegen.

Spoor

⁴ Bron: Nieuwste vervoer tellingen vrijgegeven door Rijkswaterstaat, tellingen zijn uitgevoerd in 2007.

⁵ De invloedsafstanden zijn gebaseerd op de afstanden uit de risicoberekenismethodiek RBM II versie 1.1.1.7.

In het kader van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is onderzoek verricht (Risicoanalyse spoor provinciegrens Emmen, kwantitatieve risicoanalyse van het spoortraject Drentse provinciegrens Coevorden-Emmen, DHV 2006). Uit dit onderzoek blijkt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour nergens over (beperkt) kwetsbare bestemmingen of geprojecteerd (kwetsbare) bestemmingen ligt. De norm voor het plaatsgebonden risico wordt nergens overschreden. Ten aanzien van de groepsrisiconormen kan worden opgemerkt dat deze nu en in de toekomst niet de oriëntatiewaarde overschrijden.

Buisleidingen

Er bevinden zich geen hogedruk gasleidingen van de gasunie of van de NAM in de directe nabijheid van het plangebied. De dichtsbij liggende buisleiding bevindt zich op meer dan 600 meter van het plangebied. Om deze reden is hier verder geen rekening mee gehouden.

Brandweer

Afgesproken is dat het fietspad vanaf de Trekkenweg geschikt zal zijn voor de passage van een tankautospuit. Hierdoor is bedrijventerrein vanaf twee zijden voor de brandweer bereikbaar.

Bij de aanleg van het bedrijventerrein zal rekening worden gehouden met de aanleg van secundaire bluswatervoorzieningen. Hierbij kan gedacht worden een voorziening voor het oppompen van bluswater uit het rioolstelsel en/of uit het in het plangebied aanwezige oppervlakte water.

Door de brandweer is een notitie omtrent de eisen met betrekking tot fysieke veiligheid opgesteld. Deze is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Door de brandweer is een notitie omtrent de eisen met betrekking tot fysieke veiligheid opgesteld. Deze is als bijlage aan het plan toegevoegd.

8.8.7 Bodem

Ruimtelijke consequenties bodemverontreinigingen

Bestaand bedrijventerrein

De op het bestaande bedrijventerrein aanwezige bodemverontreinigingen vormen voor het bestemmingsplan zelf geen belemmering. Immers de situatie blijft ongewijzigd. Wel geldt dat bij eventuele wijziging naar een meer "gevoeliger" bestemming, zoals bijvoorbeeld woningbouw, per geval onderzocht zal moeten worden of de bodemkwaliteit voldoet.

Nieuw bedrijventerrein

Ook voor het nieuw aan te leggen bedrijventerrein vormt de bodemverontreiniging geen belemmering voor het bestemmingsplan. Bij het verlenen van bouwvergunningen zal per afzonderlijk geval nader onderzoek naar de bodem worden verricht. Op basis van de beschikbare gegevens is de verwachting dat eventueel aan te treffen verontreinigingen niet van dien aard zijn dat het de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar brengt.

Financiële consequenties haalbaarheid

De sanering van bodemverontreiniging leidt uiteraard tot kosten voor betrokken partijen. De sanering van de omvangrijke zinkverontreiniging aan de Boerdijk en in de haven wordt op voorhand extreem kostbaar beschouwd. Vooralsnog is het niet mogelijk gebleken om met betrokken partijen tot overeenstemming te komen over de financiering van de sanering.

Voor het nieuw te ontwikkelen gebied geldt dat kosten zullen moeten worden gemaakt voor de verdere aanpak van de grondwaterverontreiniging door o.a. zink op het zuidelijk deel van de voormalige vloeivelden. De verontreiniging bevindt zich op gemeentelijk eigendom. De

kosten voor de verdere aanpak (vooralsnog alleen monitoring) zullen ten laste komen van de exploitatie van het nieuwe bedrijventerrein. Naar verwachting is dit financieel haalbaar.

Voor het overige zijn op dit moment geen kosten voorzien met betrekking tot eventuele bodemverontreinigingen.

8.8.8 Watertoets

Er is veel oppervlaktewater in het gebied opgenomen. Hiermee kan regenwater langer worden vastgehouden wat infiltratie beter mogelijk maakt. Het toekomstige afwateringssysteem wordt gevormd door de watergangen noord-zuid en parallel aan de A37. Deze staat in verbinding met de waterloop onder de A37, waardoor het water wordt afgevoerd. In de geprojecteerde bebouwingvrije zone van het hoogspanningstracé wordt een watergang van 30 meter breed aangelegd ten behoeve van de waterberging. Deze zone geeft het plangebied een groene hoogwaardige uitstraling. Langs de noordzijde van de hoofdontsluiting De Velden is een 'waterafvangzone' opgenomen. Hier wordt het afstromend regenwater van de kavels en de weg tijdelijk opgevangen en geleidelijk naar de waterbergingsvijver aan de westzijde van het gebied getransporteerd. Deze watergang heeft primair een opvang- en afvoerfunctie en zal wellicht een deel van het jaar droog staan. Door de ruime dimensionering van de watergangen ontstaan er mogelijkheden voor natuur en ecologie. De inrichting van natuurvriendelijke oevers wordt in ieder geval aan een zijde (bijvoorkeur geen zuidzijde) voorgestaan.

Voor de afwatering zijn molgoten met straatkolken in de wegprofielen opgenomen. Het water dat valt op het relatief vuil verhard oppervlak zal via een gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd en opgevangen. De relatief schone neerslag van de verharde oppervlakten (o.m. de daken) wordt direct afgevoerd naar het oppervlakte watersysteem, via een ondergronds buizenstelsel. De kavels wateren naar de voorzijde af. Aandachtspunt hierbij is de aansluiting van de afwatering van de kavels op de afwatering in de openbare ruimte.

De conclusies van het waterhuishoudkundig onderzoek zijn besproken met het waterschap, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. De reactie van het waterschap is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

8.8.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

De aanwezige molen is als rijksmonument beschermd. De molen is niet meer in gebruik. Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek zijn in het onderzoeksgebied geen archeologische resten aangetroffen. Op grond van de aangetroffen bodemverstoring en het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden naar verwachting dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden.

8.8.10 Natuur en landschap, flora en fauna

Effecten in het kader van de toetsing aan de Flora- en faunawet

De effecten van de planontwikkeling op de ecologie zijn potentieel groot, aangezien een open en groen gebied wordt bebouwd. De flora en fauna in het gebied, zal deels verdwijnen of worden verstoord door de ingreep. In welke mate deze verstoring optreedt en welke gevolgen dit heeft, verschilt per soort. Ook zijn de ecologische effecten sterk afhankelijk van de wijze waarop het terrein uiteindelijk ingericht en beheerd zal worden.

Over het voorkomen en de verspreiding van vleermuizen, zoogdieren, reptielen en vissen zijn geen of alleen globale inventarisatie gegevens beschikbaar. Van de verspreiding van planten, amfibieën, dagvlinders en vogels zijn (beperkt) wel gegevens beschikbaar. In

onderstaande opsomming wordt per soortgroep aangegeven wat de waarschijnlijkheid is van het voorkomen van beschermde soorten en eventuele negatieve effecten:

- *Planten*: het plangebied heeft geen speciale botanische waarden. Er zijn geen beschermde en tevens ontheffingsplichtige plantensoorten aangetroffen in het gebied. Indien een verandering van de grondwaterstand optreedt, kan dit grote effecten hebben buiten het plangebied, met name op de hoogveenreservaten. Of een verlaging van de grondwaterstand optreedt, is niet bekend.
- *Vogels*: het gebied is vooral waardevol voor weidevogels, vanwege het open karakter. Deze waarden gaan verloren op deze locatie. In de omgeving blijven nog weidegebieden bestaan, zodat het lokaal voortbestaan van de diverse vogelsoorten waarschijnlijk niet in gevaar komt, wel zullen de aantallen vogels afnemen. Ook zal de waarde van het gebied als uitloopgebied voor vogels uit De Kuilen en Ermerveen/ De Lange Slagen verdwijnen. Het voortbestaan van de populaties van de soorten zal vermoedelijk niet in gevaar komen.
- *Amfibieën*: in het plangebied komen in ieder geval de Bruine kikker en Groene kikker-complex voor en waarschijnlijk ook kleine watersalamander en gewone pad. Het effect dat optreedt is afhankelijk van de inrichting van het terrein en de planning van de werkzaamheden. Bruine kikker, meerkikker en Bastaardkikker vallen binnen de categorie 'algemene soorten' van de Flora- en faunawet, zodat geen ontheffing is vereist voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- *Dagvlinders en libellen*: in het plangebied komen geen dagvlinders en libellen voor die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet.
- *Vleermuizen*: Het bedrijventerrein De Tweeling bij Nieuw-Amsterdam heeft voor vleermuizen vooral waarde als jachtgebied. Het gebied wordt niet intensief gebruikt door vleermuizen. De belangrijkste foerageerbiotopen zijn de insteekhavens in het gebied en de bomen langs de Herendijk en de De Afslag, waar in totaal vijf soorten vleermuizen jagend zijn waargenomen. Verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. Het kan evenwel niet worden uitgesloten dat enkele vleermuizen in het gebied tijdelijke verblijfplaatsen hebben. In een bedrijfswoning of in een boerderij kan mogelijk een verblijfplaats aanwezig zijn. Als duidelijk is welke bebouwing wordt gesloopt, moet gericht onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen in de te slopen bebouwing. Op termijn kunnen verblijfplaatsen worden verwacht in de oudere bomen in het plangebied (bomenrij rond begraafplaats en bomenlaan aan oost- en zuidoostkant van het plangebied). Hoewel er geen verblijfplaatsen in de bomen geconstateerd zijn, verdient het de aanbeveling om deze bomen te behouden als toekomstige verblijfplaats.
- *Zoogdieren*: er zijn globale gegevens beschikbaar over zoogdieren. Door het verdwijnen van leefgebied ondervinden de aanwezige soorten negatieve effecten. Naar verwachting zijn dit soorten uit de categorie 'algemene soorten' zoals genoemd in de Flora- en faunawet. Daarnaast kan het voorkomen van de steenmarter uit de categorie 'overige soorten' niet geheel uitgesloten worden binnen het plangebied.
- *Overige dieren*: over het voorkomen van overige diergroepen (vissen, libellen, sprinkhanen) zijn geen gegevens bekend. Op basis van de kenmerken van het gebied wordt niet verwacht dat er zeldzame soorten voorkomen.

De effecten van de bouw van het bedrijventerrein op natuurgebieden in de omgeving (De Kuilen en Ermerveen/De Lange Slagen) is beperkt. Er is wel een ecologische samenhang tussen de gebieden en het plangebied, aangezien dieren uit de natuurgebieden het gebied zullen gebruiken als foerageergebied en trekroute. Met name vogels zullen de graslanden als foerageergebied gebruiken. In de omgeving blijft een groot areaal grasland bestaan, zodat het voortbestaan van de vogelsoorten niet in gevaar komt. De aantallen vogels en broedparen kunnen echter wel afnemen. Voor minder mobiele dieren uit de natuurgebieden is het

plangebied moeilijk bereikbaar, vanwege twee grote knelpunten in de ecologische verbindingen (de snelweg en het kanaal).

Voorkomen, verminderen of compenseren van effecten

Veel van de te verwachten effecten hangen af van de wijze van inrichting van het plangebied. Ook is van de soortgroep vleermuizen niet voldoende informatie aanwezig om een volledige afweging te kunnen maken.

Uitgangspunt is dat bij de bouw en inrichting van het gebied optimaal rekening gehouden wordt met de aanwezige natuurwaarden. Dit betekent dat de uitgangspunten voor voorkomen van negatieve effecten minimaal worden opgevolgd.

Uitgangspunten voor het voorkomen van effecten zijn:

- rekening houden met seizoenen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (broedseizoen, winterseizoen, etc.);
- behoud en versterken van aanwezige elementen als oude bomen, sloten, oevers, struwelen etc. waar mogelijk;
- geen grondwaterstandverlaging in de omgeving van het plangebied;
- geen kap van bomen of sloop van oude gebouwen indien hier holtes of ruimtes voor vleermuizen in aanwezig zijn (kraamplaatsen, kolonieplaatsen of voor overwintering).

Conclusies

Alvorens bebouwing wordt gesloopt moet door middel van nader onderzoek worden vastgesteld of en van welke soort(en) verblijfplaatsen in een te slopen gebouw aanwezig zijn.

Er is geen nader onderzoek naar steenmarter nodig als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het slopen van de bebouwing moet buiten het voortplantingsseizoen (van maart tot juni) gebeuren;
- voordat bebouwing wordt gesloopt, moet deze van binnen worden opgeruimd;
- de sloop moet vanaf één kant van de bebouwing gebeuren.

Er dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt of de werkzaamheden beginnen voor het broedseizoen en duren continu voort. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

8.8.11 Duurzaam bouwen

De ambities ten aanzien van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in het convenant duurzaam bouwen Drenthe. Hierin is met name aandacht besteed aan aspecten als bezonning, energie, waterhuishouding, materiaalgebruik en hergebruik.

De aard van het bedrijfsproces bepaald in eerste instantie de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik. Het verdient aanbeveling om de beschikbare ruimte intensief te gebruiken. In dit kader kan genoemd worden ondergronds bouwen, bovengronds stapelen met voorbeelden als stapeling van bedrijfsruimten, op of onder een gebouw parkeren, opslag op of onder de bebouwing of het combineren van voorzieningen samen met andere bedrijven.

9 JURIDISCHE ASPECTEN

9.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Tweeling is een ontwikkelingsgericht plan. De hoofdgedachte achter dit bestemmingsplan is namelijk uitbreiding en revitalisering van het bestaande bedrijventerrein.

In deze bestemmingsbepalingen zijn naast doeleindenomschrijvingen en bouwbepalingen ook regels opgenomen met betrekking tot het gebruik, zo nodig een aanlegvergunning, wijzigingsbevoegdheden en de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffingen.

Daarnaast is in de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 1, 2, 3 en 4 (B1 B2, B3, en B4), Woondoeleinden (Wvd), voor Burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van bijvoorbeeld het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

Ook is een dubbelbestemming "Leidingen, hoogspanning" opgenomen.

9.2 Toelichting op de bestemmingen

Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie, 1,2, 3 en 4 (B1, B2, B3 en B4)

De gronden in het bestemmingsplan Bedrijvenpark De Tweeling worden voor het grootste gedeelte bestemd tot bedrijfsdoeleinden. Er is sprake van onderverdeling in bedrijfsdoeleinden, elk voor een verschillende milieucategorie (1, 2, 3 en 4). De gronden zijn dusdanig bestemd dat de hinder van bedrijven voor de aanwezige milieugevoelige functies zoals woondoeleinden zo laag mogelijk blijft.

De bestemming B1 voorziet via ontheffing nadrukkelijk in regeling voor de verplaatsing van specifiek benoemde vormen van grootschalig detailhandel. Deze regeling komt overeen met de regeling zoals deze ook is opgenomen in het bestemmingsplan voor de Pollux.

In de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden 2, 3 en 4 is een ontheffingsbepaling opgenomen waarin Burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor (grootschalige) detailhandel in een aantal specifiek genoemde categorieën van goederen. Deze bepaling wijkt niet af van andere groter bedrijventerreinen in de gemeente Emmen.

Binnen de bestemming B4 is een bedrijf uit categorie 5 toegestaan. De zone waarin het categorie 5 bedrijf is toegestaan is op de plankaart begrensd, het gaat hier om een bestaand bedrijf.

Woondoeleinden (Wv en Wd)

Deze bestemming omvat vrijstaande en/of dubbele woningen met bijbehorende voorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn bepaald door middel van bouwvlakken die zijn aangegeven op de plankaart. Met ontheffing is per woning maximaal 100 vierkante meter aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan.

Verkeersdoeleinden (Ve)

Deze bestemming betreft rijwegen, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, bruggen en viaducten met bijbehorende voorzieningen.

Groenvoorziening (G)

De voor groenvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en beplantingsstroken, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterlopen en waterpartijen met bijbehorende voorzieningen.

Water, verkeer (Wve)

Deze bestemming betreft water en verkeersdoeleinden met bijbehorende voorzieningen.

Water, natuur en landschap (Wn)

Deze bestemming omvat waterberging met de bijbehorende voorzieningen. Voor deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de aan de westzijde van het plangebied wijzigen in de aangrenzende bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, milieucategorie 2, 3 of 4.

Spoorwegdoeleinden (VR)

Deze bestemming omvat spoorwegen met bijbehorende voorzieningen.

Verblijfdoeleinden (Vvb)

Deze bestemming betreft die gronden voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen., parkeer- en groenvoorzieningen

Maatschappelijke doeleinden, begraafplaats (Mb)

Deze bestemming omvat twee begraafplaatsen met de daarbijbehorende terreinen en andere bouwwerken.

Dubbelbestemmingen

Leidingen, hoogspanning (Lh)

De voor deze bestemming aangegeven gronden zijn bestemd voor het transport van elektrische energie met daarbij behorende andere bouwwerken. Voor deze bestemming is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders voor het oprichten van hogere andere bouwwerken. Daarnaast is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de leidingen en hoogspanningen.

Molenbiotoop

Op het bedrijventerrein De Tweeling bevindt zich het rijksmonument (nr. 33786) molen "Nooitgedagt". Een achtkante stellingmolen, herbouwd 1916. Voor het goed functioneren is een goede windaan- en -afvoer noodzakelijk. Het is daarom zaak om te hoge gebouwen en houtopstanden binnen de molenbiotoop te voorkomen.

Volgens onderstaande formule is te berekenen hoe deze hoogte zich verhoudt tot de afstand tot de molen. Anders gezegd, hoe hoog mag bijvoorbeeld een boom zijn op een bepaalde afstand van een molen zonder teveel windbelemmering te veroorzaken. De formule luidt als volgt: $H = x/n + c.z.$

Waarin:

H = hoogte obstakel

X = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open, 75 voor ruw, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte

Uitgaande van een gesloten gebied met een norm van 50 dan gelden de volgende hoogtes:

- de stellinghoogte is in deze het uitgangspunt voor de eerste berekening;

- tot 150 m rond de molen mogen de obstakels niet hoger zijn dan de stelling (6.25 m);
- op 150 m mag $H = 150 : 50 = 3 + 0,2 \times 17,5 = 3 + 3,47 = 6,47$ m zijn, en;
- op 200 m mag $H = 200 : 50 = 4 + 0,2 \times 17,5 = 4 + 3,47 = 7,47$ m en vervolgens kan elke 50 m verder 1 m hoger worden toegestaan.

De molen ligt op het bestaande bedrijventerrein van Veenoord/Nieuw-Amsterdam. De omliggende bebouwing is echter al hoger, dan op basis van bovenstaande berekening, de bouwhoogte zouden moeten zijn om geen windbelemmering op te leveren. De meeste bedrijfsbebouwing is gelegen aan de noordzijde van de molen. Vanuit het zuiden en zuidwesten heeft de molen nog voldoende windvang. De bebouwing aan de zuidzijde is niet gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingplan.

9.3 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of strijdige bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridische kader voor de burger waaruit deze kan afleiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van aangrenzende percelen en de directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het gebied binnen de planperiode aan.

De gemeente ontwikkelt een handhavingsbeleid. Er zal een nota vervaardigd worden waarin de specifieke onderdelen van handhaving aan de orde komen. De handhaafbaarheid van het plan wordt overigens ook bevorderd door de gedetailleerde planregeling. Totdat de handhavingsnota gereed is, ligt de prioriteit bij handhaving bouwen en handhaving milieu. Handhaving van het gebruik zal nader uitgewerkt worden in de beleidsnota.

9.4 Overige bepalingen

Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, grond die al in aanmerking is genomen of betrokken bij het verlenen van een vergunning of het akkoord verklaren van een meldingsplichtig bouwwerk, deze grond niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om een bouwvergunning. Een algemene ontheffingsbevoegdheid is opgenomen ter bepaling voor onder andere geringe afwijkingen van het bepaalde in de regels. In de wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 WRO, staan de grotere afwijkingen beschreven die mogelijk zijn in dit bestemmingsplan. De overgangsbepaling regelt dat bestaande bouwwerken en bestaand gebruik die in strijd zijn met het bestemmingsplan mogen blijven bestaan. In de titelbepaling is de citeertitel van de regels opgenomen.

10 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

10.1 Inspraak en vooroverleg ex. art. 10Bro

De reacties zijn gebundeld in de nota van toelichting van januari 2004. In deze nota is tevens het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende reacties opgenomen. De nota maakt deel uit van het bestemmingsplan.

Waar dit standpunt leidde tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn de aanpassingen in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt. Voor meer achtergrondinformatie over de resultaten van de overlegreacties wordt naar vernoemde nota verwezen.

In 2008 hebben verschillende instanties opnieuw hun reactie omtrent het bestemmingsplan gegeven. Deze reacties zijn opgenomen en becommentarieerd in de Nota van beantwoording, die aan dit plan is toegevoegd. In een aantal gevallen heeft dit geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor meer achtergrondinformatie hierover wordt verwezen naar de Nota van beantwoording.

10.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In het bestemmingsplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” zijn bouw mogelijkheden opgenomen. Voor de mogelijkheden van bebouwing geldt dat het bouwplannen betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad voor dergelijke voorgenomen bouwplannen een exploitatieplan vast.

Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten bij een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien wordt voldaan aan de volgende cumulatieve vereisten.

- “ a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;*
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 eerste lid onder c,4, onderscheidenlijk 5 niet noodzakelijk is, en;*
- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van de regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d niet noodzakelijk is.”*

De uitzondering van artikel 6.12 lid 2 Wro op de plicht om een exploitatieplan vast te stellen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” niet van toepassing, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie niet anderszins verzekerd is, de gemeente locatie-eisen stelt met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en kosten maakt voor de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de gronden. Daarnaast stelt de gemeente eisen over de fasering van de uitvoering van de werkzaamheden alsmede koppelingen van bepaalde werkzaamheden. Op grond van het bovenstaande is voor het bestemmingsplan het exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” opgesteld. Uit de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan blijkt de financiële haalbaarheid.

De gronden van de voorzieningen van openbaar nut tracht de gemeente minnelijk te verwerven. Aan de grondeigenaren is een termijn gegeven om tot zelfrealisatie over te gaan.

Indien niet binnen de gegeven termijn tot zelfrealisatie wordt overgegaan en minnelijke verwerving niet slaagt zal de gemeente ter verwerving van voormelde gronden haar publiekrechtelijk instrumentarium inzetten, waaronder haar bevoegdheden op grond van de Ontheffingswet.

De integraliteit van de planontwikkeling evenals een doelmatige realisatie vereisen dat de inrichting van het openbaar gebied, waaronder begrepen de aanleg van wegen, kabels en leidingen alsmede het straatmeubilair gelijktijdig plaatsvindt binnen de verschillende fases zoals aangegeven in het exploitatieplan. In het geval een van de betrokken grondeigenaren een beroep op zelfrealisatie doet is deze gebonden aan de voorwaarden zoals gesteld in het exploitatieplan. Wat betreft de overige gronden gelegen binnen het exploitatiegebied geldt dat realisatie moet plaatsvinden binnen de gestelde termijn/fasering zoals opgenomen in het exploitatieplan. Indien realisatie binnen de gestelde termijnen niet slaagt dan zal de gemeente ter verwerving van voormelde gronden mogelijk haar publiekrechtelijk instrumentarium inzetten, waaronder haar bevoegdheden op grond van de Ontheffingswet.

Bijlagen

Bijlage 1

Notitie
Bedrijvenpark De tweeling te Veenoord

Eisen m.b.t. fysieke veiligheid

November 2005
Brandweer Emmen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Inleiding	2
1. Externe Veiligheid	3
2. Bereikbaarheid	3
2.1 Ontsluiting	3
2.2 Afmetingen wegen	3
2.3 Opstelplaatsen brandweervoertuigen	3
2.4 Inrichting wegen	4
3. Bluswatervoorziening	4
3.1 Primaire bluswatervoorziening	4
3.2 Secundaire bluswatervoorziening	4
4. Repressieve dekking	4
5. Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)	5
6. Conclusies	6
6.1. Externe veiligheid	6
6.2. Bereikbaarheid	6
6.3. Bluswatervoorziening	6
6.4. Repressieve dekking	6
6.5. Waarschuwings- en alarmeringsstelsel	6
7. Aanbevelingen	7
7.1. Externe veiligheid	7
7.2. Bereikbaarheid	7
7.3. Bluswatervoorziening	7
7.4. Repressieve dekking	7
7.5. Waarschuwings- en alarmeringsstelsel	7

Inleiding

De gemeente Emmen is bezig het bestemmingsplan te herzien voor het gebied De Tweeling te Veenoord.

Omdat fysieke veiligheid een belangrijke voorwaarde is voor een aangename woon-, werk- en leefomgeving, wordt in deze notitie richting gegeven aan het beoogde veiligheidsniveau.

In deze notitie wordt getoetst aan bestaande regelgeving en normen voor bereikbaarheid, bluswatervoorziening, repressieve dekking en alarmeringssystemen welke onderdeel zijn van de veiligheidsketen: pro-actie, preventie, preparatie, repressie en nazorg en worden de nodige conclusies getrokken en aanbevelingen gegeven op basis van de tot op heden bekende gegevens. Zodra verdere plannen ontwikkeld gaan worden dient de brandweer in een vroeg stadium bij de plannen betrokken te worden om op basis van deze notitie advies uit te brengen.

Via een ander traject zal ook externe veiligheid m.b.t. dit plangebied worden beoordeeld.

Naast het toetsen van het bestemmingsplan aan dit veiligheidsplan is het noodzakelijk om bij de definitieve invulling van de plannen regelmatig contact te houden en/of regulier overleg te plegen met de brandweer om tot een goede en veilige invulling te komen.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de eisen die te maken hebben met (externe) veiligheid, waarbij een korte uitleg gegeven wordt over het besluit externe veiligheid, de toepassing en een uitwerking van de tot nu toe bekende objecten als voorbeeld.

Hoofdstuk 2 behandelt alle eisen die te maken hebben met de bereikbaarheid van de objecten binnen het plan voor hulpverleningsdiensten. Er wordt ingegaan op de ontsluiting, afmetingen wegen en de inrichting van de wegen.

De bluswatervoorziening die van belang is voor de repressie komt aan bod in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de repressieve dekking. Het waarschuwings- en alarmeringssysteem wordt in hoofdstuk 5 behandeld. Deze notitie eindigt met conclusies en aanbevelingen op basis van de in de verschillende hoofdstukken beschreven eisen.

1. (Externe) veiligheid

Via een ander traject zal externe veiligheid m.b.t. dit plangebied worden beoordeeld.

2. Bereikbaarheid¹

Indien er calamiteiten plaatsvinden is het van belang dat de infrastructuur zodanig is dat de hulpverleningsdiensten ter plaatse kunnen komen en zonder beperkingen hulp kunnen verlenen. Hiertoe dienen de volgende eisen in acht te worden genomen.

2.1 Ontsluiting

Alle objecten binnen het plan dienen via 2 onafhankelijke wegen te bereiken zijn voor hulpverleningsdiensten. Deze eis geldt niet alleen als het gehele plan gereed is, maar ook tijdens de bouwfasen.

2.2 Afmetingen wegen

Breedte:

- Tweerichtingsverkeer: minimaal 8 m. breed.
- Éénrichtingsverkeer: breedte minimaal 5,5 m.
- Echte erftoegangswegen: breedte 4,5m.

Overige maten:

- Doodlopende weg: lengte max. 40 m. met aan het einde een toegang van een gebouw, mits er 2 onafhankelijke bruikbare routes naar de weg leiden.
- Doodlopende wegen > 40 m. zonder vertakkingen toegestaan mits de wegbreedte 5 m breed (in geval van erftoegangsweg) of 4 m. (in geval van excl. Brandweerroute) uitgaande van 60 m. hogedruk slanglengte in auto en laagbouw.
- Vrije hoogte van 4,2 m.
- Buitenbochtstraal: 10 m.
- Binnenbochtstraal: 5,5 (of gelijk aan (buitenbochtstraal – 4,5 m.)).

2.3 Opstelplaatsen brandweervoertuigen

Een opstelplaats is een veilige, doelmatige en goed bereikbare plaats voor brandweervoertuigen van waaruit de inzet plaatsvindt²

Opstelplaats tankautospuiter:

- Breedte: 4 meter (minimaal 3.0 meter verhard + aan weerszijden 0,50m. vrije werkruimte)
- Lengte: 10 meter
- Hoogte: 4,2 meter
- Bestand tegen aslast van 10 ton en een totaalgewicht van 15 ton.
- De opstelplaats is nooit meer dan 40 meter verwijderd van de brandweertoegang van een gebouw.

Opstelplaats redvoertuig:

Indien er sprake is van bebouwing, dat voor verblijf van mensen is bestemd, met een vloerhoogte van meer dan 6 meter dient ook rekening gehouden te worden met opstelplaatsen voor een redvoertuig.

- Breedte: 5 meter
- Lengte: 10 meter
- Hoogte 4,2 meter
- Bestand tegen een aslast van 10 ton, een totaal gewicht van 25 ton en een stempeldruk van 100 ton/m²
- Bij projectering dient rekening gehouden te worden met de vlucht die haalbaar is bij een korfbelasting van twee personen (180 kg.)
- Vanuit de opstelplaats moeten ramen, balkons etc. bereikbaar zijn.
- Om goed met de arm te kunnen manoeuvreren is tussen de gevel en het draaipunt van de arm een obstakelvrij gebied noodzakelijk.

¹ Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid, NVBR september 2003

² Termen voor de brandweer, VNG, 1994

2.4 Inrichting wegen

Wegmeubilair bedoeld om toegankelijkheid te verminderen c.q. het wegverkeer te vertragen mag er niet toe leiden dat een brandweervoertuig meer dan een minuut vertraging per 500 meter oploopt. Daarnaast dient het afsluiten van wegen om sluisverkeer te voorkomen, maar waarbij de ontsluiting via 2 wegen voor de hulpverleningsdiensten wordt belemmerd niet toegepast te worden. Indien bovengenoemde situaties zich dreigen voor te doen dient overleg met het team veiligheid te worden gevoerd voor mogelijke oplossingen.

3. Bluswatervoorziening³

De aanwezigheid, capaciteit en de bereikbaarheid van het bluswater dient gegarandeerd te zijn, zodat een snelle en doeltreffende inzet door de brandweer mogelijk is.

3.1 Primaire bluswatervoorziening

- Bij woonwijken en winkelgebieden waarbij geen sprake is van meerdere woonlagen zal een opbrengst van de brandkranen van 30 m³/uur voldoende zijn. Bij meerdere woonlagen zal een opbrengst van 60 m³/uur nodig zijn.
- Brandkranen dienen zich op maximaal 40 m. van elk object te bevinden met een onderlinge afstand van 80 m.

3.2 Secundaire bluswatervoorziening

Als secundaire bluswatervoorziening zal gebruik gemaakt kunnen worden van het open water in de Verlengde Hoogeveensche Vaart, mits het voldoet aan de volgende eisen:

- debiet van 90m³/uur voor minimaal 4 uur.
- indien gebruik gemaakt wordt van een tankautospuit voor waterwinning gelden de volgende aanvullende eisen:
 - o Verticale afstand waterniveau en opstelplaats maximaal 5 meter.
 - o Totale afstand tussen water en opstelplaats maximaal 8 meter.
 - o Constante minimale diepte 1 meter.
 - o Afstand object tot water bij gebruik 2 tankautospuiten: 200 meter (watertransportschema 200)
- indien gebruik gemaakt wordt van een pomp groot vermogen voor grootschalige rampenbestrijding gelden de volgende voorwaarden⁴:
 - o Constante minimale diepte van 1 meter. i.v.m. pomp
 - o Max. afstand afzetplaats pomp tot open water: 60 meter (= lengte hydraulische slangen pomp)
 - o Afstand object tot watervoorziening:
 - Bij gebruik zelfstandig werkend brandweerpeloton: 1000 meter (watertransportschema 1000)
 - Bij gebruik zelfstandig werkend ondersteuningspeloton: 2500 meter (watertransportschema 2500)

4. Repressieve dekking

Om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de brandweer voor een bepaald gebied te kunnen bepalen wordt gebruik gemaakt van de handleiding brandweezorg⁵. Er wordt getracht om met de opkomsttijd van brandweervoertuigen in overeenstemming te zijn met het gestelde in deze handleiding.

De benodigde (repressieve) brandweezorg wordt uitgedrukt in het aantal brandweereenheden dat bij brand of technische hulpverlening moet kunnen uitrukken en in de tijd waarbinnen deze op het adres van het incident moeten arriveren.

Deze (opkomst)tijd is opgebouwd uit de volgende tijdperiodes:

- Verwerkingstijd op de meldkamer (periode van aannemen telefoon tot alarmeren van de dichtstbijzijnde kazernebezetting)

³ Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid. NVBR september 2003

⁴ Pro-actie 2000+, Brandweer Assen, februari 2000.

⁵ Handleiding brandweezorg, Ministerie van Binnenlandse zaken, 1992

- Uitruktijd van de brandweer (periode van alarmeren van personeel tot moment van vertrek van de brandweertuigen vanaf de kazerne)
- Rijtijd van de brandweervoertuigen (periode van vertrek van de kazerne tot "ter plaatse" melding bij het brandadres)

Op basis van eigen metingen en globale berekeningen kunnen we de volgende inschatting maken kijkend naar de ligging van het plangebied en de ligging van de kazerne van Emmen.

- de verwerkingstijd bij de meldkamer is 1,5 tot 2 minuten.
- de uitruktijd van het beroepskorps ligt nabij de 1 minuut
- vanaf de kazerne Emmen naar De Tweeling is de rijtijd minimaal 9 minuten (proefondervindelijk waargenomen).
- alle drie bovengenoemde punten bij elkaar opgeteld kunnen we stellen dat de opkomsttijd net buiten de 10 minuten (aanbevolen opkomsttijd) uitkomt.

5. Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS)

Op grond van de Brandweerwet 1985⁶ is de regionale brandweer, in geval van een calamiteit, verantwoordelijk voor het waarschuwen en alarmeren van de bevolking door middel van het Waarschuwings- en alarmeringsstelsel (WAS). In het geval van een calamiteit kunnen die sirenes, collectief of individueel, een alarmeringssignaal afgeven om de burgers te waarschuwen voor risicovolle situaties. De sirenes zijn zodanig gepositioneerd dat een optimale dekking gerealiseerd is binnen de gemeente.

In het gebied De Tweeling bevinden zich geen alarmpalen.

⁶ Artikel 3, lid 2, sub h)

6. Conclusies

Op basis van voorgaande hoofdstukken en de bijbehorende stukken zoals het bestemmingsplan kan het volgende geconcludeerd worden.

6.1. Externe veiligheid

Wordt nog beoordeeld door afd. Vergunningen / gebruik.

6.2. Bereikbaarheid

Niet alle objecten binnen het plan zijn via 2 onafhankelijke wegen te bereiken voor hulpverleningsdiensten. Zoals in het vooroverleg is afgesproken zal het nieuwe fietspad vanaf de Trekkenweg geschikt worden gemaakt voor een tankautospuit.

6.3. Bluswatervoorziening

Op dit moment is nog geen primaire bluswatervoorziening geprojecteerd. Tevens is nog niet voorzien in adequate secundaire bluswatervoorziening.

6.4. Repressieve dekking

Op basis van een globale berekening met de huidige gegevens kan ingeschat worden dat de gehanteerde zorgnorm niet gehaald wordt.

6.5. Waarschuwings- en alarmeringsstelsel

In het gebied De Tweeling bevinden zich geen alarmpalen.

7. Aanbevelingen

7.1. Externe veiligheid

Wordt nog beoordeeld door afd. Vergunningen / gebruik.

7.2. Bereikbaarheid

Zoals in het vooroverleg is afgesproken zal het nieuwe fietspad vanaf de Trekkenweg geschikt worden gemaakt voor een tankautospuit. Nadere gegevens hierover dienen ter beoordeling aan de brandweer te worden overlegd.

7.3. Bluswatervoorziening

Brandkranen dienen zich te bevinden op maximaal 40 meter van elk object met een onderlinge afstand van 80 meter met een capaciteit van 60m³/uur.

Tevens dient in het gebied meerdere adequate aansluitingen op secundaire bluswatervoorziening, eventueel apart aan te leggen, aangelegd te worden. De uitvoering hiervan dient in overleg met en ter beoordeling aan de brandweer te worden overlegd.

7.4. Repressieve dekking

Gezien het feit de zorgnorm niet gehaald wordt, kunnen aanvullende pro-actieve of preventieve brandveiligheidsmaatregelen gesteld worden die verder kunnen gaan dan bouwregelgeving of bouwverordening aangeeft.

7.5. Waarschuwings- en alarmeringsstelsel

Gezien de criteria, risicogebied en meer dan 300 inwoners, adviseren wij een WAS-paal te plaatsen.

Bijlage 2



BEELDKWALITEITPLAN DE TWEELING

Augustus 2008

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Het Plangebied	5
2.1 Uitgangspunten.....	5
3. Stedenbouwkundig ontwerp	6
3.1 Structuurdragers.....	6
3.2 Bebouwingsstructuur	6
3.3 Groenstructuur.....	7
3.4 Verkeersstructuur	10
3.5 Openbare ruimte en inrichting.....	10
4. Specifieke gebieden	11

1. Inleiding

Het bedrijventerrein De Tweeling bestaat uit een bestaand en een nieuw gebied.

Het terrein ligt ten noorden van Nieuw Amsterdam-Veenoord dat met zijn 7000 inwoners tot een van de hoofdorpen van de gemeente Emmen wordt gerekend.

Het bedrijventerrein ligt tussen de A37 en de Verlengde Hoogeveensche Vaart. Door het plangebied De Tweeling loopt de spoorlijn Zwolle Emmen. Het tweelingdorp Nieuw Amsterdam-Veenoord bezit een eigen NS-station.

Het bedrijventerrein vormt planologisch gezien een complex geheel omdat het om een bestaand en een nieuw deel gaat. De gemeente heeft te maken met verschillende eigenaren of exploitanten, een sterk verouderde bestemmingsplanregeling en een aangescherpte milieuwetgeving. Er is nog sprake van verschillende saneringssituaties, waarvoor soms nog geen afdoende oplossingen zijn.

Dit beeldkwaliteitplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het geeft aan welke beeldkwaliteit en of ambitieniveau wordt nagestreefd in een 10 m brede zone langs de wegen/gebouwen/terreinen, die zijn aangemerkt als zichtlocaties en waarvoor en welke regels bij de uitwerking in acht moeten worden genomen.

Bij de toetsing dient rekening te worden gehouden met bestaand en nieuwe bebouwing. Bij bestaand dient eerst van de bestaande vormgeving te worden uitgegaan.

Het doel van het beeldkwaliteitplan is dat bij de inrichting van de particuliere bedrijfspercelen een onderlinge afstemming in architectuur en inrichting ontstaat.

Een aantal inrichtingseisen is in het bestemmingsplan vertaald. Daarnaast kunnen inrichtingsbepalingen worden opgenomen in de koopovereenkomst. Gestreefd wordt echter naar een parkmanagement, waarbij de bedrijven zelf verantwoordelijk zijn voor het instandhouden van de kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan vormt een toetsingskader voor de gemeente en de welstandscommissie.

In de exploitatieopzet is geen geld opgenomen voor herinrichting van bestaande wegen. De insteek is om via (overheids)subsidies, bijvoorbeeld in het kader van revitalisering bedrijfsterrainen, de benodigde gelden te verkrijgen.





Kanaalrand – Dienstwoning wegbestemd, bedrijf gehandhaafd



Veilingstraat met spoorlijn-
Kwaliteitsverbetering middels revitalisering



Hoofdontsluitingsweg Boerdijk direct aangesloten op A37



Kanaalrand-
Bedrijfshal in voorgevelrooilijn



Brug met molen aan kanaal met insteekhaven



NS-station met verbinding Zwolle- Almelo



Kanaalrand- kantoor (entree) op achtererf



De Afslag: landelijke randweg bedrijventerrein



Aanleghaven ortsloten op Verlengde
Hoogeveense Vaart

2. Het Plangebied

Het bestaande bedrijventerrein is circa 60 hectare groot en het nieuwe terrein ruim 55 hectare. Het nieuwe terrein is in gebruik als agrarisch gebied. Het plangebied ligt direct ten zuiden van de A37, de rijksweg die de randstad met (Noord) Duitsland en de Scandinavische landen verbindt.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een grotendeels verhoogd aangelegde rijksweg A37. Achter deze weg ligt een half open landschap.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een zogenaamde randweg in een half open landschap met een zandwinningplas. Deze randweg, De Afslag, vormt een smalle weg met een volgroeide tweezijdige bomenrij. De weg begrenst de achterzijde van de bedrijven aan de Veilingstraat. Door de tweezijdige bomenrij ontstaat een zachte overgang van landschap naar bedrijventerrein.

Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door de Verlengde Hoogeveense Vaart en de achtertuinen van de woningen aan de Herendijk.

Aan de westzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door een open agrarisch gebied met een waterloop. Dit gebied is ook aangewezen als ecologische verbingszone. De plangrens vormt tevens de gemeentegrens met Coevorden.

Door het plangebied loopt de spoorlijn Zwolle Emmen. De spoorlijn doorsnijdt het plangebied in de vorm van een diagonaal. Het NS-station ligt aan de Veilingstraat.

Het bedrijventerrein is en wordt ontsloten door de Boerdijk. Deze weg vormt tevens een belangrijke ontsluiting van het centrum en overige woonbuurten van Nieuw-Amsterdam/Veenoord.

Het bedrijventerrein beschikt over een aanleghaven die middels een beweegbare brug in de Industrierweg-Boerdijk is aangesloten op de Verlengde Hoogeveense Vaart.

De Verlengde Hoogeveense Vaart wordt weer bevaarbaar gemaakt voor de (doorgaande) recreatievaart.



2.1 Uitgangspunten

- De belangrijkste kwaliteitsopgave voor het bedrijventerrein is;
- het bestaande bedrijventerrein kwalitatief verbeteren (revitaliseren),
 - de situering aan rijksweg A37, zo goed mogelijk, benutten,
 - het terrein ontwerpen voor zowel locale als bovenregionale bedrijven,
 - het bedrijventerrein indelen in verschillende kwaliteitsgebieden,
 - langs de hoofdwegen representatieve en kwalitatieve bebouwing projecteren.

3. Stedenbouwkundig ontwerp

Bij de vormgeving van het plan zijn voornamelijk de bestaande verkavelingsrichtingen met afwateringsloten en infrastructuur gebruikt. De verkavelingsrichting staat niet haaks maar onder een schuine hoek op het kanaal en de rijksweg. De interne ontsluiting volgt de verkavelingsrichting en kruisingen staan haaks op de kavelrichting. Hierdoor heeft het plan in zijn begrenzing als het ware de vorm van een ruit en in zijn interne ontsluiting de vorm van een (rechthoekig) kruis.

Door deze 2 hoofdrichtingen ontstaan rechthoekige, rechthoekige en getande structuren. Een gebogen structuur is toegepast bij de afrit van de A37 omdat hier de bocht van de afrit is gevolgd.

Bij entrees en wegbeëindigingen of op markante hoeken zijn bebouwingsaccenten aangegeven. Deze plekken dienen het bedrijventerrein ook een eigen herkenbaar gezicht te geven.

3.1 Structuurdragers

De Boerdijk met de 2 haakse lusvormige verkeersontsluitingen vormen de belangrijkste binnenplannse structuurdragers.

De rijksweg en het kanaal vormen de belangrijkste buitenplannse structuurdragers. Hiernaast vormen de spoorlijn, de aanleghaven en de Waterpartij met de hoogspanningsleiding opvallende structuurbepalende lijnen.

3.2 Bebouwingsstructuur

Over het algemeen bezit het bedrijventerrein een rechthoekige bebouwingsstructuur (bebouwing is evenwijdig aan de weg gesitueerd).

Behalve langs de Veilingstraat, de spoorlijn en het deel van de A37 tussen de Boerdijk en de Afslag. Dit deel bezit een zogenaamde "getande" structuur. Bij deze wegen is de oude verkavelingsrichting gehanteerd. (De getekende "getande" structuur is op de kaarten indicatief aangegeven!)

Bij de afrit van de A37 is de bocht van de afrit gevolgd waardoor langs deze weg een gebogen bebouwingsstructuur ontstaat.

Op het bedrijventerrein kan in maximaal 4 bouwlagen worden gebouwd.

Op plaatsen met accenten kan 1 laag worden toegevoegd (Vier bouwlagen kan ook zijn gelijk aan!)

Langs de A37 dient aan de westzijde van de Boerdijk in minimaal 3 bouwlagen (minstens 60% voorgevel) te worden gebouwd vanwege het relatief brede profiel en de entree van het bedrijventerrein. (bomen ondersteunen gebouwen)

Langs de A37 aan de oostzijde van de Boerdijk kan worden volstaan met minimaal 2 bouwlagen omdat op deze locatie is gekozen voor een meer groene invulling. (bebouwing in het groen)

Langs de hoofdontsluitingswegen wordt een minimale bouwhoogte van 2 bouwlagen voorgeschreven vanwege de identiteit en de uitstraling van de weg. De min. hoogten gelden voor minstens 60% van de voorgevel!



3.3 Groenstructuur

Langs de hoofdontsluitingsweg Boerdijk met de 2 verkeerslussen zijn in principe dubbelzijdige bomenrijen van de 1^e orde gepland en langs de erfontsluitingswegen enkelzijdige van de 2^e orde. Echter waar een noord-zuid lopende bomenrij langs een hoofdontsluitingsweg overgaat in een bomenrij langs een erfontsluitingsweg, vindt afstemming plaats door ook voor een bomenrij van de 2^e orde langs de hoofdontsluitingsweg te kiezen. Een uitzondering op dit principe vormt de Afslag. Dit meer landelijke weggetje bezit reeds een laanbeplanting met bomen van de 1^e orde (eiken) en vormt als zodanig een zachte overgang van landelijk gebied naar achterzijde bedrijventerrein.

Langs de A37 is representatief groen geprojecteerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen parkgroen en natuurlijk groen. Het parkgroen met 1 beplante oever (ook i.v.m. met spiegeling) is geprojecteerd aan de westzijde van de Boerdijk en natuurlijk groen met wadprincipes aan de oostzijde van de Boerdijk.

Bij alle beplantingsplannen dient het zicht op de panden gewaarborgd te zijn!

De keuze voor natuurlijk groen met wadprincipes is ook ingegeven door de peilhoogte van het water. Aan de westzijde blijft het water ook in drogere perioden zichtbaar/staan en aan de oostzijde staan de afwateringssloten grotendeels droog. Het gebied aan de oostzijde heeft dan ook primair de functie van retentiegebied. Het groen heeft een ander aanzien door een meer natuurlijke invulling. Het retentiegebied heeft via een zuidelijke watergang een ondergrondse verbinding met de aanleghaven.

Naast de Verlengde Hoogeveense Vaart en de aanleghaven zijn nog 3 watergangen aanwezig. Een bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied, een nieuwe watergang onder het tracé van de hoogspanningsleiding en een nieuwe watergang langs het eerste deel van de westelijke ontsluitingsweg De Velden. De westelijke watergang wordt vanwege het waterbergende vermogen van het bedrijventerrein verbreed tot 20 meter en gedeeltelijk beplant. De beplanting heeft tot doel om de achterzijde van dit deel van het bedrijventerrein zo goed mogelijk landschappelijk in te passen. De inpassing vindt plaats via ondersteunend of afschermend groen; natuurlijke oevers, clustering van bomen en solitaire bomen.

De watergang onder de hoogspanningsleiding (2^e) wordt verbreed tot 30 meter. Deze watergang wordt evenals de watergang langs de hoofdontsluitingsweg De Velden (3^e) voorzien van zogenaamd ondersteunend of afschermend groen.

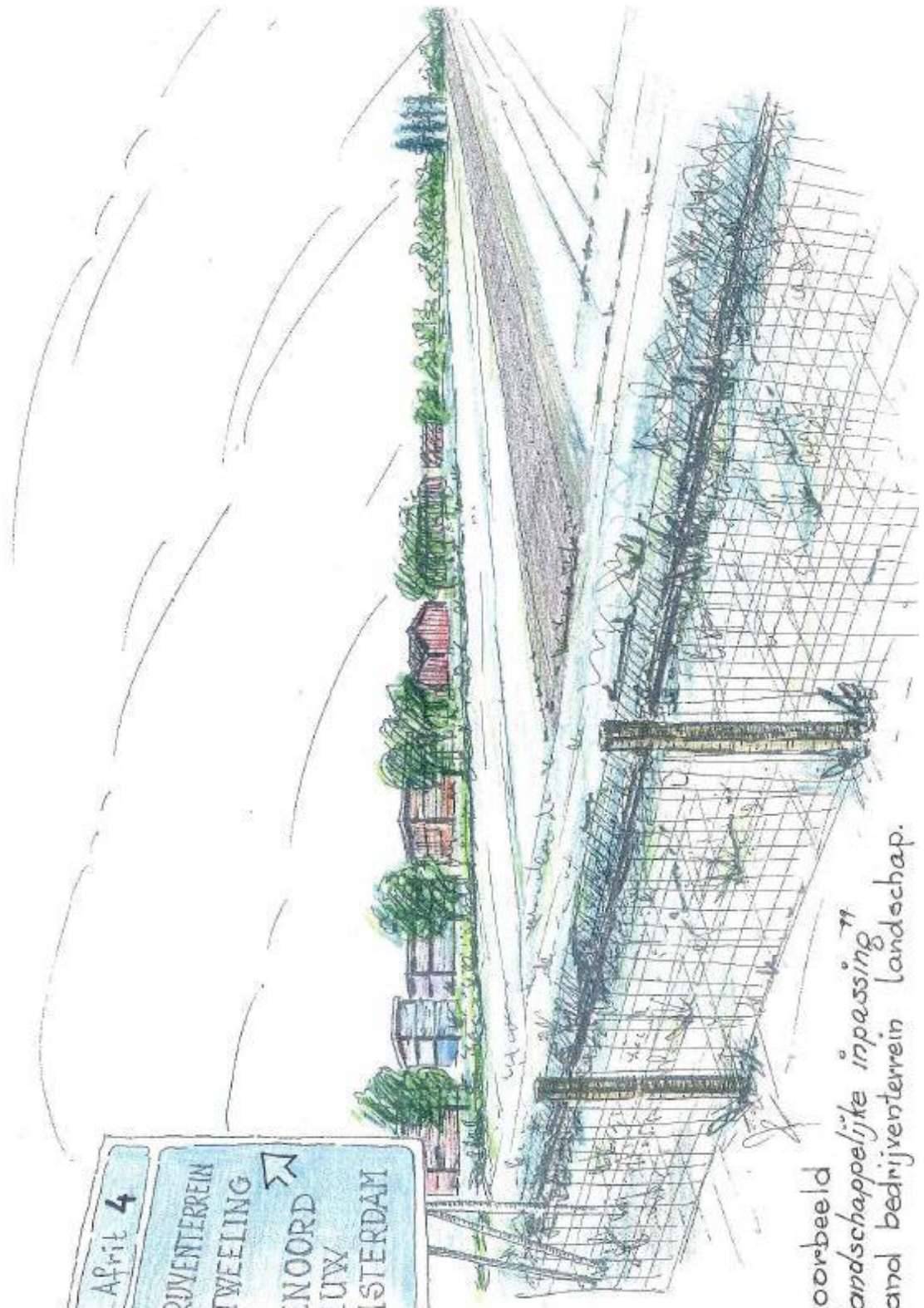
In het plangebied zijn ook 2 begraafplaatsen aanwezig die zo goed mogelijk zijn ingepast en ontsloten. De begraafplaatsen zijn in principe voorzien van een haag, al dan niet met bomen.

Het groen langs het spoor krijgt een meer ondersteunende inrichting om het zicht op of de presentatie van de bedrijven te vergroten.

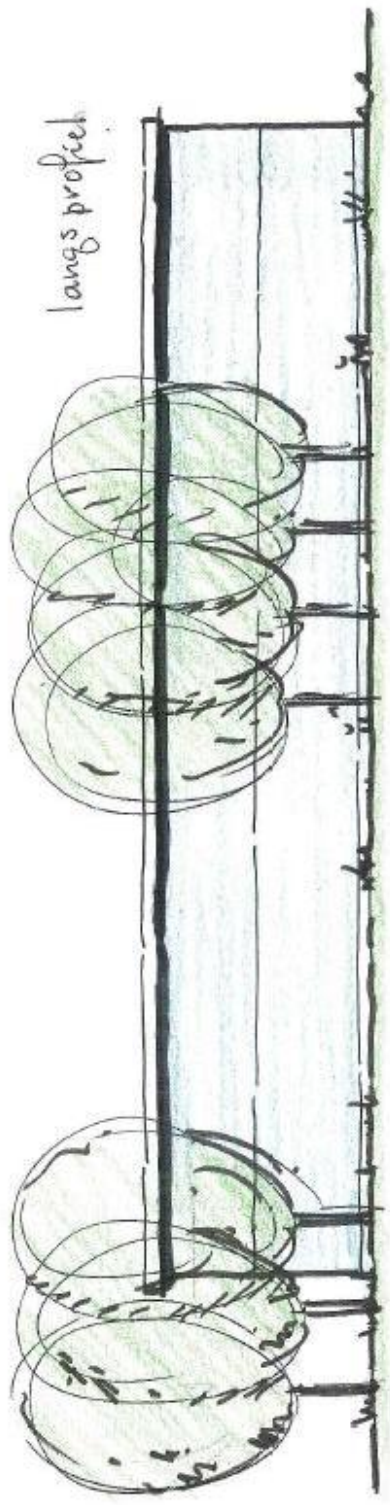
Tussen de woningen langs de Trekkenweg en de bedrijven is een groenzone geprojecteerd met als doel om een buffer tussen het woon- en het bedrijvengebied te bewerkstelligen.

Vanuit milieuoverwegingen is ook een deel in de zuidwesthoek, aansluitend aan de groenzone, als groen en onbebouwd gebied bestemd.



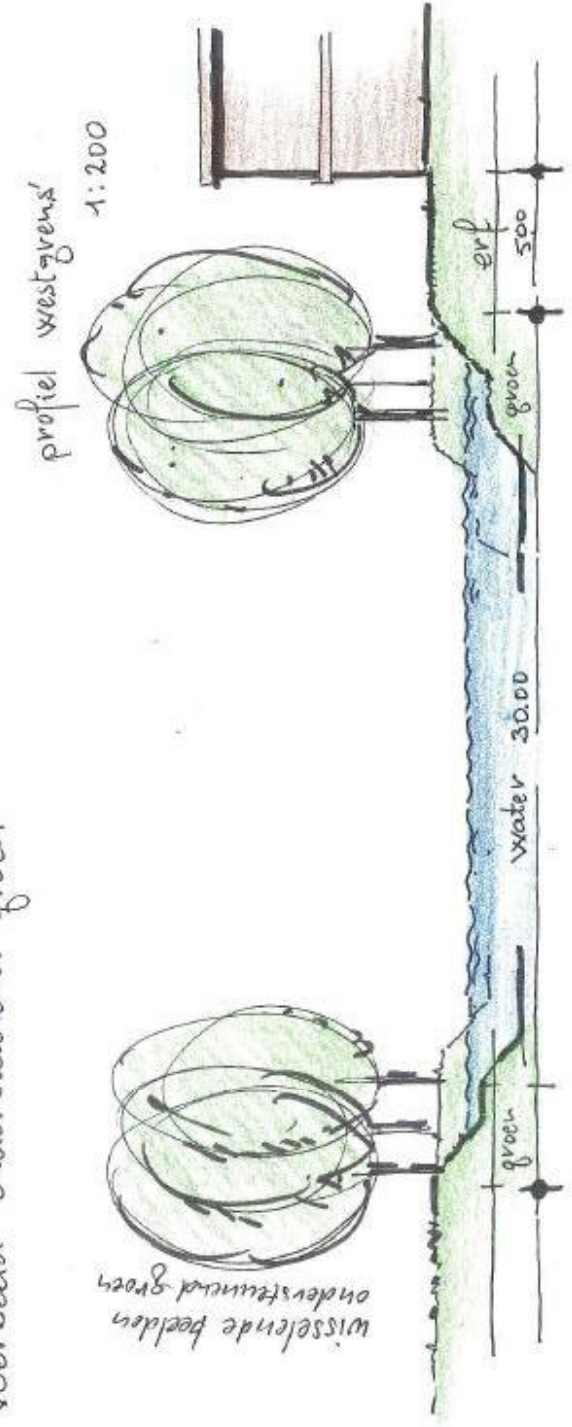


voorbeeld
"landschappelijke inpassing"
rand bedrijventerrein landschap.



langs profiel

voorbeeld ondersteunend groen



profiel westgrens
1:200

wisselende beelden
ondersteunend groen

landschappelijke inpassing westzijde bedrijventerrein "DE TWEELING"

april '08

3.4 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur bestaat uit een hoofdontsluitingsweg met 2 verkeerslussen. De hoofdontsluitingsweg: de Boerdijk, heeft een directe aansluiting op de A37. Op de 2 verkeerslussen zijn de erfontsluitingswegen aangesloten. Langs de Boerdijk ligt een dubbelzijdig fietspad en langs De Velden een enkelzijdig fietspad. Via een fietspad langs de watergang met de hoogspanningsmasten is een verbinding met de Trekkenweg en Verlengde Hoogeveense Vaart gemaakt. De Afslag en de Trekkenweg (gedeeltelijk) zijn aangeduid als randwegen.

Naast het wegverkeer bezit het bedrijventerrein een spoorwegverbinding met een NS station richting Zwolle Almelo en een kanaalverbinding met aanleghaven richting Hoogeveen en Meppel en op termijn richting Groningen.

3.5 Openbare ruimte en inrichting

Alle wegen op het bedrijventerrein hebben een rijbaanbreedte van 6.5 meter en in principe aan beide zijden een groenstrook of berm. De wegen zijn of worden voorzien van een asfaltverharding. De groenstroken zijn bestemd voor bomen en of voor kabels en leidingen. Kabels en leidingen kunnen in het belang van de groenstructuur ook onder fiets en of voetpaden worden aangelegd. De Trekkenweg en de Afslag vormen als randwegen een uitzondering. Deze wegen hebben een 3.5 meter breed straatprofiel en hebben in principe geen functie als erfontsluitingsweg.

De hoofdontsluiting wordt qua routing kenbaar door toepassing van verschillende boomsoorten en verschillende verlichtingsarmaturen.

Elk bedrijf kan in principe over 2 in/uitritten beschikken. Bij voorkeur worden inritten van bedrijven gecombineerd. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het voorerf dient voor minimaal 50% groen te blijven ofwel kan voor maximaal 50% worden verhard en dient vrij te zijn van opslag. Aan de straatzijde wordt als terreinafscheiding een 1 meter hoge groene haag geplaatst.



4. Specifieke gebieden

(Bestemmingsplan is en blijft vertrekpunt, BKP geeft indicaties weer)

Bebouwingsstructuur

Schaal/maat: grootschalig
Bouwhoogte: deel A; min. 3 en max. 4 bouwlagen
 deel B; min. 2 en max. 4 bouwlagen
Gevelbreedte: A; 20–30m en B; 15–25m (hierna herhaling)
Accenten ; uitstekende delen max. 1.5 meter
Dak beëindiging; boei min. 30 cm met doorlopend overstek

Architectuur: modern en eigentijds

Opmerkingen:

- waterpartij vormt essentieel kwaliteitselement voor deel A en wadi-principe voor deel B
- kantoordeelen aan Zichtzijde A37
- frontvorming min. 60% kavel
- indien gevelbreedten groter
- verticale geleidingen toepassen
- geleidingen duidelijk verspringend
- bouwen in voorgevelrooilijn
- ev. functionele en visuele gevel

Terreinrichting:

- voorerf max. 50% verhard
- voorerf alleen parkeren bezoekers
- parkeren personeel aan zij- of achterkant
- aan Zichtzijde:
 - geen laden en lossen
 - geen stalling of opslag
- erfafscheiding:
 - straat: haag ca 70-100 cm
 - zijkant: haag, evt. incl. hek

Gebied; - zichtlocaties A37 deel A en B

Kleurstelling / materialisering

Deel A ; gebaseerd op water met min. 50% gebakken metselsteen;
 harde kleuren, basis donkerrood
Deel B ; gebaseerd op natuur/landschap met min. 50% hout;
 zachte getinte kleuren.



Gebied - hoofdontsluitingswegen

Bebouwingsstructuur

- Schaal/maat ; middel tot grootschalig
- Bouwhoogte ; min. 2 en max. 3 bouwlagen, Boerdijk incl. kap
- Gevelbreedte ; max. 15 m, waarna herhaling via verticale geleiding
- Nokrichting ; haaks op weg
- Dakhelling ; 0-40, Boerdijk 40-60

Kleurstelling / materialisering

- Gevel ; metselsteen, Boerdijk; gebakken materialen
- Kleur ; rood tot bruin en of antraciet

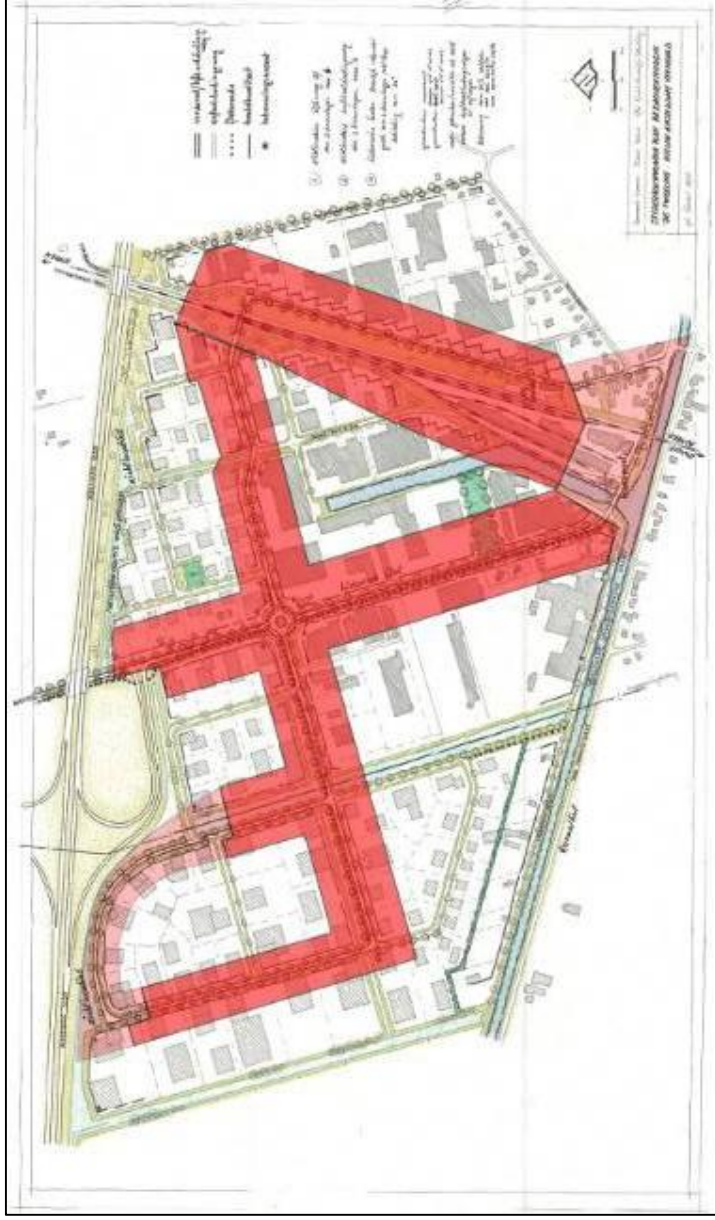
Architectuur: modern en historisch nieuwbouw Boerdijk

Opmerkingen:

- kantoor/entree aan zichtzijde
- entree accentueren
- herkenbare dakbeëindigingen
- dakoverstekken min 40 cm
- frontvorming min. 60% kavel
- bouwen in voorgevel
- geleiding duidelijk verspringend
- onderscheid in evt. functionele en visuele gevels
- Boerdijk noord met kap
- Boerdijk zuid, nieuw met kap, overig aanpassen bij bestaand

Terreinrichting:

- voorerf max. 50% verhard
- parkeren aan zij- of achterkant
- aan zichtzijde:
 - geen laden en lossen
 - geen stalling of opslag
- verharding min. 2 meter uit zijerf
- erfafscheiding:
 - straat: haag ca 70-100 cm
 - zijkant: haag, evt. incl. hek



Bebouwingsstructuur

Schaal/maat :
deel Afslag; middelschalig, achterzijde met afschermend groen en bomenlaan Afslag wonen; kleinschalig, kanaallint, 1 bouwlaag met haakse kap;
deel Trekkenweg; bedrijven; middelschalig 2 tot 3 bouwlagen.
deel west. watergang; middel tot grootschalig, achterzijde met ondersteunend groen (zie profielen)

Architectuur: divers; historisch tot modern

Opmerkingen:

- kantoordeel/entree voorzijde
- onderscheid maken in praktische en visuele gevels
- achterzijden grenzend aan open landschap met groen afschermen of ondersteunen

Terreininrichting:

- Aan voorzijde geen parkeren en opslag
- Aan achterzijde of zijerf bij parkeren en/of buitenopslag groene afscherming of groene ondersteuning aanbrengen
- erfafscheiding:
 - straat: haag 70-100 cm
 - zijkant: haag/hek/groen

Gebied – randen

Kleurstelling / materialisering

Gevel ; kanaallint gebakken materialen; overig divers
Kleur ; rood en/of antraciet



Bebouwingsstructuur

Schaal/maat; divers
Bouwhoogte; maximaal 2 tot 4 bouwlagen (zie bestemmingsplan)

Architectuur: vrij

Gebied overig of binnengebied

Kleurstelling / materialisering

In Zichtgebieden materialen en kleuren zoveel mogelijk aanpassen aan beschreven beeldkwaliteitgebieden

Opmerkingen:

- binnengebied welstandsvrij

Terreininrichting:

Gebieden die in het zicht komen in de naastgelegen wensstijl behandelen of met groen afschermen en/of ondersteunen



