



Gemeente Assen



Stedenbouwkundig Plan Assen Zuid

- naar een modern recreatief werklandschap -

*Een modern recreatief werklandschap:
Een werklandschap voor het nieuwe werken;
een gebied waar je graag een ommetje
maakt, mensen tegenkomt en contacten
legt; een landschap dat bedrijven verleidt
om zich te vestigen; Een gebied dat zo'n sterk
concept heeft en zo'n sterk frame dat het
over 20 jaar ook nog aantrekkelijk is en door
het zich ontwikkelende groen zelfs aantrek-
kelijker wordt; Een onderscheidend werkland-
schap dat echt iets anders te bieden heeft;
Een werklandschap dat een transformatie
van invulling en programma kan bergen; Een
werkgebied dat direct grenst aan een natio-
naalpark/ vijf sterren landschap.*

Stedenbouwkundig plan

Werklandschap Assen-Zuid

- naar een mooi recreatief werklandschap -

deelgebied bedrijvenlandschap

september 2011

Inhoud

inleiding	7
plangebied	8
ontwerpuitlegangspunten	10
concept	12
landschappelijk raamwerk	14
landschappelijke structuur	14
ecologische structuur	16
verkeerstructuur	20
plankaart	28
waterhuishouding	29
bedrijvenprofiel en segmentering	30
invulling kamers	31



Ontwikkelingsvisie Assen Zuid (2010)

Inleiding

Aanleiding

In oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Werklandschap Assen-Zuid vastgesteld. Assen-Zuid wordt ontwikkeld als poort van het stedelijk netwerk Groningen-Assen, met voor de bedrijvigheid bijzondere aandacht voor de groeisectoren zorg, onderwijs en sensortechnologie. In het werklandschap Assen-Zuid moeten naast de autonome groei in ruimtevrage door bedrijven, de extra ruimtevrage door de transformatie van het Stadsbedrijvenpark worden opgevangen.

Bijzondere verschijning

Het werklandschap Assen-Zuid wordt een landschap waarin bedrijven op nieuwe manier worden gehuisvest. Het wordt een werklandschap dat momenteel nog niet in Nederland aanwezig is en daardoor als voorbeeld voor anderen kan fungeren. In het verleden werd bij nieuwe bedrijventerreinen vaak gekozen voor een eenvoudige recht-toe-recht-aan verkaveling, waarbij het hele gebied in één keer aangelegd werd. In Assen-Zuid wordt dit anders aangepakt, er is gekozen voor een andere opzet van het werklandschap. Het bestaande landschap vormt de basis voor het ontwerp, het landschap wordt ontwikkeld tot een raamwerk waarbinnen bedrijven zich kunnen vestigen. Daarbij is de opzet zo dat de invulling van de lege plekken in het raamwerk flexibel is, waardoor

gedurende het ontwikkelproces geschakeld en aangepast kan worden.

Positie en rol stedenbouwkundige plan

In Assen-Zuid is een integrale gebiedsontwikkeling met een toeristisch recreatieve zone, een TT-circuit, een recreatieplas en een werklandschap voor bedrijven aan de gang. Voor het bedrijvendeel is in oktober 2010 door de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie vastgesteld. Het nu voorliggende stedenbouwkundig plan vormt de nadere uitwerking en detaillering hiervan. Dit stedenbouwkundig plan beschrijft het landschappelijk raamwerk en legt daarin de ruimtelijke kwaliteit voor het gebied vast.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Naast dit stedenbouwkundig plan is een globaal bestemmingsplan opgesteld voor het werklandschap Assen-Zuid. De eerste fase is daarbij direct bestemd. Los van dit stedenbouwkundig plan wordt een document opgesteld waarin integraal voor het hele plan de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwen wordt geregeld. Hierin worden de uitgangspunten voor de openbare ruimte vastgelegd. Daarnaast wordt er voor elke fase een gedetailleerd beeldkwaliteitplan opgesteld als instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld.



Situering Assen Zuid

Plangebied

Het plangebied voor het nieuwe werklandschap Assen-Zuid ligt in de oksel van de A28 en de N33 aan de zuidkant van Assen. De N33 scheidt Assen-Zuid van de kern Assen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Rijksweg A28 in het westen, de N33 in het noorden, de spoorlijn Zwolle-Groningen in het oosten en globaal de beekloop in het zuiden.

Het plangebied heeft momenteel hoofdzakelijk een agrarische functie. In het plangebied bevinden zich diverse agrarische bedrijven, een tuincentrum, andere kleine bedrijvigheid en een aantal woningen.

De eerste fase van het werklandschap bedraagt netto circa 60 hectare. De impressie van het plangebied uit de Ontwikkelingsvisie is weergegeven op de bladzijde hiernaast, de ligging van het plangebied is hier ook aangegeven.

Vanuit de visie Stadsrandzone is een groter gebied in Assen-Zuid bedoeld voor nieuwe bedrijvigheid. Dat is te groot om in één keer te ontwikkelen, daarom is deze ontwikkeling opgedeeld in twee fasen. De nieuwe hoofdontsluitingsstructuur ligt op de grens van fase A en B. Dit stedenbouwkundig plan schetst de ontwikkeling van fase A van het werklandschap Assen-Zuid.

Dwars door het plangebied heen liggen twee gastransportleidingen die bewaard blijven. Ze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Bij de nadere uitwerkingen van de kamers zal de bebouwingsstructuur en wegstructuur hier op aangepast worden.

Ontwerputgangspunten

Poort van de regio

Het werklandschap Assen-Zuid is een nieuwe verschijning in het landschappelijk beeld van de A28 tussen Hoogeveen en Groningen. Dit landschappelijke beeld wordt gevormd door het karakteristieke esdorpenlandschap van openheid en geslotenheid, van velden en boswallen. Assen-Zuid voegt een nieuw type landschap toe aan het beeld langs de A28. Het levert zijn bijdrage als poort van de stedelijke regio Groningen-Assen.

Met de bedrijfsbebouwing langs de A28 krijgt Assen een nieuwe entree vanuit het zuiden. Dit nieuwe gezicht wordt een weerspiegeling van het karakter van Assen. Het contrast tussen het groen en het rood wordt hier scherp weergegeven. De entree wordt gemaakt door het ritme en compositie van de verschillende grote gebouwen in het riet, gescheiden door de groene structuren. Steeds veranderende doorzichten en zichtpunten ten opzichte van de bebouwing, naast eenheid in volume, uitstraling en materialisering zorgen voor een interessant beeld vanuit de A28. Dit beeldmerk vormt samen met de dynamiek van de activiteiten rondom de TT en civieltechnische kunstwerken de poort van de regio Groningen-Assen.

Groen en landschap

De landschappelijke structuur van het plangebied vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan.

Het gebied ligt als hoge kop in het landschap ingesloten tussen de natte beekdalen van de Drentsche Aa en het Witterdiepje. Dit beekdallandschap komt terug in het ontwerp, de verkaveling en inrichting van het werklandschap.

Het contrast tussen de open vergezichten in het landschap tussen de boswallen en de dichte bossen krijgen in de inrichting ook een plek. De groenzones binnen het werklandschap hebben door het behoud van de oude landschappelijke structuren een belangrijke functie in de waterhuishouding van het plangebied.

Het ruimtelijk concept is zo opgezet dat gedurende het proces van inrichting en nieuwbouw op elk moment van het proces gestopt kan worden, en dat er dan een landschap ligt dat “af” is en een goede afgeronde uitstraling heeft naar zijn omgeving.

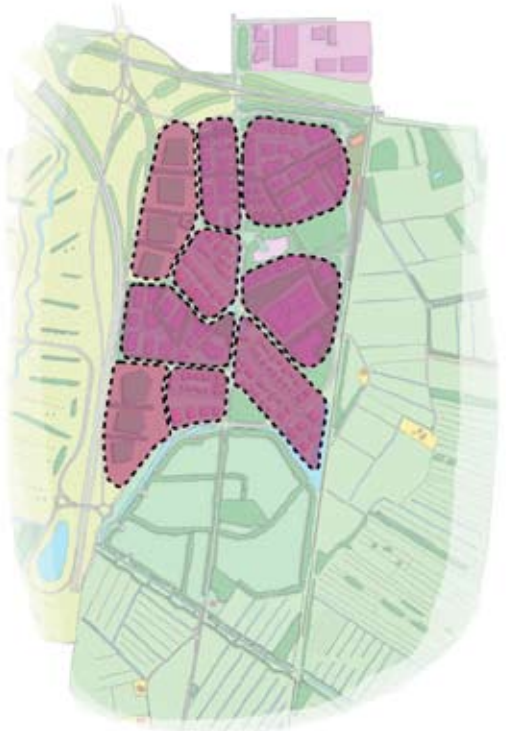
Gefaseerde ontwikkeling

Assen-Zuid wordt gefaseerd ontwikkeld. Het is ontworpen in 2010 en wordt gerealiseerd in een periode van 10-20 jaar. De ontwikkeling vindt fasegewijs en vraaggericht plaats. Op elk moment van het proces kan geschakeld en bijgestuurd worden. De kwaliteit van het gebied wordt verankerd in een landschappelijk raamwerk, waarbinnen de gefaseerde ontwikkeling op een goede manier gefaciliteerd wordt.

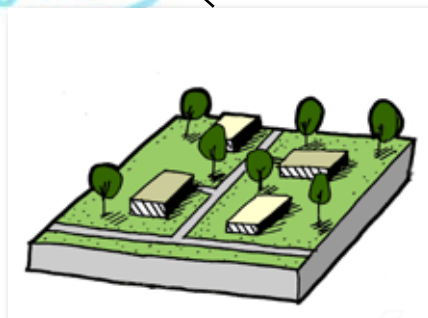
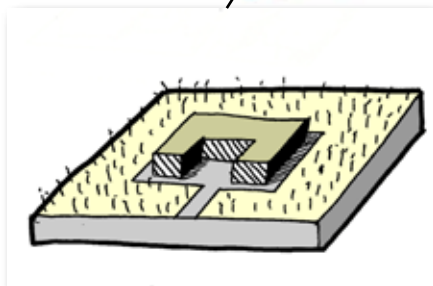
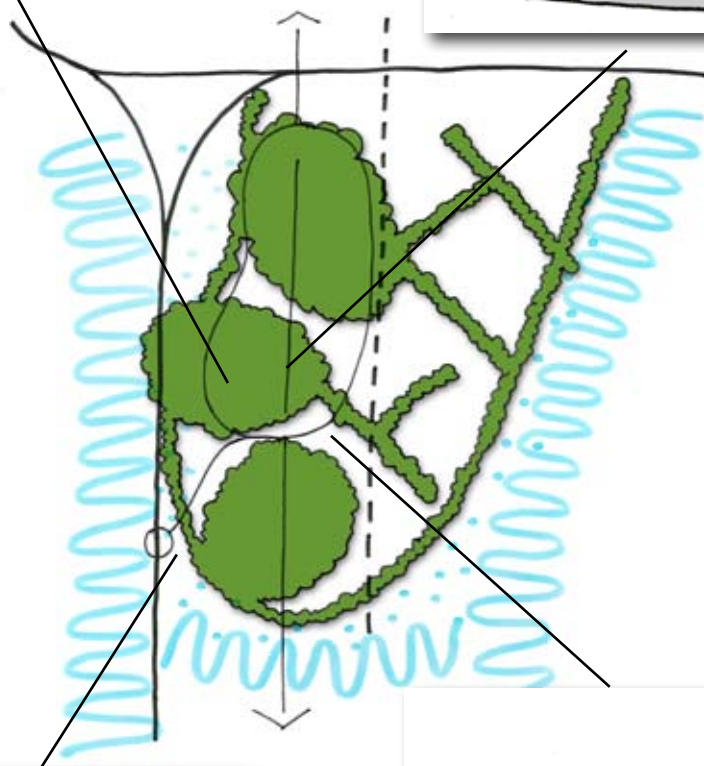
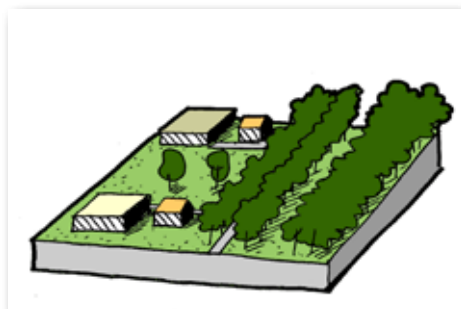
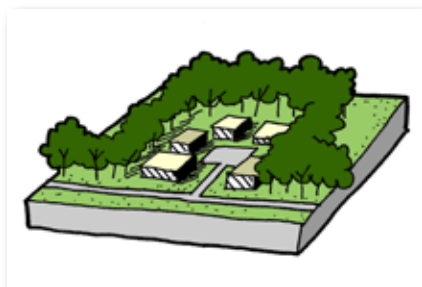
Op de afbeelding hiernaast zijn de verschillende kamers aangegeven.

Duurzaamheid

Assen-Zuid wordt een duurzaam werklandschap. Het begrip duurzaamheid valt uiteen in twee componenten. De duurzame bedrijfsprocessen zijn toepasbaar voor de individuele bedrijven, deze kennen geen ruimtelijke vertaling in dit stedenbouwkundig plan. Ze moeten passend zijn bij de faseerbare en flexibele ontwikkelstrategie, zodat de leveringszekerheid in elke fase is gegarandeerd en nieuwe duurzame energiebronnen zonder problemen kunnen worden toegevoegd, hiervoor worden andere onderzoeken gedaan. Daarnaast zijn er de duurzame inrichtingsprincipes die in dit plan tot uitdrukking komen in het zorgvuldig omgaan met landschappelijke structuren en verbindingen in het gebied en het optimaal benutten van de beschikbare ruimte.



Opbouw kamerstructuur Assen Zuid



Ruimtelijk concept en typologiën

Concept

Het ruimtelijk concept voor de inrichting van het werklandschap is gemaakt vanuit een analyse van het landschap en de aardkundige waarden. In dit concept komt de landschappelijke inpassing tot uiting in de situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en op hun kavel, de uitstraling en architectuur van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. In het concept worden vier typologieën gebruikt: De Boskamer, de Velden, de Rietlanden en het Lint. Deze worden met elkaar verbonden middels een landschappelijk raamwerk.

In de ontwikkelingsvisie Werklandschap Assen-Zuid zijn deze typologieën nader beschreven. In het kort worden ze hier nog even toegelicht.

Boskamers

De Boskamers zijn aaneengesloten gebieden in het bos waarin bedrijfsbebouwing geplaatst kan worden met daarbij de kernwoorden: intensieve/aaneengesloten bebouwing, bouwen in een hoge dichtheid, bouwen in de rooilijn, gecombineerde voorzieningen.

De Velden

In de Velden gaat het meer om openheid en doorzichten door het gebied heen. Kernwoorden zijn: openheid, transparantie, doorzichten, natuurlijke uitstraling open voorteerijnen van bedrijven.

De Rietlanden

De Rietlanden liggen in de nattere delen van het plangebied en kennen een kenmerkende bebouwing: stevige bouwmassa's in het riet, afwisseling gebouwen en boswallen, eenduidige hoofdvorm en materialisering, bedrijfsprocessen binnen het gebouw of erfafscheiding.

Het Lint

Het centrale hart van het plangebied is de weg Graswijk. Deze ruimtelijke structuur blijft behouden maar de functie voor doorgaand verkeer verdwijnt op termijn. Kernwoorden: divers beeld, gemoedelijk, woonbeleving, levendig, wonen, bescheiden rol voor de auto, alle ruimte voor wandelen, fietsen en openbaar vervoer.

De verschillen tussen de kamers in de Velden, Bossen en Rietlanden moeten zo veel mogelijk worden uitgebuit. Dit versterkt de eigen identiteit van de kamer. Dit vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan welke in de volgende hoofdstukken besproken wordt.



Landschappelijk raamwerk

Landschappelijk raamwerk

Het werklandschap Assen-Zuid is een integrale gebiedsontwikkeling waarbij een werklandschap wordt ontwikkeld met woon-werkkavels, bos- en natuurgebied. Het wordt voorzien van twee nieuwe aansluitingen op de A28 en de N33. De ambities die geformuleerd zijn in de Ontwikkelingsvisie werklandschap Assen-Zuid zijn vertaald in een ruimtelijk landschappelijk concept als drager voor de verschillende ontwikkelingen en elementen.

Landschappelijke structuur

In Assen-Zuid wordt ruimte gemaakt voor gemengde bedrijvigheid. Om deze bedrijven een goede plek te geven in het landschap met daarbij ook een goede en duurzame uitstraling naar buiten toe wordt een landschappelijk raamwerk gemaakt waarbinnen de bedrijven ontwikkeld worden. Dit landschappelijk raamwerk wordt stevig aangezet om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Voor het landschappelijk raamwerk worden de bestaande landschappelijke structuren opgepakt en aangevuld met een aantal nieuwe elementen. Het wordt gevormd door enerzijds de bestaande groenstructuren in het gebied: de bosgebieden, de boswallen en de (laan)beplantingen langs Graswijk en de andere wegen. Anderzijds de nieuwe ontsluitingswegen die op een goede landschappelijke manier worden vormgegeven zodat ze behoren bij het landschappelijk frame.

De gedachte van het werklandschap is om een gebied te maken waarbinnen bedrijven zich relatief gemakkelijk kunnen vestigen en waarbij zo min mogelijk eisen worden opgelegd aan de bedrijven zelf. Binnen de sterke landschappelijke structuur kunnen de bedrijven zich vestigen..

Overal in het werklandschap Assen-Zuid is (de nabijheid van) het landschap voelbaar: er is veel ruimte, het is groen en natuurlijk. De oude structuren van Graswijk, het halfverharde pad richting de spoorlijn blijven behouden als landschappelijke structuur.

De nieuwe hoofdstructuur krijgt een eenduidig herkenbaar profiel met groene middenberm en groene bermen langs zij. Deze groene structuren zijn stevig van opzet en vormen nieuwe groene lijnen in het gebied. Langs de spoorlijn worden deze structuren nog extra aangezet als afscherming van het zicht op de bedrijven vanuit het Drentsche Aa gebied.

Vanuit het concept is de opdeling van het gebied in Boskamers, Velden en Rietlanden gemaakt. Deze thematiek heeft zijn uitwerking in een deels nieuwe landschappelijke structuur. De boskamers zijn intensief bebost, de bedrijven zijn als het ware de contramal van de bospartijen, hier worden nieuwe groene structuren toegevoegd. In de Velden overheerst



de doorzichten en de openheid. In de Rietlanden ten slotte worden de bouwvlakken begrensd door de rietvelden en de afwisseling van boswallen.

In Assen-Zuid wordt ingezet op een duurzaam werklandschap. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en heeft daarmee geen beschermde status. Toch is ecologie wel een belangrijke functie in het werklandschap. Er is voor gekozen om het groen niet op elke kavel te leggen, maar juist te concentreren in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten groengebied dat aansluit op en meerwaarde biedt voor de ecologische verbinding tussen omliggende gebieden. Ook de directe omgeving van het bedrijventerrein biedt hiervoor kansen. Deze landschappelijke structuren hebben ook een recreatief medegebruik.

Ecologische structuur

Het behouden en ontwikkelen van de ecologische waarden in het gebied is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig concept. Uit ecologische onderzoek is gebleken dat er tal van meer of minder zeldzame dieren in het gebied voorkomen. De leef- en foerageergebieden van deze dieren worden behouden en er wordt gezorgd dat er uitwisseling mogelijk blijft met andere populaties in de omgeving.

Faunaverbinding

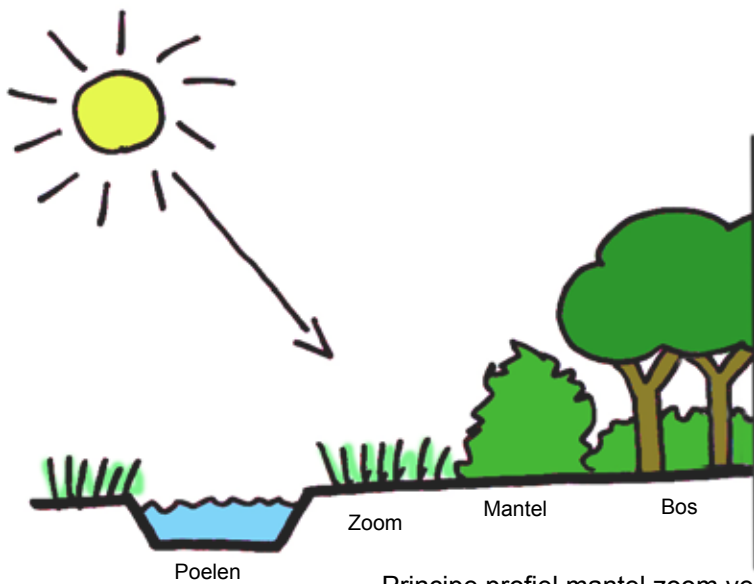
Belangrijk is het ontwikkelen van een

goede oost-west faunaverbinding. Deze verbinding sluit aan op het heideterrein en veentje dat centraal in het gebied ligt. In dit terrein zit de zeldzame levendbarende hagedis, maar ook alpenwatersalamander, heien en poelkikkers. De verbinding wordt geschikt gemaakt voor de verplaatsing van reptielen, amfibieën en kleine zoogdieren. De faunaverbinding dient zo min mogelijk wegen te kruisen en in principe zijn er in de faunaverbinding geen inritten naar bedrijven. Daar waar dit wel het geval is of een weg wordt gekruist, wordt een passage mogelijk gemaakt door faunatunnels.

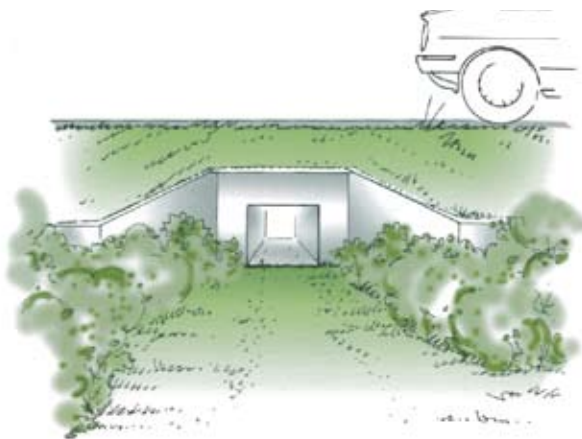
Aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn harde barrières in de vorm van de A28 en het spoor. Deze dienen passeerbaar te zijn door het aanleggen van klein wild tunnels (met lichtinval).

Vleermuizen

Het plangebied wordt gebruikt als foerageer- en verplaatsingsgebied van vleermuizen. De vleermuizen maken gebruik van de tunnels onder de N33 om vanuit het noorden in het plangebied te komen. Mede gelet op de beschermde status van vleermuizen is het van belang om het gebied “vleermuisvriendelijk” in te richten. Vleermuizen oriënteren zich met behulp van sonar. Hiervoor is het belangrijk dat er doorgaande (boom)structuren zijn waar hun sonarsignalen op reflecteren. Daar waar de boomstructuren bij het spoor komen en de A28, worden hop-overs gemaakt. Vleermuizen zijn gevoelig voor licht. De openbare verlichting is



Principe profiel mantel zoom vegetatie



Faunapassages



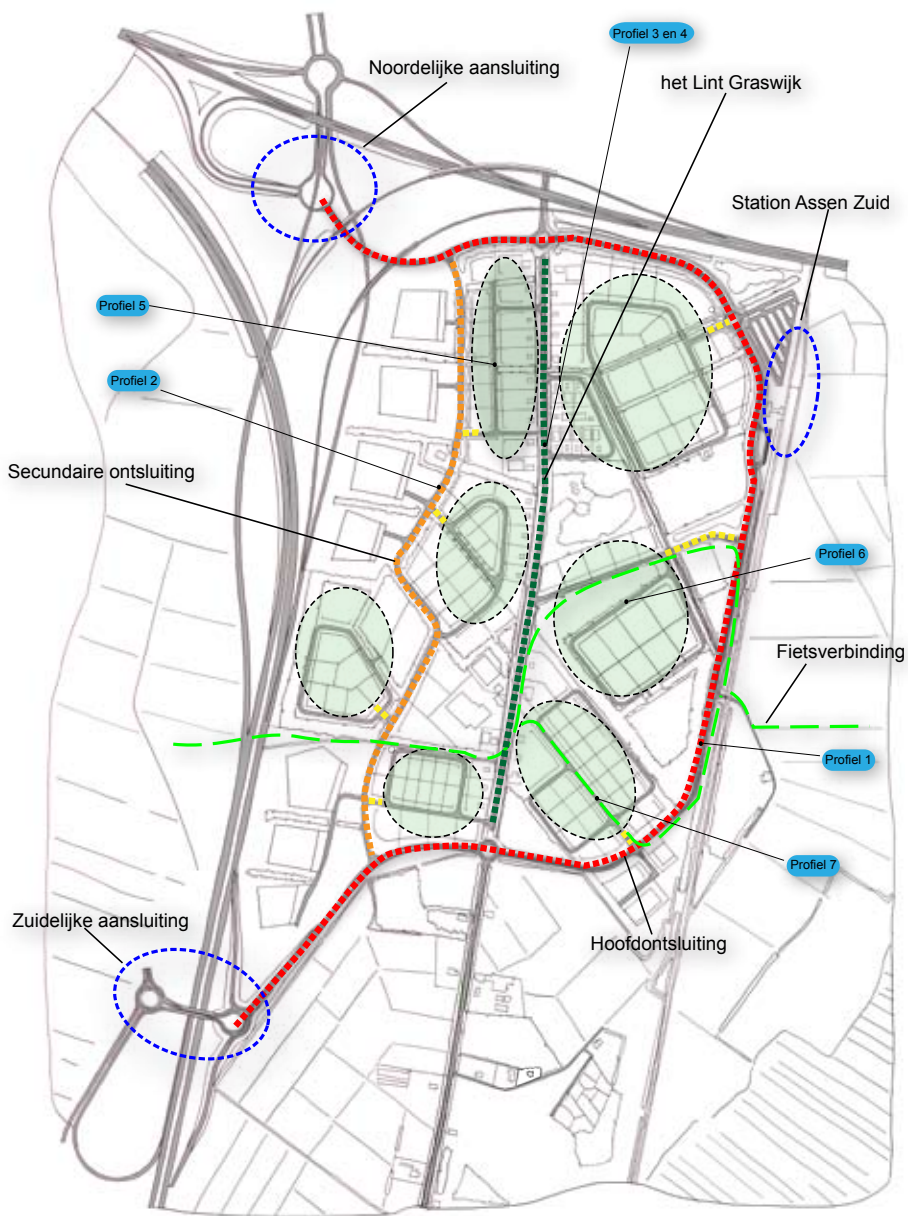
Principe profiel Hop-over vleermuizen

daarom vleermuis vriendelijk.

Algemene aspecten

De beplanting in het bedrijven-landschap is gebiedseigen. Hiermee sluit de beplanting aan bij de omgeving en biedt het kansen voor vestiging van dieren die in het gebied thuishoren. Bedrijven in het gebied worden gestimuleerd om met de beplanting op eigen terrein hierbij aan te sluiten.

Het beheer gebeurt volgens ecologische principes en is gericht op maximale ontwikkeling van natuurwaarden en een natuurlijk beeld. Bomen en struiken krijgen de kans om zich optimaal te ontwikkelen. Het eindbeeld van de groene gebieden en randen is natuurlijk en niet parkachtig of stedelijk.



Verkeerstructuur

Verkeerstructuur

Het werklandschap Assen-Zuid wordt ontsloten vanaf nieuw aan te leggen infrastructuur. Vanaf deze nieuwe infrastructuur zijn de kamers bereikbaar. Centraal in het gebied ligt Graswijk, welke als hart van het gebied zal functioneren voor langzaamverkeer en openbaar vervoer. Vanuit deze centrale as zijn de kamers bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Graswijk kent geen doorgaande verkeersfunctie meer. Vanuit de kamersstructuur kunnen via de centrale as allerlei wandelrondjes gemaakt worden. Hierdoor is het hele gebied op een goede manier onderling met elkaar verbonden, van buiten af per auto, van binnenuit per fiets, te voet en openbaar vervoer. Om de kamers bereikbaar te maken voor hulpverleners krijgen ze een extra toegang die bij calamiteiten gebruikt kan worden.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, op sommige delen geclusterd om duurzaam en intensief ruimtegebruik te stimuleren. Voor de ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein, wordt op sommige plaatsen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing geparkeerd. Het parkeren vindt dan uitsluitend tussen en achter de bedrijfsgebouwen plaats. Op de openbare weg wordt niet geparkeerd.

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door kwaliteit en eenheid in de inrichting van de buitenruimte. Een beperkt aantal materialen wordt toegepast en uniforme wegprofielen

worden gebruikt bij wegen van dezelfde orde. Er wordt onderscheid gemaakt in vier profielen van wegen: de hoofdontsluiting, de secundaire ontsluiting, het Lint en de bedrijfsstraten. Deze vier profielen worden op de volgende pagina's nader toegelicht.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied zijn bestaande en nieuwe fietsroutes opgenomen die aansluiten op de bestaande fietsstructuur van Assen naar Hooghalen. Daarnaast worden nieuwe verbindingen gemaakt tussen de oost- en de westkant van het plangebied. De nieuwe fietsstructuur maakt de verbinding tussen de toeristisch recreatieve zone en het Drentsche Aa-gebied mogelijk. Het sluit aan op het fietsnetwerk in Drenthe. Langs Graswijk blijft de fiets- en wandelstructuur intact. Langs een deel van de hoofdontsluiting wordt een fietspad aangelegd die langs het station gaat. Op de secundaire ontsluiting worden fiets-suggestiestroken gemaakt.

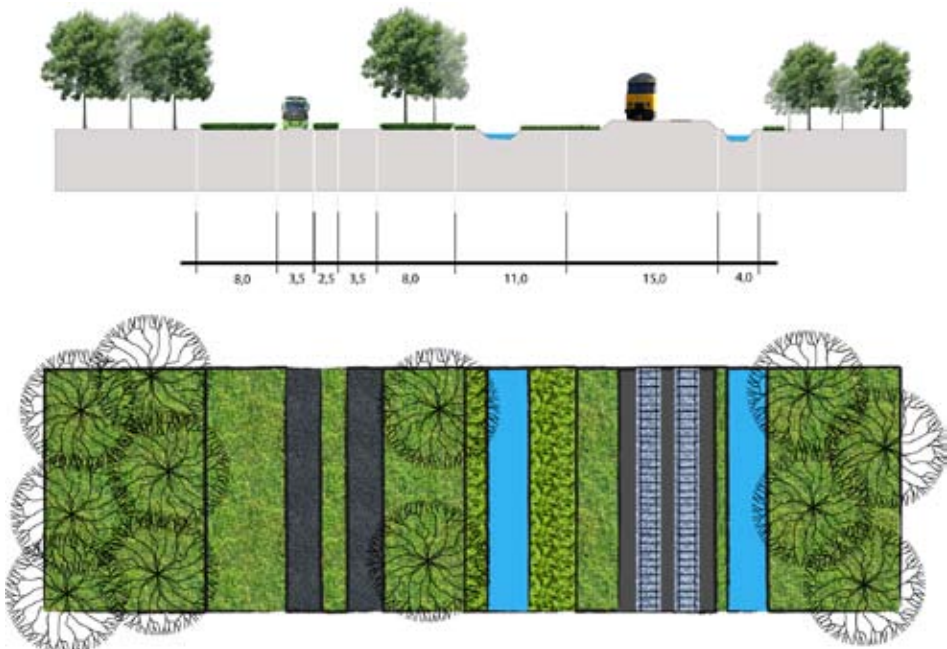
Openbaar vervoer

De aansluiting van het station Assen-Zuid op het Ov-netwerk in Drenthe is van groot belang. De noordelijke aansluiting op de N33 sluit dan ook rechtstreeks aan op het station. Bij het station wordt een P&R voorziening gemaakt voor circa 250 auto's. De busverbinding tussen het station en de toeristisch recreatieve zone is belangrijk voor een snelle afwikkeling bij evenementen. Deze verbinding gaat via de viaduct over de A28 bij afslag Assen-TT.

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting sluit aan op de zuidelijke afslag van de A28 en loopt via de oostzijde van het plangebied tot aan de noordelijke ontsluiting van Assen-Zuid aan de A28. De hoofdontsluiting is een belangrijk onderdeel van het landschappelijk kader en krijgt hierom een breed groen profiel. Er is hier gekozen voor een profiel met twee rijbanen gescheiden door een groene berm van 2,5 meter, met aan beide zijden een brede berm. In deze berm kunnen losse bomen, fiets- en wandelpaden gesitueerd worden. In de bermen is voor de ontwatering en waterbuffering een greppel opgenomen. Het totale profiel van de weg, inclusief de bermen en bijpassende groenstructuur heeft een breedte van

circa 27,5 meter. Door deze forse maat ontstaat voldoende ruimte om de ontsluiting een groene aankleding te geven, wat ten goede komt aan de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van het landschappelijke raamwerk. De hoofdontsluiting is onderdeel van het landschappelijk raamwerk, hierom staan de gebouwen in de rooilijn op een afstand van tenminste 15 meter vanaf de weg. Een principe profiel is weergegeven in onderstaande afbeelding. De exacte vormgeving van het profiel zal nog nader ingevuld worden.

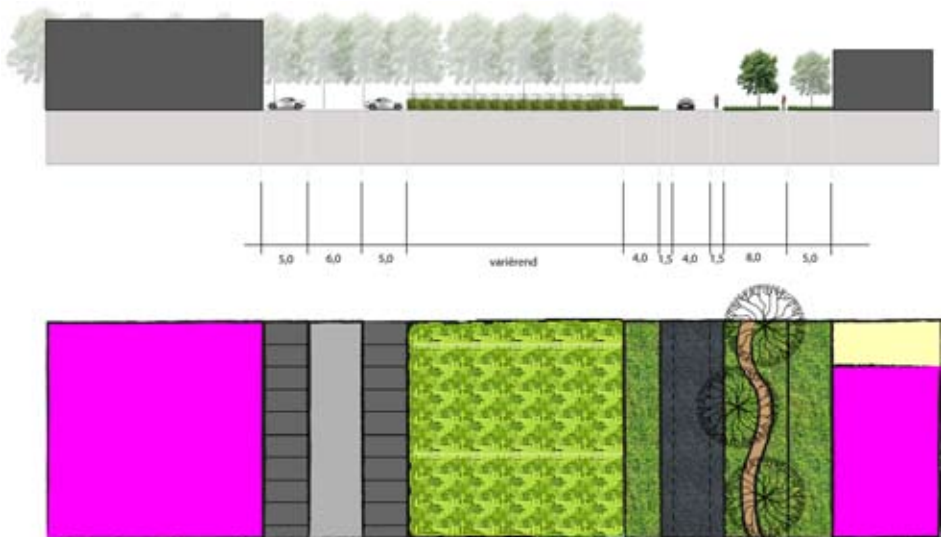


Profiel 1: Hoofdontsluiting

Secundaire ontsluiting

De secundaire ontsluitingsroute heeft een smaller profiel dan de hoofdontsluiting. Ook deze route is onderdeel van het landschappelijk raamwerk. Daarom wordt deze route aan weerszijden begeleid door brede groene bermen met bomen, de gebouwen staan hierom in de rooilijn op een afstand van tenminste 13 meter vanaf de weg. In een aantal bermen zal een wandelverbinding worden opgenomen. Op de weg worden fietssuggestiestroken gemaakt. Het totale profiel van de weg, inclusief de bermen en bijpassende groenstructuur heeft een breedte van circa 19 meter. Een principe profiel is weergegeven in onderstaande afbeelding. De exacte

vormgeving van het profiel zal nog nader ingevuld worden.



Profiel 2: Secundaire ontsluiting

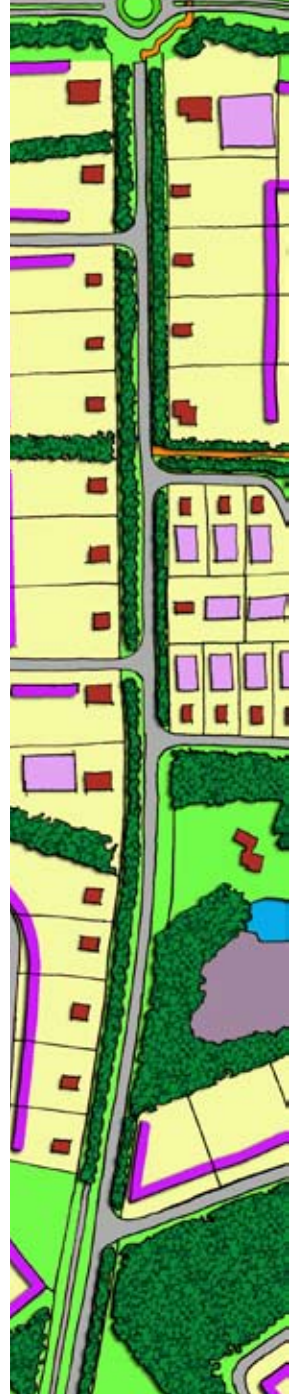
Het Lint

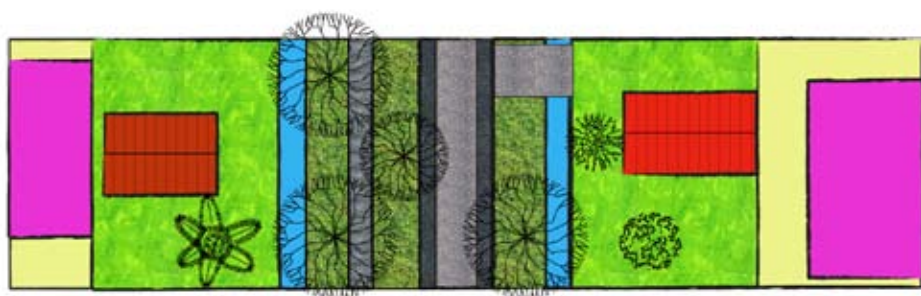
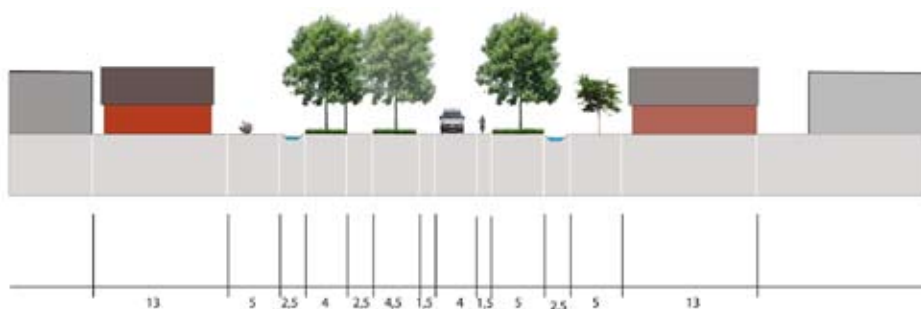
Graswijk is gedurende lange tijd de doorgaande verbinding vanuit Assen naar Hooghalen en Beilen. De weg is uitgevoerd als een brede doorgaande asfaltweg en een smallere asfalt ventweg.

Het Lint heeft een heel belangrijke functie in de beleving van het werklandschap. Het vormt het hart van het gebied en krijgt overwegend een woonfunctie. Om deze woonfunctie te versterken zijn de bedrijfswoningen georiënteerd op het lint. Om deze woonfunctie te versterken staat de bedrijfsbebouwing op gepaste afstand van Graswijk.

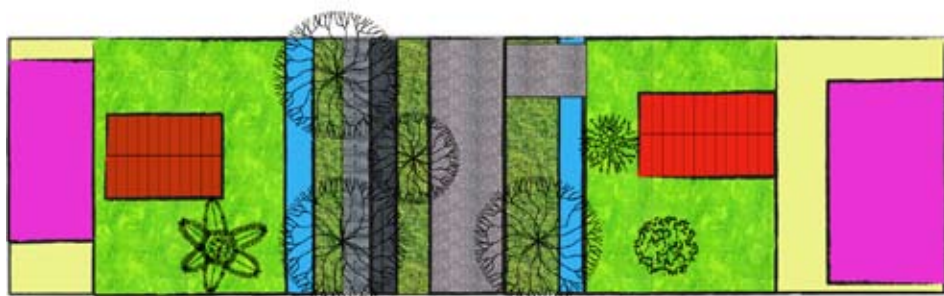
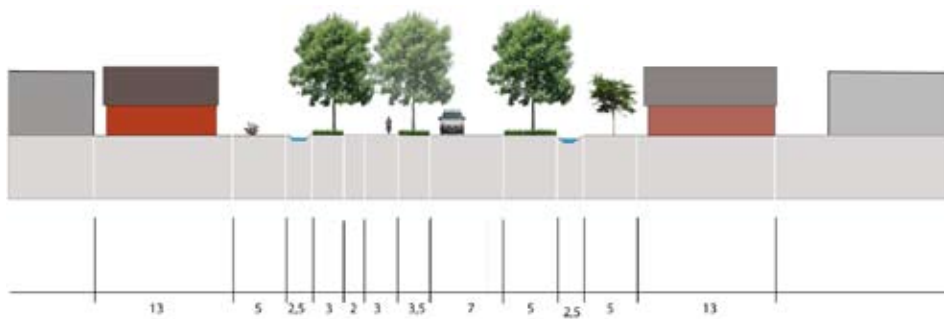
Bij het Lint wordt zo veel mogelijk vast gehouden aan het bestaande profiel van een rijbaan met een ventweg ernaast. De rijbaan zal bij afsluiting van Graswijk gebruikt kunnen worden voor het auto en vrachtverkeer, de ventweg krijgt een functie in het langzame fiets- en wandelverkeer.

Het totale profiel van de weg, inclusief de bermen en bijpassende groenstructuur heeft een breedte van circa 27 meter. Door deze forse maat en de al forse beplanting erlangs levert het een belangrijke bijdrage aan de gewenste uitstraling van het groene raamwerk. De woningen staan op circa 12,5 meter uit de weg. Een principe profiel is weergegeven in onderstaande afbeelding. De exacte vormgeving van het profiel zal nog nader ingevuld worden.





Profiel 3: Het Lint, fietsstroken naast de weg, losse wandelverbinding



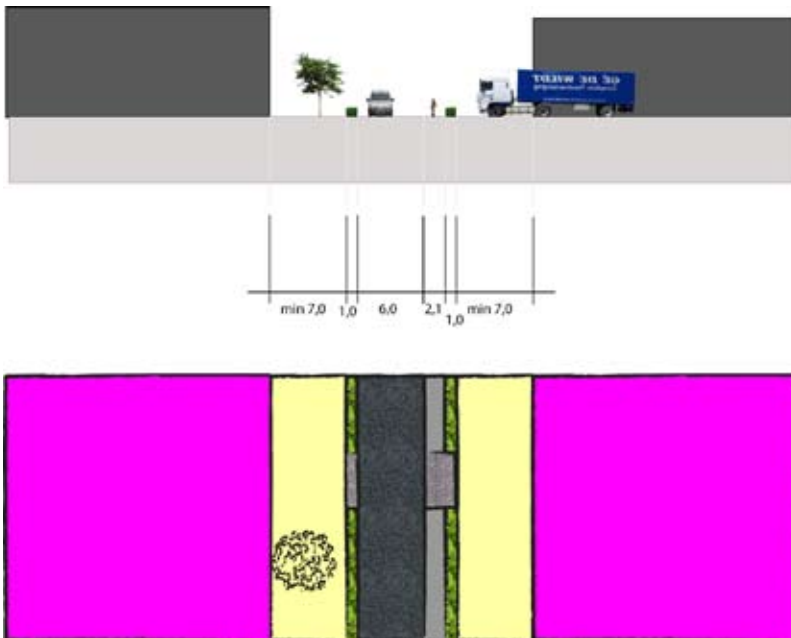
Profiel 4: Het Lint, gecombineerde fiets-wandelweg

Bedrijfsstraten

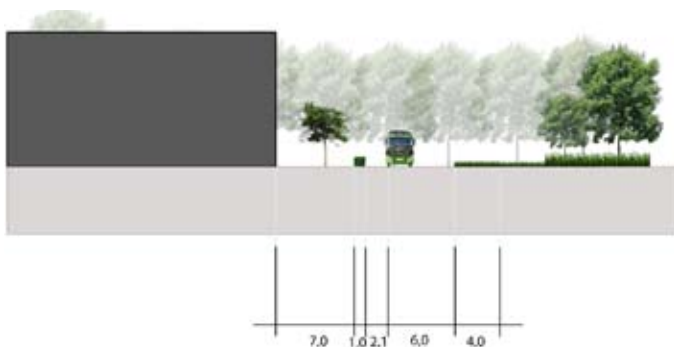
De bedrijfsstraten hebben vooral een functioneel karakter, ze zorgen voor de bereikbaarheid van de bedrijven. Aan één zijde van de weg is een trottoir opgenomen, hieronder kunnen de kabels en leidingen gelegd worden. De bedrijven hebben binnen in de kamers relatief veel vrijheden in de vormgeving en situering van de bedrijven.

De bedrijfsstraten hebben een rijbaanbreedte van 6 meter (excl. goten) en aan 1 zijde een trottoir. Een principe profiel is weergegeven in onderstaande afbeelding. De exacte vormgeving van het profiel zal nog nader ingevuld worden.

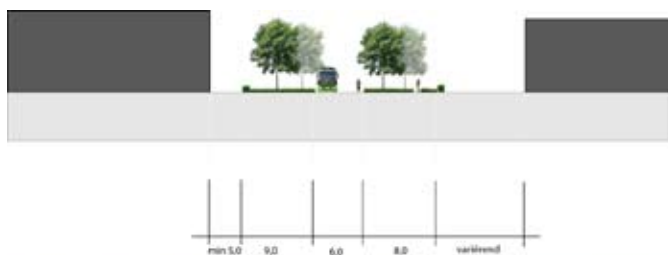
Bij een aantal bedrijfsstraten in de Velden is een breder profiel van toepassing wanneer het doorzicht en de openheid er om vragen en het bijvoorbeeld aan de ontsluitingsweg van het Veld ligt. Er worden daar dan brede groen bermen met bomen en paden gemaakt.



Profiel 5: Bedrijfsstraat Boskamer 1



Profiel 6: Bedrijfsstraat Boskamer 2



Profiel 7: Bedrijfsstraat De Velden



Waterhuishouding

Voor de waterhuishouding wordt ingezet op een grondwaterneutrale ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling van het bedrijventerrein minimale gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving van het gebied (vernatting of verdroging). Er vindt geen extra waterafvoer plaats naar de gebieden buiten het plangebied. Water wordt vastgehouden in het plangebied.

De bestaande waterhuishouding van sloten in het gebied kan grotendeels behouden blijven en op een aantal plaatsen wordt extra bufferruimte gecreëerd. In de Rietlanden wordt het grootste deel van de waterberging in het gebied gerealiseerd.

Watergangen krijgen een robuuste natuurvriendelijke inrichting, er wordt in het ontwerp rekening gehouden met toekomstig beheer en onderhoud.

De natte zone van de Rietlanden valt samen met de natuurlijke laagte van het beekdal. Bij de positionering van de Boskamers en Velden is rekening gehouden met de aanwezige grondwaterstanden. Zij zijn gelegen op de hogere delen in het plangebied.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met gescheiden inzamelen van schoon (regen)water en vuil water. Het afgekoppelde regenwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd via sloten naar de waterbergingsgebieden en vervolgens langzaam afgevoerd op het watersysteem van het waterschap.

Bedrijven die een risico vormen voor de waterkwaliteit worden niet per definitie afgekoppeld.

Het totaal te reserveren oppervlak aan waterberging bedraagt meer dan 10% van het netto verharde oppervlak.

Bedrijvenprofiel en segmentering

Typologie

Het werklandschap Assen-Zuid is vanwege haar centrale ligging aan de verknoping van de A28 en de N33 een ideale vestigingsplaats voor logistieke bedrijven. Door twee nieuwe aansluitingen aan de noord- en de zuidzijde wordt een directe aansluiting op het verkeersnetwerk gerealiseerd. Het biedt goede kansen voor bedrijven in de combinatie van productie en transport in de kamers op korte afstand van elkaar. In Assen-Zuid is ruimte voor grote bedrijfskavels met een dienstwoning, op een andere schaal dan de woonwerk-kavels in Messchenveld en Groene Dijk. De minimale bedrijfsgrootte bij de woonwerk-kavels is 1.000 m2 bvo.

Hoogwaardige bedrijvigheid

In de noordoost-hoek van het plangebied wordt één boskamer gereserveerd voor hoogwaardige bedrijvigheid. De boskamer ligt direct aan de hoofdontsluiting, nabij het nieuwe knooppunt voor openbaar vervoer, trein en bussen, en vormt daarmee een ideale vestigingslocatie voor arbeidsintensieve bedrijvigheid in een hoogwaardig segment. Gedacht wordt hierbij aan de groeisectoren zorg, onderwijs en sensortechnologie.

Kavelgrootte

In Assen is behoefte aan bedrijfskavels met een groter oppervlak dan 1 ha waarvoor op de huidige terreinen in Assen geen

ruimte beschikbaar is. Assen-Zuid voorziet hierin. Uitgangspunt voor het werklandschap Assen-Zuid is een flexibel aanbod aan kleinere en grotere kavels. De structuur van het werklandschap is zo opgezet dat de kamers flexibel ingevuld kunnen worden, waardoor gedurende het ontwikkelproces geschakeld kan worden naar aanleiding van de vraag van het moment.

Segmentering

Gezien de grootte van het te ontwikkelen werklandschap en de verschillende potenties in het gebied is het plangebied gesegmenteerd in een negental gebieden, hier kamers genoemd. De verschillen tussen de kamers in de velden, bossen en rietlanden moeten zo veel mogelijk worden benut voor thematisering en clustering van gelijksoortige bedrijven.

Milieuzonering

Het grootste deel van Assen-Zuid zal worden ingevuld met gemengde bedrijvigheid. Een deel van het gebied wordt geluidsgezoneerd. Langs Graswijk blijven de bestaande woningen bewaard en worden gebruikt als dienstwoning voor bedrijven. De categorie 4 bedrijven worden daarom zo ver mogelijk naar de A28 toe geplaatst.

Uitgeefbaarheid

Oppervlakte plangebied	122 ha
Oppervlakte wegen	13 ha (11%)
Oppervlakte groen	30 ha (25%)
Oppervlakte water	11 ha (9%)
Oppervlakte te behouden	8 ha (7%)
Oppervlakte uitgeefbaar	60 ha (50%)

Invulling kamers

Algemeen

De ruimtelijke visie voor het werklandschap wordt in fasen uitgewerkt. Het landschappelijk kader is zo ontwikkeld om basis te zijn voor de invulling van de verschillende kamers. Voor elke fase wordt een verkavelingsplan gemaakt en wordt een uitwerkingsplan opgesteld. Daarnaast wordt per fase een beeldkwaliteitplan gemaakt. Omdat het bestemmingsplan voor Assen-Zuid grotendeels een globaal karakter heeft en de precieze ruimtelijke inrichting nog niet bekend is, hebben de nadere uitwerkingsregels een meer algemeen karakter.

Eén van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid is het zo veel mogelijk gebruik maken van de aanwezige cultuurhistorische waarden en structuren. Deze waarden bestaan uit de oorspronkelijke kavelverdelingen en –richtingen, de volwassen (erf) beplantingen.

Bebouwing

Het werklandschap is zodanig opgezet dat binnen de verschillende kamers of velden bedrijven van verschillende groottes gesitueerd kunnen worden. Dit betekent dat er sprake is van een hoge mate van flexibiliteit. Van belang is dat de bedrijven hun hoofdorïëntatie hebben op de hoofdontsluitingswegen van het werklandschap. Een representatieve bebouwing is daar dan ook gewenst. Om te voorkomen dat er een forse

bebouwingswand ontstaat, worden eisen gesteld aan de breedte van de bedrijfsbebouwing. Het gaat dan om het deel van de bebouwing dat direct grenst aan het hoofd- en secundaire ontsluiting. Uitgangspunt is dat de breedte van het gebouw minimaal 40% en maximaal 60% van de breedte van de bedrijfskavel bedraagt. Deze eis geldt in een zone van 30 meter vanaf de hoofdontsluitingsweg. Langs de overige wegen op het bedrijventerrein worden geen eisen gesteld aan de breedte van de bebouwing. Bebouwing dient bij voorkeur in de rooilijn gesitueerd te worden om een rustig en evenwichtig gevelbeeld te creëren binnen het bedrijventerrein.

Inrichting kavels

De kavels op het bedrijventerrein worden voor minimaal 50% en deels maximaal 100% bebouwd met bedrijfsbebouwing. De resterende ruimte per kavel wordt benut voor parkeren, inritten en ontsluiting, laden en lossen en buitenopslag.

Hierna worden de verschillende kamers toegelicht, met daarbij een mogelijke verkaveling. Per kamer wordt duidelijk welke elementen ‘vast’ zijn voor deze kamer en horen bij het karakter en invulling van de kamer, passend bij het ruimtelijk concept. De eerste fase die uitgewerkt is bevindt zich in het noordwestelijk deel van het gebied, het heeft betrekking op twee van de 9 kamers: de Rietlanden 1 en Boskamer 4.



Boskamer 1

Ligging

Deze boskamer is het meest noordelijk gelegen en ligt in de directe nabijheid van het station Assen-Zuid. De bedrijvigheid die hier zal komen zal dan ook mogelijk stationgerelateerd zijn. Voorlopig wordt deze kamer gereserveerd voor hoogwaardige bedrijvigheid op het gebied van sensortechnologie en gezondheids- en zorggerelateerde bedrijvigheid.



Situering Boskamer 1



Luchtfoto Boskamer 1

Invulling kamer

Deze boskamer is gerelateerd aan de ontwikkeling van het station en bestemd voor hoogwaardige bedrijvigheid in de sectoren: onderwijs, sensortechnologie en zorggerelateerde bedrijvigheid. De hoofdstructuur/begrenzing wordt gevormd door de omsluitende hoofdinfrastructuur, de Graswijk en de te behouden groene structuren. Dwars door deze boskamer heen liggen een aantal historisch waardevolle langzaamverkeer verbindingen die behouden worden, daarnaast zijn nog een aantal te behouden boswallen aanwezig.

Vanwege de ligging aan de hoofdinfrastructuur kunnen goed zichtlocaties gemaakt worden. De ligging aan het station biedt een optimale bereikbaarheid middels het OV.

Voor deze boskamer zijn een drietal varianten getekend.

Variant 1 gaat uit van een gevarieerd aanbod in bedrijfskavel met een grootte van circa 1.750 – 6.300 m².

Variant 2 heeft daarentegen een aantal hele grote kavels van circa 1 ha, een paar gemiddelde van 4000 m² en een groot aantal kleinere kavels van 1.750 m².

Variant 3 tenslotte is een afwijkende varianten. Hierbij is gekozen voor een parkachtige ontwikkeling van centraal parkeren met hoogwaardige vrijstaande gebouwen in een parklandschap.



Variant 1



Variant 2



Variant 3

Uitwerkingsregels

Welke variant gerealiseerd zal worden, de uitstraling van deze kamer zal groen zijn. Het bestaande groen is volgroeid en kan relatief gemakkelijk de nieuwe bebouwing opnemen. De eerder genoemde varianten variëren van een reguliere bedrijventerreinver-kaveling tot een parklandschap ontwerp. Het verkavelingspatroon van de bedrijfspercelen en de inrichting van de straten dient zo veel mogelijk gebaseerd te zijn op het onderliggende landschappelijke verkavelingspatroon.

Bij ontwerp en uitwerking van deze kamer met een normale bedrijfsstraat waar de bedrijven aan staan, wordt de afstand van de bebouwing tot aan de interne ontsluitingsweg van minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn. De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

Daar waar de bouwkavels gelegen zijn aan de hoofdinfrastructuur vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone groen ingericht. Groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.



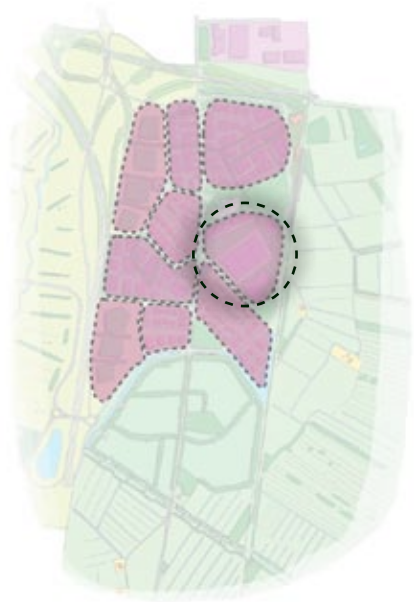
Sfeerbeelden Boskamer 1



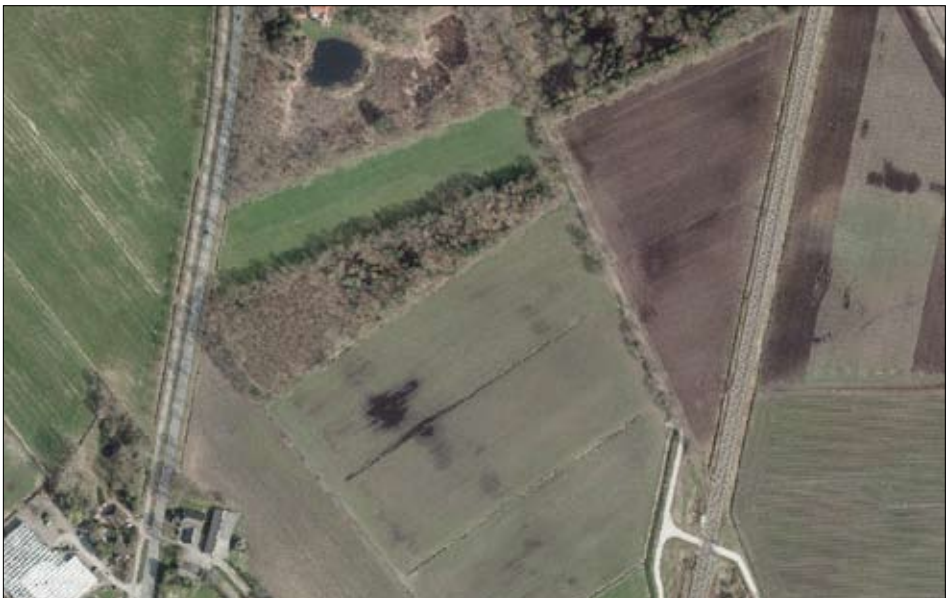
Boskamer 2

Ligging

Boskamer 2 ligt aan de oostzijde van het plangebied en is in zijn geheel omsloten door het bos. Slechts bij entree van de boskamer zal de bebouwing zich presenteren aan de weg. Door het gebied heen ligt geplande openbaar vervoerverbinding vanaf het station naar het Lint.



Situering Boskamer 2



Luchtfoto Boskamer 2

Invulling kamer

Deze boskamer is op te splitsen in twee gebieden. Het noordelijk deel ligt aan de openbaar vervoer verbinding met kavels van circa 50 meter diep. De kop van deze strook is georiënteerd op de hoofdontsluiting. Het zuidelijk deel wordt zo goed als geheel omzoomd door boswallen en is daardoor vrij in te delen. Door deze boskamer heen ligt een historisch waardevolle verbinding die behouden wordt, begeleidt door boswallen. De groene afscheiding richting het landschap Drentsche Aa wordt nieuw aangelegd.

Varianten

Ook voor deze boskamer zijn drie mogelijke varianten getekend. Voor het noordelijk deel van deze kamer is er de mogelijkheid te variëren in

de breedte van de kavel en daarmee de oppervlakte van de kavels. Voor de zuidelijk deel is er meer variatie mogelijk.

Variant 1 gaat uit van 8 tal gelijkwaardige kavels met een wegstructuur rondom voor de bereikbaarheid. De kavels hebben een grootte van circa 4.000 m² tot circa 1,3 ha.

Variant 2 gaat uit van een beperkt aantal kavels met een veel groter oppervlak. De kavels variëren van 0,8 ha – 2,3 ha. Bij deze variant is de omliggende wegstructuur verdwenen en ingekort.

Variant 3 gaat uit van een heel andere programma en soort bedrijvigheid. De kavels zijn kleinschaliger. De kavels zijn circa 1.750 m² groot.



Variant 1



Variant 2



Variant 3

Uitwerkingsregels

Het bestaande en nieuw aan te leggen groen zorgt voor een goede groene afscherming van het zicht op de gebouwen en de uitstraling van het werklandschap naar het landschap Drentsche Aa. Deze groene afscheiding is essentieel bij de uitwerking van deze boskamer.

Bij ontwerp en uitwerking van deze kamer wordt een normale bedrijfsstraat gemaakt waar de bedrijven aan staan. De afstand van de bebouwing tot aan deze interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn.

De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

Bij de hoekkavel die grenst aan de hoofdontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone groen ingericht. Groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

Waar mogelijk worden bedrijven aan elkaar gebouwd. Hiermee kan ruimtelijk invulling worden gegeven aan het begrip duurzaamheid door zuinig ruimte gebruik.



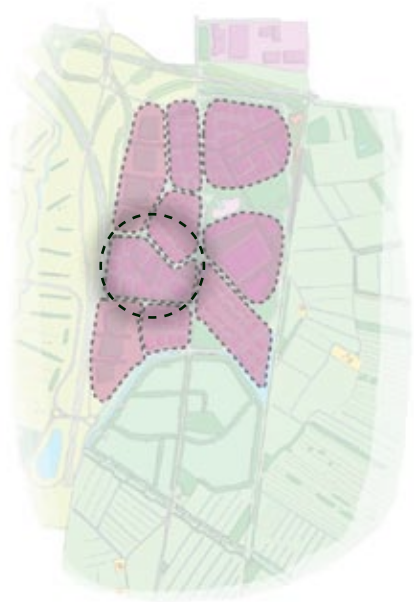
Sfeerbeelden Boskamer 2



Boskamer 3

Ligging

Deze boskamer is gelegen midden tussen de Rietlanden langs de A28. Het is gelegen op een hogere kop in het landschap en wordt daarom als bos uitgevoerd. In een deel van deze boskamer zijn bedrijven toegestaan tot een milieucategorie 4.



Situering Boskamer 3



Luchtfoto Boskamer 3

Invulling kamer

Deze boskamer is op te splitsen in drie gebieden gescheiden van elkaar door de secundaire ontsluitings en bestaande boswallen. De begrenzing van deze boskamer wordt gevormd door een aantal bestaande- en nieuw aan te leggen boswallen.

In deze boskamer is een carré-vormige ruimte aanwezig die omzoomd is met bomen. Deze structuur wordt behouden in de verkaveling. In het oostelijk deel van deze boskamer is de al bestaande bedrijvigheid van het tuincentrum aanwezig. Nieuwe bebouwing kan hierop aansluiten.

Varianten

Variant 1 gaat uit van een gemengd aanbod van grote en kleinere

bedrijfskavels. De oppervlaktes variëren van 2.000 – 8.000 m². De structuur is zo opgezet dat het perceel flexibel verkaveld kan worden.

Variant 2 kent een doorgaande ontsluitingsweg die op twee plaatsen aantakt op de secundaire ontsluiting. De kavels zijn hier gezien de diepte wat groter dan in de eerste variant. De oppervlakte varieert van 4.000 – 10.000 m².

Variant 3 tenslotte gaat uit van een heel andere programma en soort bedrijvigheid. De kavels zijn veel kleinschaliger. In deze variant moet om de kavels een goede bereikbaarheid te geven een weg rondom en tussendoor aangelegd worden. De kavels zijn circa 1.200 m² groot.



Variant 1



Variant 2



Variant 3

Uitwerkingsregels

Het bestaande en nieuw aan te leggen groen zorgt voor een goede groene afscherming van de gebouwen van de A28 en levert een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van het groene werklandschap naar het podium van deze rijksweg. Deze groene afscheiding is essentieel bij de uitwerking van deze boskamer.

Bij ontwerp en uitwerking van deze kamer wordt een normale bedrijfsstraat gemaakt waar de bedrijven aan staan. De afstand van de bebouwing tot aan deze interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn.

De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

Bij de kavels die grenzen aan de secundaire hoofdontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone groen ingericht. Groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.



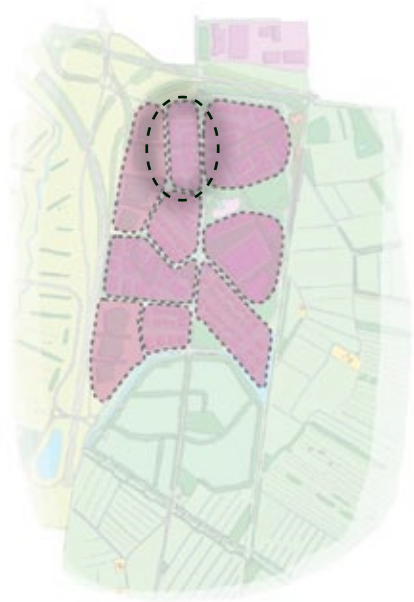
Sfeerbeelden Boskamer 3



Boskamer 4

Ligging

Boskamer 4 ligt in het noorden van het plangebied ten westen van Graswijk. Deze boskamer ligt in de fase die als eerste is uitgewerkt en is in het bestemmingsplan rechtstreeks bestemd.



Situering Boskamer 4



Luchtfoto Boskamer 4

Invulling kamer

Deze boskamer ligt aan het Lint en is ongeveer voor de helft gevuld met woonwerk-kavels. In het bestemmingsplan is een directe bestemming opgenomen, dus flexibiliteit in de invulling van de varianten is hier minder. In de varianten zijn echter nog wel verschillende scenario's geschetst. Deze boskamer grenst direct aan de noordelijke entree van het werklandschap en biedt hiermee kansen aan bedrijven om zich hier nadrukkelijk te profileren. Aan de noordkant van de kamer ligt nog een boswal waar nu nog een weg over heen loopt. Deze functie komt te vervallen, de boswal wordt wel behouden en krijgt een functie voor langzaamverkeer.

Varianten

Variant 1 is opgenomen in het bestemmingsplan werklandschap Assen-Zuid. In deze variant is er voor gekozen de woonwerk-kavels groot te maken. De kavels zijn circa 75 m diep. De woonstrook aan Graswijk is circa 25 m diep. De bedrijfskavels aan de secundaire ontsluiting hebben een oppervlakte van dik 2.000 m².

In variant 2 zijn de woonwerk-kavels minder diep, ze hebben een diepte van circa 60 meter. De woonstrook is weer 25 meter diep. De bedrijfskavels aan de secundaire ontsluiting hebben hier een oppervlakte van circa 3.000 m².

Bij variant 3 is de kamer gesplitst in



Variant 1

twee delen die gefaseerd uitgevoerd kunnen worden. De ontsluiting van de bedrijven die zich hier vestigen vindt



Variant 2



Variant 3

plaats via twee korte wegen tussen
de secundaire ontsluitingsweg en het
Lint.

Uitwerkingsregels

De boskamer wordt omzoomd door boomstructuren en boswallen. Deze zijn essentieel voor de uitwerking van het ruimtelijk concept van de bedrijven in het bos. Bij de kavels die grenzen aan de secundaire ontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone groen ingericht. Groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

Bij ontwerp en uitwerking van deze kamer worden de wegen binnen in de kamer als een normale bedrijfsstraat uitgevoerd waar de bedrijven aan staan. De afstand van de bebouwing tot aan deze interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn.

De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

De bedrijfsgebouwen zijn bereikbaarheid vanaf de bedrijfsstraat aan de binnenzijde. Hierdoor behoudt Grastwijk het karakter van een woonstraat. De bedrijfswoningen zijn duidelijk gescheiden van het bedrijfsdeel.



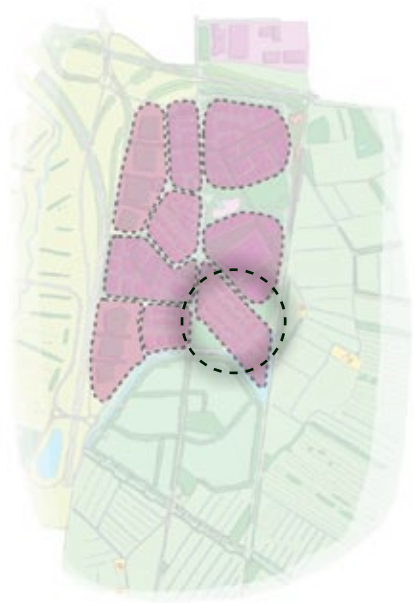
Sfeerbeelden Boskamer 4



De Velden 1

Ligging

Het deelgebied de Velden 1 ligt in de zuidoosthoek van het plangebied en grenst aan de spoorlijn Groningen – Zwolle. Vanaf deze spoorlijn kijk je zo het gebied in. De zichtlijnen liggen tot aan Graswijk.



Situering De Velden 1



Luchtfoto De Velden 1

Invulling kamer

De open Velden worden begrensd door de boswallen van de boskamers die ernaast liggen. In de Velden zijn de doorzichten en openheid belangrijk. De verkaveling is recht en kent veel doorzichten. Dit deelgebied grenst aan de spoorlijn en is vanaf de spoorlijn het visitekaartje van Assen en de stedelijke regio Groningen-Assen. Het wordt doorsneden door de hoofdontsluiting en biedt bedrijven de mogelijkheid zich aan deze weg en

aan het spoor te profileren.

De entreeweg van het gebied heeft een ruim profiel met naast de weg twee brede groenstroken. In deze groenstroken zijn wandelpaden en bomen opgenomen.

Varianten

Variant 1

Is deze variant is de kamer volledig ingericht. De kavels zijn ongeveer even groot. De afmetingen variëren van 1.750 – 3.000 m². Vanaf de



Variant 1

bedrijfsstraten zijn bebouwingsvrije zichtzones tot aan de Graswijk opgenomen.

Variant 2

In deze variant zijn een aantal bedrijven niet opgenomen in de verkaveling, die bedrijven zijn vanaf Graswijk bereikbaar. Hierdoor worden er minder wegen aangelegd. In deze variant zijn een aantal kleinere kavels gemaakt van circa 1.000 m², een aantal grotere van circa 2.600 – 3.000 m².



Variant 2

Uitwerkingsregels

Om de openheid tussen de bebouwing te bewaren worden in de Velden de bedrijven los van elkaar gebouwd. De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

De afstand van de bebouwing tot aan de interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn. Bij de toegangsweg is het profiel breder en is de afstand minimaal 14 meter.

Ten opzicht van de boskamers worden in de Velden een kleinschaliger verkavelingstructuur geïntroduceerd die meer geschikt is voor kleinere bedrijven dan die in de boskamers gebouwd kunnen worden.

Bij de kavels die grenzen aan de hoofdontsluiting en de spoorlijn vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone landschappelijk ingericht, in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.



SfeerbeeldenDe Velden 1



De Velden 2

Ligging

Het deelgebied de Velden 2 ligt aan de zuidkant van het plangebied, ten westen van Graswijk. Dit deelgebied ligt aan de hoofdontsluiting van het werklandschap dicht bij de zuidelijke aansluiting van de A28. Het biedt bedrijven de mogelijkheid om zich te presenteren aan deze route.



Situering De Velden 2



Luchtfoto De Velden 2

Invulling kamer

Deze kamer ligt direct bij het binnenrijden van het werklandschap vanuit het zuiden in het zicht. Grotere bedrijven schermen het binnengebied af, maar openheid en doorzicht blijft aanwezig.

Aan Graswijk worden een aantal woonwerk kavels gemaakt, waarbij het woondeel bereikbaar is vanaf Graswijk en bedrijfsdeel van binnenuit.

Variant 1

Is deze variant is de toegangsweg direct achter de bedrijven aan de hoofdontsluiting gelegd om deze bedrijven te voorzien van een optimale ontsluiting. Deze weg is tevens de doorkoppeling richting de woningen en bedrijven aan Graswijk. De kavels aan de hoofdontsluiting hebben een oppervlakte variërend van 2.200 – 5.300 m². De andere kavels hebben een oppervlakte van circa 1.300 m².



Variant 1

Variant 2

In deze variant is ontsluitingsweg gelegd langs het fietspad richting de toeristisch recreatieve zone. De kavels aan de secundaire ontsluiting en binnen in de kamer zijn in deze variant groter. Deze kavels hebben een grootte van circa 2.300 m².



Variant 2

Uitwerkingsregels

Het deelgebied de Velden 2 ligt langs de nieuwe hoofdontsluiting van het werklandschap en dient hiervoor uitnodigend te zijn en zal representatief van karakter zijn. Om de openheid tussen de bebouwing te bewaren worden in de Velden de bedrijven los van elkaar gebouwd.

De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

De afstand van de bebouwing tot aan de interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn.

Bij de kavels die grenzen aan de hoofd- en secundaire ontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone landschappelijk ingericht, in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.



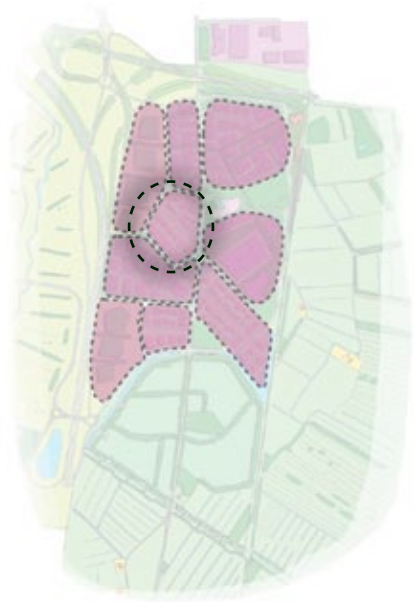
SfeerbeeldenDe Velden 2



De Velden 3

Ligging

Het deelgebied de Velden 3 ligt midden in het werklandschap, ten westen van Graswijk. Het wordt bijna helemaal omsloten door boskamers. Dit deelgebied ligt aan de secundaire ontsluiting van het werklandschap tussen de noordelijke en zuidelijke aansluiting op de A28 in.



Situering De Velden 3



Luchtfoto De Velden 3

Invulling kamer

Deze kamer ligt voor een groot deel aan de ontsluitingsweg. Hierdoor krijgen veel bedrijven de mogelijkheid zich met hun gebouw hieraan te presenteren. Dit gebied kent veel openheid, vanaf graswijk kijk je het gebied in. De zichtlijn loop vanaf hier richting het spoor en de a28, openheid overheerst.

Variant 1

Deze variant sluit op twee plaatsen aan op de secundaire ontsluiting. De verkaveling is in het zuiddeel strak met kavels vanaf 2.200 m². Het noorddeel kent een vrije verkaveling die nog nader te bepalen is.

Variant 2

Deze variant heeft een verkaveling met een lusstructuur. Bedrijven zijn

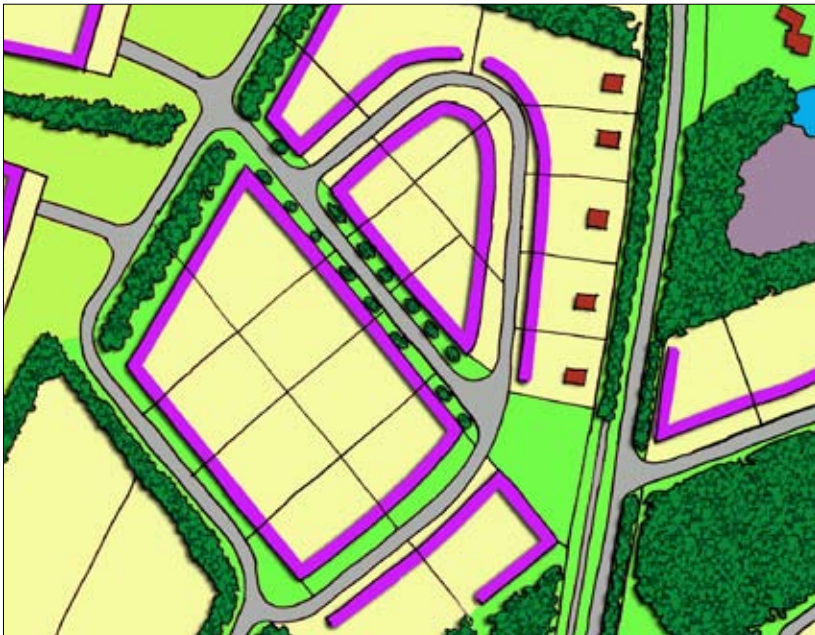
vanaf deze lus te bereiken, en kunnen bij deze specifieke verkaveling ook gezamenlijk een geheel vormen binnen één thema.

De lus is op slecht één plaats aangetakt op de secundaire ontsluiting. De oppervlakte van de kavels varieert van 1.500 – 7.500 m².

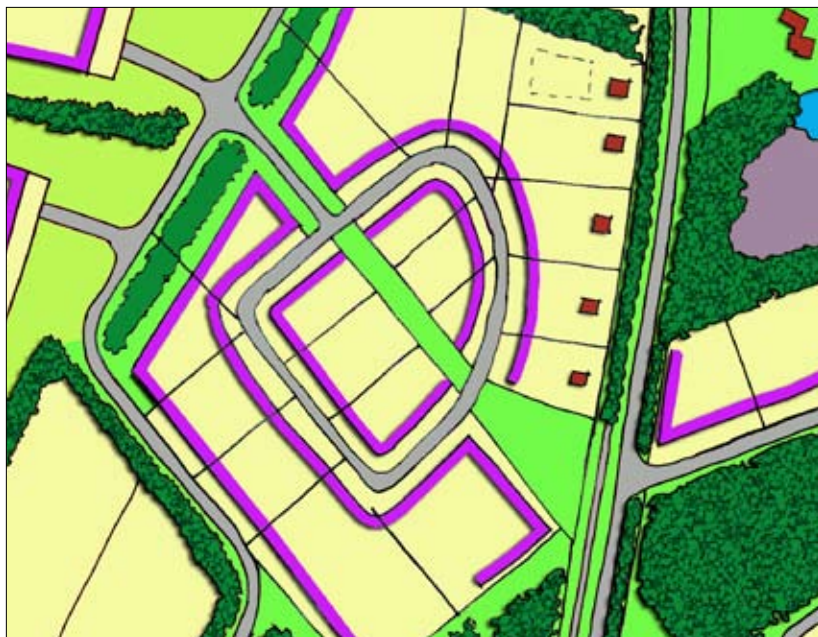
Variant 3

Deze verkaveling is strakker en rechter dan de andere twee.

Hierdoor is het mogelijk te variëren in de oppervlakte van de woonwerk-kavels, de oppervlakte van deze kavels varieert van 2.000 – 4.000 m². De andere kavels hebben een oppervlakte van circa 2.200 m².



Variant 1



Variant 2



Variant 3

Uitwerkingsregels

De ligging aan de secundaire ontsluiting geeft veel bedrijven de mogelijkheid hun bedrijf hieraan te etaleren. Dit vraagt wel een goede vormgeving van de gebouwen. Om de openheid tussen de bebouwing te bewaren staan ze vrij van elkaar in een losse verkaveling. Een aantal bedrijven ontsluit direct op de secundaire ontsluiting. De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

De afstand van de bebouwing tot aan de interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn. De afstand van de bebouwing tot de weg op de kavels grenzend aan de secundaire ontsluiting is minimaal 10 meter.

Bij de kavels die grenzen aan de secundaire ontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone landschappelijk ingericht, in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.



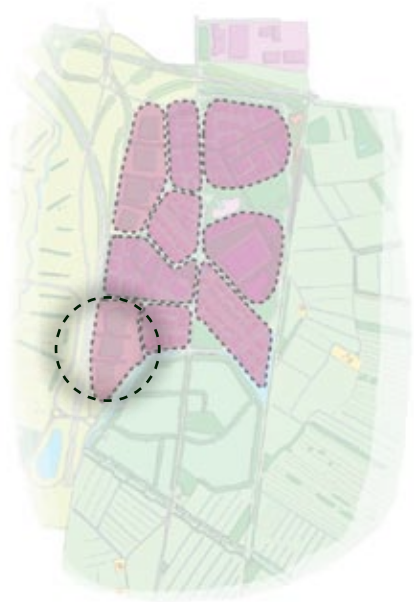
SfeerbeeldenDe Velden 3



Rietlanden 1

Ligging

Het deelgebied Rietlanden 1 is het meest zuidelijk gelegen deel van de Rietlanden aan de A28. Het ligt direct aan de nieuwe zuidelijke aansluiting met de A28 en de doorgaande verbinding richting de toeristisch recreatieve zone. Dit deelgebied wordt gereserveerd voor grootschalige bedrijvigheid, waarbij de uitstraling naar buiten als één geheel zal zijn.



Situering De Rietlanden 1



Luchtfoto De Rietlanden 1

Invulling kamer

Deze 'kamer' is één van de twee etalages van het werklandschap aan de A28. In deze zone komen bedrijven met een representatieve uitstraling. Hierbij in de relatie tussen het gebouw en de landschappelijke setting van belang. De afwisseling van gebouwen in deze zone met boswallen zorgt voor een groene beleving van het werklandschap vanaf de A28. In deze zone zijn een aantal nieuwe boswallen tussen de gebouwen geprojecteerd, hiervoor zijn in het bestemmingsplan zoekgebieden opgenomen. Vanwege de ligging aan de A28 bieden de bouwvlakken in dit deelgebied bedrijven de kans zich met de vormgeving en uitstraling van hun gebouw zich te etaleren aan de autosnelweg. De bouwvlakken kunnen door slecht één dan wel door meerder bedrijven samen ontwikkeld te worden.

In deze zone zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 4.

Variant 1

Deze variant is getekend in het stedenbouwkundig plan en gaat uit van drie bedrijven die verspringend van elkaar zijn gesitueerd gescheiden door boswallen. Het biedt ruimte voor bedrijven in het zicht tot een oppervlakte van circa 2 ha.

Variant 2

In deze variant is er voor gekozen een deel van de Rietlanden anders uit te voeren. Aansluitend aan boskamer 3 is de boskamer uitgebreid met extra bedrijven in het bos. Hierdoor hoeft



Variant 1

er minder aandacht geschonken te worden aan de beeldkwaliteit van deze bedrijven. Het meest zuidelijk ligt een bedrijf met een heel specifieke vormgeving welke een icoon zou/landmark kunnen zijn voor Assen Zuid.

Variant 3

In deze variant zijn de bedrijven uitgebreid tot aan de secundaire ontsluiting. De kavels zouden kunnen worden ingericht met bedrijven die de wens hebben om in meerdere gebouwen gehuisvest te zijn, gescheiden door de weg. Of wellicht zouden er meerdere bedrijven zich kunnen vestigen.



Variant 2



Variant 3

Uitwerkingsregels

Een specifieke strategie is bedacht voor de rietlanden. Hier is gekozen de bebouwing als robuuste eenvoudige vorm in de groen/gele rietomgeving te plaatsen. Het bouwvlak kan volledig volgebouwd worden. De resterende ruimte aan de snelwegzijde en de zijkanten wordt volledig ingeplant met riet. Het contrast tussen beiden wordt versterkt.

De representatieve uitstraling stelt eisen aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsgebouwen. Het bouwvolume is eenvoudig en heeft een heldere vorm (een doos of een compositie van dozen). Als een bedrijf een kantoordeel heeft is het opgenomen in het hoofdvolume. De gebouwen hebben een alzijdige representatieve uitstraling. De bedrijven zijn bereikbaar via de secundaire ontsluitingsweg aan de binnenzijde van het plangebied. Parkeren vindt plaats aan deze kant van het gebouw op het eigen bouwperceel.

In de Rietlanden moet een grootschalig en eenduidig beeld worden gecreëerd. Daarom geldt voor deze zone een bouwhoogte van 12 meter. Deze bepaling zorgt samen met het voorgeschreven minimale bebouwingspercentage in de voorste bouwgrens (60%) voor een grootschalig beeld langs de A28.

Wanneer de Rietlanden uitgevoerd gaan worden als boskamers gelden hier de eisen van de boskamers.



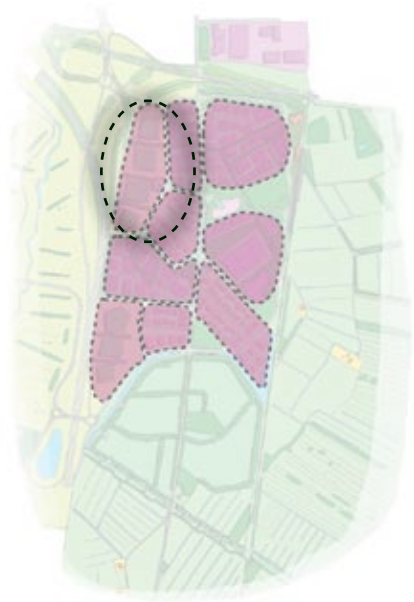
SfeerbeeldenDe Rietlanden 1



Rietlanden 2

Ligging

Het deelgebied Rietlanden 2 is het noordelijk gelegen deel van de Rietlanden aan de A28. Het ligt direct aan de nieuwe noordelijke aansluiting op de verknoping van de N33 en de A28. Dit deelgebied wordt gereserveerd voor grootschalige bedrijvigheid, waarbij de uitstraling naar buiten als één geheel zal zijn.



Situering De Rietlanden 2



Luchtfoto De Rietlanden 2

Invulling kamer

Deze 'kamer' is één van de twee etalages van het werklandschap aan de A28. In deze zone komen bedrijven met een representatieve uitstraling. Hierbij in de relatie tussen het gebouw en de landschappelijke setting van belang. De afwisseling van gebouwen in deze zone met boswallen zorgt voor een groene beleving van het werklandschap vanaf de A28. In deze zone zijn een aantal nieuwe boswallen tussen de gebouwen geprojecteerd, hiervoor zijn in het bestemmingsplan zoekgebieden opgenomen.

Vanwege de ligging aan de A28 bieden de bouwvlakken in dit deelgebied bedrijven de kans zich met de vormgeving en uitstraling van hun gebouw zich te etaleren aan de autosnelweg. De bouwvlakken kunnen door slecht één dan wel door meerder bedrijven samen ontwikkeld te worden.

In deze zone zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 4.

Variant 1

Deze variant is getekend in het stedenbouwkundig plan en gaat uit van vier bedrijven die verspringend van elkaar zijn gesitueerd gescheiden door boswallen. Het biedt ruimte voor bedrijven in het zicht tot een oppervlakte van circa 2,5 ha. Deze variant is voor de helft al rechtstreeks bestemd in het bestemmingsplan.

Variant 2

In deze variant is er voor gekozen de helft van de Rietlanden anders uit te



Variant 1

voeren. Aansluitend aan boskamer 3 is de boskamer uitgebreid met extra bedrijven in het bos. Hierdoor hoeft er minder aandacht geschonken te worden aan de beeldkwaliteit van deze bedrijven. De twee noordelijke bouwkvavels liggen nog wel in het riet. De kvavels binnen de bossen hebben een grootte variërend van 4.000 m² – 2 ha.

Variant 3

In deze variant zijn drie van de bouwkvavels in de Rietlanden uitgevoerd als boskvavels. Hierbij is gevarieerd met de ligging van de



Variant 2



Variant 3

boswallen. Deze kavels zijn kunnen ook ingevuld worden met één enkel bedrijf. De oppervlakte varieert van 6.000 m² – 2 ha.

Uitwerkingsregels

Een specifieke strategie is bedacht voor de rietlanden. Hier is gekozen de bebouwing als robuuste eenvoudige vorm in de groen/gele rietomgeving te plaatsen. Het bouwvlak kan volledig volgebouwd worden. De resterende ruimte aan de snelwegzijde en de zijkanten wordt volledig ingeplant met riet. Het contrast tussen beiden wordt versterkt.

De representatieve uitstraling stelt eisen aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsgebouwen. Het bouwvolume is eenvoudig en heeft een heldere vorm (een doos of een compositie van dozen). Als een bedrijf een kantoordeel heeft is het opgenomen in het hoofdvolume. De gebouwen hebben een alzijdige representatieve uitstraling. De bedrijven zijn bereikbaar via de secundaire ontsluitingsweg aan de binnenzijde van het plangebied. Parkeren vindt plaats aan deze kant van het gebouw op het eigen bouwperceel.

In de Rietlanden moet een grootschalig en eenduidig beeld worden gecreëerd. Daarom geldt voor deze zone een bouwhoogte van 12 meter. Deze bepaling zorgt samen met het voorgeschreven minimale bebouwingspercentage in de voorste bouwgrens (60%) voor een grootschalig beeld langs de A28.

Wanneer de Rietlanden uitgevoerd gaan worden als boskamers gelden hier de eisen van de boskamers.





