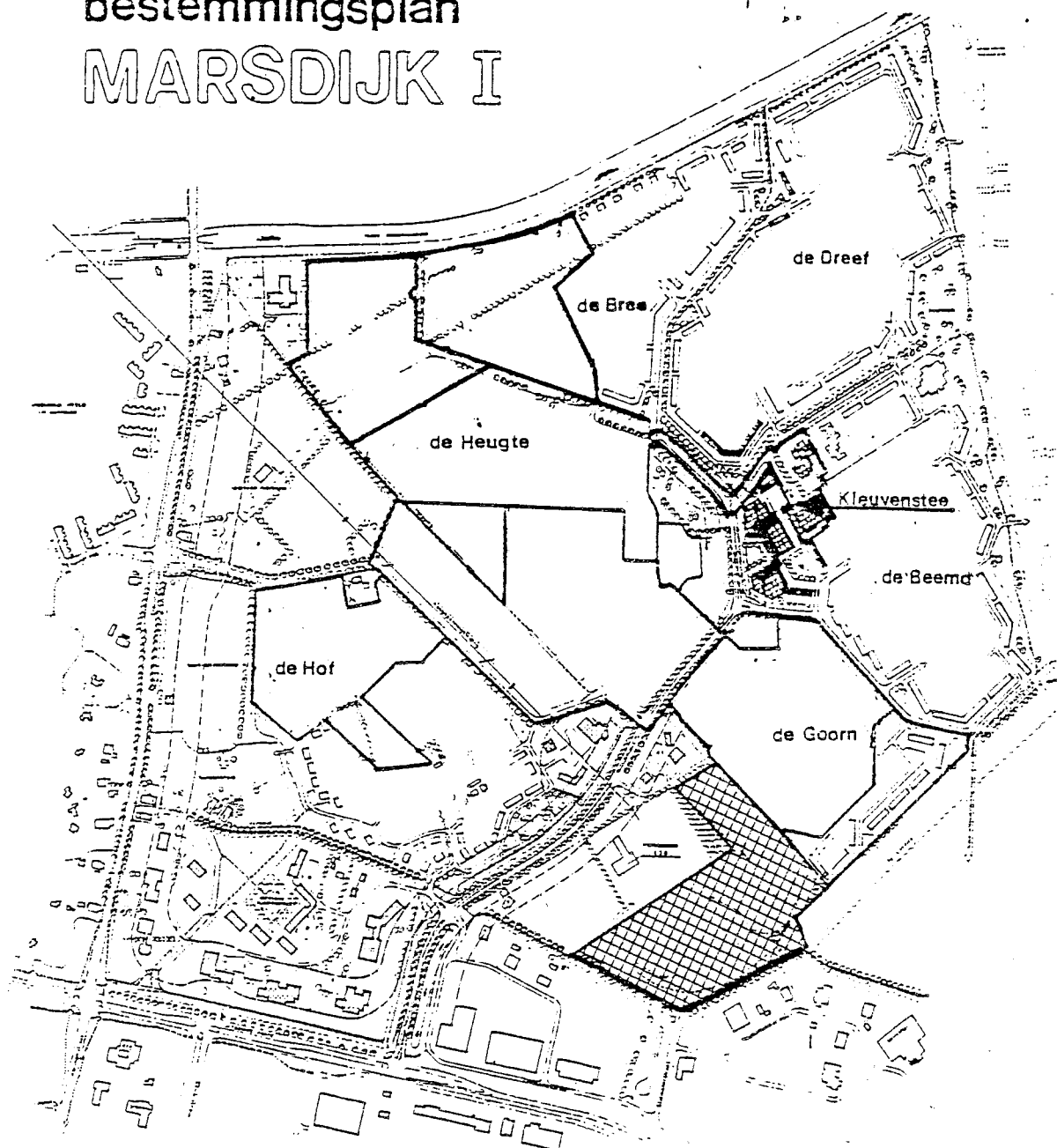


bestemmingsplan
MARSDIJK I



UITWERKINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders

d.d.

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

BESTEMMINGSPLAN MARSDIJK I.

Toelichting bij het uitwerkingsplan Bedrijventerrein, als bedoeld in artikel 21, lid 2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Marsdijk I.

Het bestemmingsplan werd 14 februari 1985 door de Raad vastgesteld en op 17 september 1985 door Gedeputeerde Staten van Drenthe goedgekeurd.

1.1. Inleiding.

Teneinde tijdig te voldoen aan de vraag naar bouwkavels voor kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven is het gewenst het hiervoor bestemde terrein in het bestemmingsplan Marsdijk I nader uit te werken.

1.2. Ligging en Bereikbaarheid.

Het bedrijventerrein ligt in het zuidelijk deel van de wijk nabij het trafostation van de E.G.D. aan de bestaande Marsdijk. De belangrijkste toegangsweg naar het gebied is via de te realiseren verlenging van de Stelmakerstraat op het huidige industrieterrein. Daarnaast is het echter eveneens mogelijk het bedrijventerrein te bereiken via de Mahatma Gandhiweg en Roegoorn.

1.3. Begrenzing.

Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door het terrein, behorende bij het trafostation van de E.G.D. Aan de noordoostzijde wordt de begrenzing gevormd door de buurtontsluitingsweg (Roegoorn) in het plandeel De Goorn. Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan de bestaande Marsdijk.

1.4. Stedebouwkundige opzet (zie schetsontwerp, tekening 1).

Het karakter van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een verkaveling voor kleinschalige, voor het woonmilieu niet hinderlijke bedrijven.

De kleinschaligheid wordt eveneens benadrukt door de voorgeschreven toegestane bouwhoogte van 5.00 meter voor zowel de bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoningen.

De kavelgrootte zal variëren van plm. 1000 m² tot plm. 2500 m² per bouwka-
vel. Het bedrijventerrein geeft mogelijkheden voor de vestiging van verzorgende-, ambachtelijke- en dienstverlenende bedrijven, daarbij inbegrepen magazijnen, kantoren en bedrijfsgarages.

Uitgangspunt voor het plan is, gezien de ligging en visuele samenhang met de woonwijk, bij een zo groot mogelijk aantal bedrijven een bedrijfswoning toe te staan. Eveneens ontstaat er op deze wijze een gevarieerde overgang van het huidige, ten zuiden van de Marsdijk gelegen industrieterrein, naar de nieuwe woonwijk. De ontsluitingsweg vanaf de Stelmakerstraat kenmerkt zich visueel door een ruim profiel en een groen karakter. Ter plaatse van de kruising van deze ontsluitingsweg met de bestaande Marsdijk is visueel een ruime groene entree van het bedrijventerrein ontworpen.

Nabij de kruising van de ontsluitingsweg met de Hereweg is aan de noordzijde eveneens een ruime groenstrook ontworpen die een duidelijke samenhang heeft met de reeds aanwezige opgaande beplanting op het E.G.D.-terrein. Het overheersende beeld van het trafostation wordt hiermee vanaf deze plek belangrijk afgezwakt. Bovengenoemde groenelementen zijn onderling verbonden door een groenstrook langs de ontsluitingsweg die zijn voortzetting aan de oostzijde vindt naar de aangrenzende woonbuurt De Goorn. Op de plankaart zijn een tweetal randzones aangeduid waar uit stedenbouwkundige overwegingen bij de bedrijfsvestiging een bedrijfswoning zonder meer gewenst is. De randzone die gelegen is aan de noord-oostzijde van het plangebied beoogt een goede stedenbouwkundige integratie te verkrijgen van het bedrijventerrein met de woonbuurt De Goorn.

De tweede randzone grenst aan de bestaande Marsdijk, die in de toekomst een belangrijke functie krijgt als recreatieve fiets- / wandelroute vanuit het noordelijk stadsdeel naar het dorp Loon en het overige buitengebied. De hieraan te realiseren bedrijfswoningen leveren een belangrijke positieve visuele bijdrage aan de belevingswaarde van deze route. De verkeersontsluiting van het overige deel van het bedrijventerrein vindt plaats met 2 secundaire wegen die aangehaakt zijn aan de diagonaal door het gebied geprojecteerde ontsluitingsweg. De noordwestelijk aangehaakte weg dient eveneens voor de bereikbaarheid van het terrein van het E.G.D. Deze route vervangt dan de huidige benadering die plaatsvindt via de bestaande Marsdijk.

1.5. Industrielawaai.

Op het ontworpen bedrijventerrein mogen geen "categorie A-inrichtingen" worden opgericht. Een opsomming hiervan is weergegeven in een bijlage, behorende bij de planvoorschriften van het bestemmingsplan Marsdijk I. In verband met Industrielawaai van het huidige industrieterrein ten zuiden van de Marsdijk heeft er in 1984 een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek heeft geleid tot vaststelling op 21-8-'86 van de geluidszone met 50 dB (A), 55 dB (A) en 60 dB (A) etmaalwaardecontouren. Uit de kaart blijkt dat een groot gedeelte van het bedrijventerrein binnen de 50 dB (A) geluidscontour ligt. De 55 dB (A) contour zal ter plekke van het bedrijventerrein de Marsdijk niet overschrijden.

1.6. Strook voor gastransportleiding.

In het bestemmingsplan Marsdijk I is een 20 meter brede strook ter weerszijden van de aanwezige leiding mede bestemd voor gastransportleiding.

In de voorschriften (artikel 18) is bepaald, dat het niet toegestaan is, zonder toestemming van de leidingbeheerder, binnen deze zone ondermeer bebouwing op te richten.

Uit de op tekening aangegeven ontwerpverkaveling blijkt dat eventueel een aantal verspreid gesitueerde woningen binnen de zone gelegen zijn.

Op 22 april 1988 heeft er overleg plaatsgevonden met de leidingbeheerder N.V. Nederlandse Gasunie.

In dit overleg is door de leidingbeheerder kenbaar gemaakt dat de op de plankaart bepaalde maatvoering met betrekking tot de afstand van de leiding tot de eventueel op te richten bedrijfswoningen ruim voldoende is.

1.7. Economische haalbaarheid.

Uit de toetsing van dit uitwerkingsplan met de exploitatie-opzet Marsdijk I blijkt dat het plan economisch haalbaar is. (zie "Economische haalbaarheid").



Provincie Drenthe

ASSEN: 13 september 1988
Nummer: 36/RG/A24/88-11.835
Dienst: RG
Afdeling: GP
Uw brief van: 25 juli 1988, nummer 88070756
Onderwerp: Uitwerkingsplan Bedrijventerrein van het Bestemmingsplan Marsdijk I

Aan:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen

No. 88090699		
CODE 1731.212		
GEMEENTE ASSEN		
15 SEP. 1988		
GEZ.		
Beh. door		
A2		
SH		

Geacht college,

Hierbij doen wij u een afschrift toekomen van ons besluit van 6 september 1988, nummer RG/A24/88-11.835, houdende de goedkeuring van u besluit van 19 juli 1988 tot vaststelling van het Uitwerkingsplan Bedrijventerrein in het Bestemmingsplan Marsdijk I (artikel 11 WRO). Een exemplaar van uw besluit en de daarbij behorende plankaart en voorschriften, voorzien van het bewijs van goedkeuring, treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,

, voorzitter

; griffier

Bijlage(n): d/v.
al/coll.

Telefaxnummer:
0592053456

hopie: skd
bwt
L/G

21 sept. 88