



GEMEENTE ASSEN

bestemmingsplan

Bedrijventerrein Messchenveld I, uitwerking 1^e fase

Toelichting

oktober 2002

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Uitwerking 1 ^e fase Messchenveld I	1
1.1.1. Duurzame ontwikkeling	1
1.1.2. Uitwerkingsplan voorziet in bouwtitel 1 ^e fase Messchenveld I	1
1.2. Begrenzing van het plangebied	2
1.3. De bij het plan behorende stukken	2
2. Onderzoek	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Overzicht relevante ruimtelijke plannen	3
2.3. Milieuhygiënische aspecten	4
3. Planbeschrijving	7
3.1. Uitgangspunten uitwerking	7
3.2. Inrichting van het plangebied	7
3.2.1. Verkeer	7
3.2.2. Bedrijven	9
3.2.3. Water	11
3.2.4. Groen	13
3.3. Beeldkwaliteit	14
4. Toelichting op de voorschriften	16
4.1. Algemeen	16
4.2. Nadere toelichting op de voorschriften	16
5. Economische uitvoerbaarheid	20
6. Inspraak/procedure	21

1.1. Uitwerking 1^e fase Messchenveld I

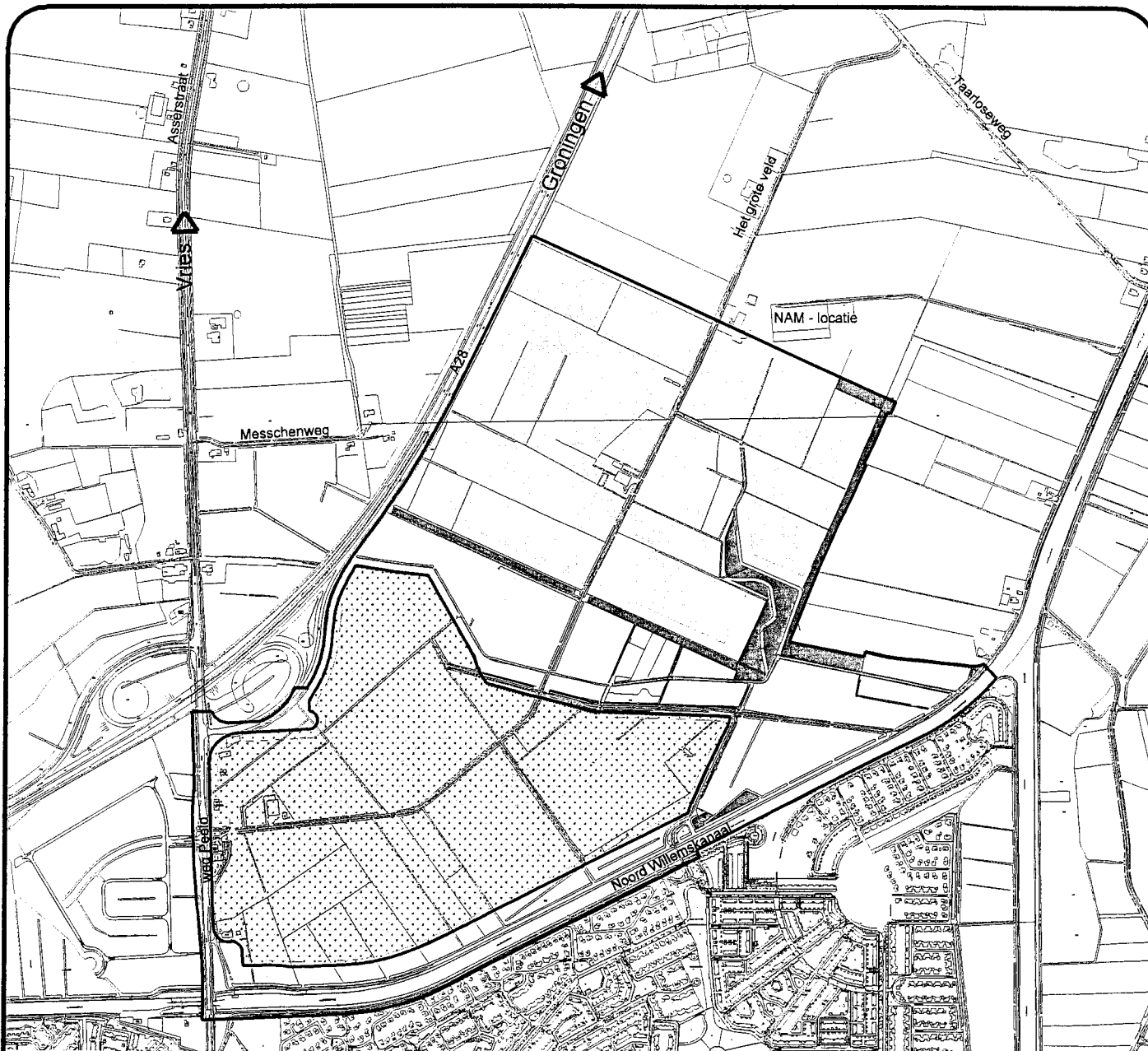
1.1.1. Duurzame ontwikkeling

De gemeente Assen is bezig met het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein aan de noordzijde van de kern Assen, in aansluiting op het Peelerpark. Het besluit om een bedrijventerrein te realiseren aan de noordzijde van Assen is genomen na een zorgvuldige afweging van de beschikbare mogelijkheden en is in overeenstemming met het Provinciale Omgevingsplan Drenthe en de Regiovisie Groningen-Assen. In het recente verleden zijn verder plannen opgesteld die aangeven op welke wijze deze ontwikkeling vorm kan worden gegeven. De belangrijkste plannen zijn: "Structuurvisie Assen-Noord", "Milieueffectrapport Messchenveld I", "Structuurplan Messchenveld" en het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I". In hoofdstuk 2 "Onderzoek" zal een beknopte beschrijving van de inhoud van deze plannen worden gegeven. Uit hoofdstuk 3 van dit uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitsplan zal blijken dat de aanbevelingen uit de milieueffectrapportage (MER) consequent uitgevoerd zijn. Het betreft duurzaamheidsaspecten als integrale handhaving van het beekdal en de aangrenzende groen- en recreatiezone, als de "Celtic Fields" en de "Driehoek"; een hydrologisch systeem met onder meer stuwen in de beeklopen waardoor water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in het gebied en daar kan infiltreren. Daarnaast is recent door de gemeente ook het convenant "Duurzaam Bouwen" ondertekend wat een extra stimulans vormt om bij de realisering van het eigenlijke bedrijventerrein het aspect duurzaamheid blijvend te betrekken.

Een landschappelijk hoogwaardig vormgegeven 50 meter-zone langs het kanaal sluit aan op de Beekdalzone en verder oostelijk (eveneens buiten de grenzen van dit uitwerkingsplan) voorziet een zone "Ruim wonen in het groen" voor het vervolg van de hoogwaardige groene overgangszone naar het bedrijventerrein. In aanvulling hierop is het bedrijventerrein gezoneerd, waarbij de categorie "Kleinschalig wonen en werken" (in dit uitwerkingsplan nader aangeduid als "kleinschalig werken" met de nadere aanduiding "bedrijfswoning verplicht") langs de overgangszone is gesitueerd. Voorts is langs alle zichtzones en zones die grenzen aan groengebieden als het beekdal, voorzien in een representatieve zone waarin aan de te realiseren gebouwen extra hoge beeldkwaliteitseisen gesteld zullen worden. Een beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan dit uitwerkingsplan voorziet in aansturing van de architectonische kwaliteit en een hoogwaardige invulling van de openbare ruimte. Daarnaast kan parkmanagement, aangestuurd door de gemeente of het bedrijfsleven, de duurzaamheid van het bedrijventerrein bevorderen. Een hoogwaardige ontsluiting van het bedrijventerrein in combinatie met een uitbreiding van het aantal rijstroken in de noord-zuid relatie (bestaande weg Peelo + nieuwe, oostelijk hiervan gelegen, hoofdontsluitingsweg) voorziet in een duurzame verkeersoplossing. De hoofdstructuur zal bovendien voorzien worden van een geluidsreducerende toplaag.

1.1.2. Uitwerkingsplan voorziet in bouwtitel 1^e fase Messchenveld I

Directe aanleiding voor het opstellen van onderhavig uitwerkingsplan is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I", dat voorziet in de juridisch-planologische regeling van de 1^e fase van de totale ontwikkeling in Messchenveld. Het overgrote deel van de 1^e fase in dit plan-gebied heeft de nader uit te werken bestemming "bedrijfsdoeleinden" gekregen. Tot deze uitwerking zijn burgemeester en wethouders ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening



VERKLARING

-  plangebied moederplan
Messchenveld
-  plangebied Messchenveld
uitwerking 1e fase
-  bedrijfsdoeleinden

-  groenzones
-  water
-  wegen

afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 15.000

bevoegd. Hierbij dient het gestelde in de uitwerkingsregels en in de beschrijving in hoofdlijnen van het moederplan "Bedrijventerrein Messchenveld I" in acht te worden genomen.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het voorliggende uitwerkingsplan betreft de 1^e uitwerking ex artikel 11 WRO van het globale bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I". Het plangebied wordt gevormd door het (meest zuidelijk gelegen) bestemmingsvlak "bedrijfsdoeleinden". Dit gebied is gelegen tussen het wegvak Peelo en het beekdal van de Messchen. Dit is de 1^e fase van Messchenveld I.

De begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1¹ aangegeven en kan als volgt omschreven worden:

- ♦ *aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Peelo;*
- ♦ *aan de noordwestzijde vormt de berm aan de zuidzijde van de A28 (+ afrit) de begrenzing;*
- ♦ *aan de noord- en noordoostzijde vormt het beekdal van de Messchen de grens van de bedrijvenbestemming en dus van het plangebied;*
- ♦ *aan de zuidzijde wordt de grens bepaald door de 50 meter brede (bebouwingsvrije) groenzone langs het Noord-Willemskanaal.*

1.3. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I, uitwerking 1^e fase" is vervat in de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:2.000 (tek. no. AS0003AA);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. Op deze kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. In de voorschriften zijn regels gesteld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn vermeld.

¹ Als basis voor afbeelding 1 is de vereenvoudigde weergave van de plankaart van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I" gebruikt, met inachtneming van de besluitvorming van Gedeputeerde Staten.

2.1. Algemeen

In verband met het feit dat het onderhavige bestemmingsplan een uitwerkingsplan betreft, kan het onderzoek zoals bedoeld in artikel 9 van het Bro '85 grotendeels achterwege blijven. Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 2 "kenschets van het plangebied" van het basisplan "Bedrijventerrein Messchenveld I", waar de resultaten zijn opgenomen van het onderzoek naar de bestaande situatie in het plangebied.

Na een overzicht van de relevante ruimtelijke plannen zal dit hoofdstuk worden afgesloten met een beschrijving van de milieuhygiënische aspecten, welke van toepassing zijn op het plangebied van deze uitwerking.

2.2. Overzicht relevante ruimtelijke plannen

Structuurvisie Assen-Noord

In de Structuurvisie Assen-Noord, welke op 17 december 1998 door de raad is vastgesteld, wordt aangegeven dat er in het gebied Messchenveld ruimte gevonden kan worden voor ongeveer 250 hectare bruto bedrijventerrein. Dit gebied is globaal begrensd door de A28, de Taarloose weg, het Noord-Willemskanaal en de weg Peelo. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. In eerste instantie wordt 160 hectare bruto bedrijventerrein ontwikkeld (Messchenveld I). Vervolgens kan in de periode 2010-2030 nog eens 110 hectare bruto bedrijventerrein ontwikkeld worden.

Milieueffectrapport Messchenveld I

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. Op grond van de vigerende Wet Milieubeheer (Wm) en het (gewijzigde) Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 1994 (in werking 7 juli 1999) is het verplicht een MER vast te stellen bij een bedrijventerrein met een oppervlakte van meer dan 150 hectare.

In het MER wordt allereerst de nulsituatie beschreven. Dit betreft de situatie, waarbij de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied achterwege blijven. Deze nulsituatie vormt de referentie bij de beoordeling van mogelijke inrichtingsalternatieven. Vervolgens is een drietal inrichtingsalternatieven ontwikkeld, welke zijn beoordeeld op hun (milieu-)gevolgen voor het gebied zelf en voor de directe omgeving. Tevens is er een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) beschreven en beoordeeld. De laatste stap die genomen is, is het ontwikkelen van de voorkeursvariant. De inrichting van het gebied Messchenveld is gebaseerd op deze voorkeursvariant in het MER en vormt de basis voor het bestemmingsplan "Messchenveld I".

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Messchenveld I

Voor het in eerste instantie te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein Messchenveld is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I" opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft het karakter van een globaal plan, wat inhoudt dat er voor de afzonderlijke fases gedetailleerde uitwerkingen conform artikel 11 WRO dienen te worden opgesteld. Het bestemmingsplan is bij besluit van 24 april 2001 goedgekeurd door gedeputeerde staten met uitzondering van de gronden met een bedrijfsbestemming in het dal van de Messchen. Tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State en tevens is een schorsingsverzoek

ingediend. Beide procedures zijn voor de gemeente positief verlopen, zodat thans sprake is van een inwerking getreden bestemmingsplan.

Het onderhavige uitwerkingsplan heeft betrekking op de 1^e fase van het plangebied Messchenveld I en voorziet in de realisering van ongeveer 50 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein.

Structuurplan Messchenveld

Voor het tweede deel van Messchenveld kan op dit moment nog geen bestemmingsplan worden opgesteld, aangezien een bestemmingsplan in juridische zin een maximale looptijd heeft van 10 jaren. Ten behoeve van de planologische besluitvorming over het gehele, te ontwikkelen bedrijventerrein Messchenveld, is een structuurvisie opgesteld, die te zijner tijd als basis zal dienen voor het te ontwikkelen bestemmingsplan.

2.3. Milieuhygiënische aspecten

In het kader van het bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan diverse aspecten, die betrekking hebben op het milieu. Het betreft vooral aspecten met een relatie naar de Wet milieubeheer dan wel de direct in de Wet op de Ruimtelijke Ordening neergelegde verplichting om in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan aandacht te schenken aan relevante bepalingen van de Wet geluidhinder.

Bedrijvigheid in en rond het plangebied

In het plangebied zelf bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. Bij het benutten van het gebied als bedrijventerrein zullen deze bedrijven aangekocht worden, waardoor er een einde komt aan de eventuele milieuhygiënische invloed van deze bedrijven op de omgeving.

Aan de rand van het plangebied bevindt zich langs de weg Peelo een FINA tankstation met LPG-verkoop. Rondom dit LPG-verkooppunt dient rekening gehouden te worden met een zone van 80 meter, waarbinnen geen woningen gesitueerd mogen worden, danwel ruimtes, waarin zich meer dan 50 personen tegelijk bevinden. Op de plankaart is deze 80 meter (veiligheids-)zone aangegeven.

Geprojecteerde bedrijvigheid

Om milieuoverlast te voorkomen voor nabijgelegen woningen (bijvoorbeeld in Marsdijk, de bestaande woningen langs het Noord-Willemskanaal en de bestaande woningen ten noorden van de A28), heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van de zogenaamde "Staat van bedrijfsactiviteiten", zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (geheel herzien in 1999). De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht genomen moet worden. De indeling in milieucategorieën, in 6 mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing. Voor de lichtste categorie bedrijven (categorie 1) behoeft slechts een afstand van minimaal 10 meter in acht genomen te worden. Voor categorie 2-bedrijven bedraagt deze afstand maximaal 30 meter, terwijl deze afstand voor categorie 3-bedrijven reeds

50 tot 100 meter bedraagt. Voor categorie 4-bedrijven bedraagt de maximale afstand 200 tot 300 meter. Uit het voorgaande blijkt, dat naarmate de afstand toeneemt, er zwaardere bedrijven toegelaten kunnen worden, zonder dat dit tot overlast leidt.

In het moederplan zijn deze milieuzones vastgelegd en zij gelden dan ook onverkort als uitgangspunt voor de onderhavige uitwerking. Naast deze extern gerichte zonering (wonen-werken), is ook een interne geluidzonering van belang. Voorkomen dient te worden dat bijvoorbeeld één bedrijf nagenoeg alle beschikbare geluidruimte benut. Deze interne geluidzonering heeft in het Ruimtelijke Ordeningsspoor geen verdergaande consequenties dan al is geregeld met de milieuzonering, zodat hieraan in dit bestemmingsplan verder geen aandacht hoeft te worden besteed.

Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot de Wet geluidhinder kan worden opgemerkt dat deze wet tot doel heeft de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Een dergelijk onderzoek is vereist indien in het ontwerpbestemmingsplan mogelijkheden voor nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden geboden en bij aanleg danwel reconstructie van (nieuwe) wegen.

De relevante wegen in het studiegebied betreffen voornamelijk de A28 en het wegvak Peelo/(westelijke poot) Asserstraat. Rekening houdend met de autonome groei van het verkeer in de komende planperiode en de ontwikkeling van bedrijventerrein Messchenveld, is berekend op welke afstand in de zogenaamde vrije-veld-situatie de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt gehaald. Uit de berekening, welke uitgevoerd is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs kan geconcludeerd worden, dat deze voorkeursgrenswaarde ten opzichte van de A28 gehaald wordt op een afstand van 475 meter, gemeten uit de as van de A28 en op een afstand van 102 meter, gemeten uit de as van de weg Peelo. Daarbij dient aangetekend te worden, dat de geluidzone aan weerszijden van de A28 een wettelijke breedte heeft van 400 meter, zodat de voorkeursgrenswaarde pas gehaald wordt "buiten de zone". Hoewel er officieel buiten de zone geen rekening gehouden hoeft te worden met het wegverkeerslawaaï, is de 50 dB(A)-contour toch op de plankaart van het bestemmingsplan Messchenveld I aangegeven als indicatie van de geluidssituatie in het plangebied.

Concreet betekent het bovenstaande, dat bij de situering van bedrijfswoningen in het plangebied in principe voldaan zal moeten worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Op basis van de inrichtingsschets, welke als basis dient voor deze uitwerking, wordt geconcludeerd dat er geen (bedrijfs-)woningen zijn toegestaan in de zone tussen de genoemde wegen en de 50 dB(A)-contour. Vanwege dit feit zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van het wegverkeerslawaaï. Daarbij geldt bovendien dat bij de nadere invulling van het terrein het mogelijk is, dat door de situering van bebouwing een bepaalde afscherming bereikt kan worden van het wegverkeerslawaaï, waardoor in de praktijk de 50 dB(A) op een kleinere afstand "gehaald" kan worden dan de vrije-veld-contour (op de plankaart van het moederplan) doet vermoeden.

In de opzet van dit uitwerkingsplan is een en ander zodanig verwerkt dat uitsluitend binnen een nader op de plankaart aangegeven gebied dienstwoningen mogen worden gerealiseerd. Buiten dit gebied kan alleen via vrijstelling een dienstwoning worden gerealiseerd waarbij dan als conditie is opgenomen dat dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als genoemd in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder.

Bodem

Op basis van historisch onderzoek kan van de hypothese worden uitgegaan dat er in het gebied van deze uitwerking geen verdachte locaties voorkomen waar sprake is van bodem- en/of grondwaterverontreiniging. De resultaten uit een globaal verkennend onderzoek met ondersteunend veldwerk en chemische analyses uitgevoerd in 1999, waarbij bleek dat zowel de boven- als ondergrond schoon zijn en het grondwater in overwegende mate schoon is, bevestigen de hypothese als onverdacht gebied (zie rapport Tauw nr.3788202 d.d. 19-11-99).

Gasleidingen

In het plangebied is aan de noordzijde nabij het dal van de Messchen 1 gasleiding aanwezig, waarmee rekening gehouden dient te worden bij de realisering van het bedrijventerrein. In de richtlijn VROM van 26 november 1984 ("Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen") is aangegeven, welke afstanden in acht genomen dienen te worden ten opzichte van bepaalde geprojecteerde functies. Daarbij is vooral het onderscheid tussen "bijzondere objecten categorie I en II" van belang. Onder "bijzondere objecten categorie I" worden onder meer verstaan: kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen en objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales. Ten opzichte van dergelijke objecten dient een afstand van 14 meter ter weerszijden van de leiding aangehouden te worden. Onder "bijzondere objecten categorie II" wordt onder andere verstaan: kantoorgebouwen, industriegebouwen, zoals productiehallen en werkplaatsen, voor zover zij niet onder categorie I vallen. Ten opzichte van dergelijke objecten dient een afstand van 4 meter ter weerszijden van de leiding aangehouden te worden.

Straalpad

Over het zuidelijke deel van het plangebied loopt een straalpad ten behoeve van de telecommunicatie. Onder dit straalpad dient rekening gehouden te worden met een beperking van de toelaatbare bouwhoogte. Ter plaatse geldt een beperking tot ongeveer 55 meter hoogte ten opzichte van NAP. Aangezien het maaiveld ongeveer op 10 meter boven NAP gesitueerd is, betekent dit concreet, dat er onder het straalpad altijd nog tot 45 meter hoogte gebouwd mag worden. Ter plekke van het straalpad en de bijbehorende zone geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Vanwege dit feit (en omdat er in het geheel niet gedacht wordt aan dergelijke bouwhoogten in het plangebied), vormt het straalpad geen enkele belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en hoeft daaraan in het uitwerkingsplan geen nadere aandacht te worden besteed.

3.1. Uitgangspunten uitwerking

Bij deze uitwerking van de 1^e fase is het gestelde in de uitwerkingsregels en in de beschrijving in hoofdlijnen van de uit te werken bestemming "bedrijfsdoeleinden" in acht genomen. Vanwege het feit dat de eisen die hierin zijn neergelegd reeds gedetailleerd zijn beschreven in het basisplan "Bedrijventerrein Messchenveld I", wordt op deze plaats verwezen naar dat basisplan.

In dit hoofdstuk zal een korte toelichting worden gegeven op de inrichting van het plangebied van de eerste uitwerking en de hierbij van belang zijnde aspecten. Verder wordt aandacht besteed aan de concrete invulling van het gebied. Er is gekozen voor een thematische indeling van het gebied. Het wordt niet wenselijk geacht om op elke locatie alle soorten van bedrijvigheid (binnen de toegestane milieucategorie) toe te staan. Op de plankaart is daarom naast de maximaal toegestane milieucategorie aangegeven waar de ontwikkeling van bepaalde bedrijfsbranches (horeca, bepaalde detailhandel) is toegestaan en waar bijvoorbeeld de combinatie wonen en werken verplicht wordt gesteld.

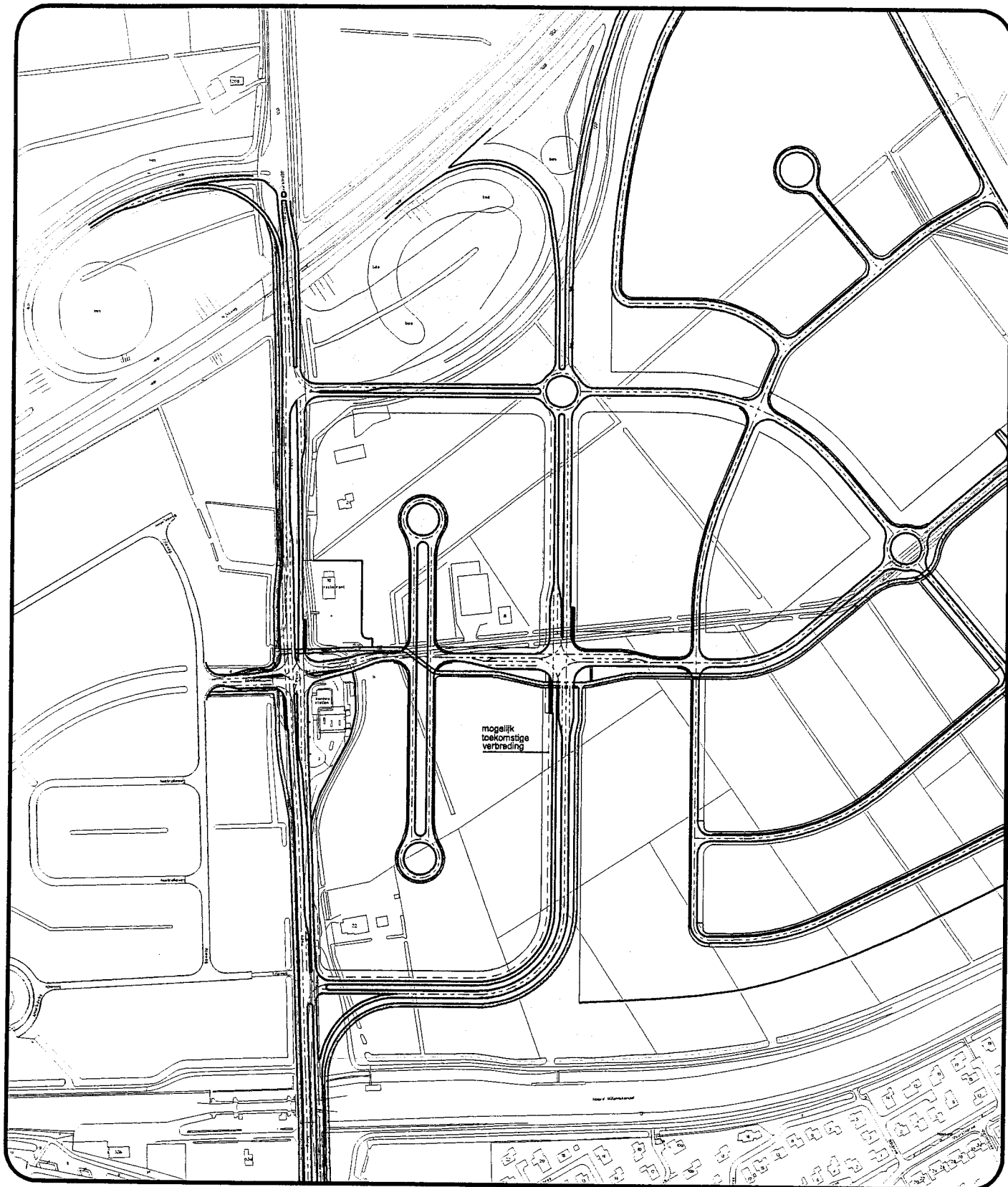
3.2. Inrichting van het plangebied

3.2.1. Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

In het uitwerkingsplan voor de 1^e fase van het bedrijventerrein Messchenveld is de hoofdontsluiting, zoals deze op de globale bestemmingsplankaart is aangegeven, nader geconcretiseerd. Primair heeft daarbij als uitgangspunt gegolden de zinsnede uit het moederplan dat de oplossing van de problematische verkeerssituatie rondom het wegvak Peelo (ten noorden van het Noord-Willemskanaal) bestaat uit het scheiden van de verkeersstromen. Parallel aan het bestaande wegvak Peelo wordt daarom een nieuwe rijbaan aangelegd welke onderdeel uitmaakt van het geprojecteerde bedrijventerrein Messchenveld. Dit nieuwe oostelijke wegvak Peelo zal in eerste instantie voorzien worden van twee rijstroken de stad uit en één rijstrook de stad in. Op termijn is het mogelijk nog een extra rijstrook de stad in te realiseren zodat dan een dwarsprofiel ontstaat van twee maal twee rijstroken met daartussen een groenstrook van 5 meter. Het bestaande wegvak Peelo zal bestaan uit twee rijstroken de stad in en één rijstrook de stad uit, zodat in principe voor de afwikkeling van de noord-zuid gerichte verkeersstromen bij de aanvang van de gronduitgifte in totaal tweemaal drie rijstroken beschikbaar zijn waarbij, om de doorstroming te bevorderen, ter hoogte van de kruispunten voor het afslaande verkeer extra rijstroken worden gerealiseerd.

In de ochtendspits zal het verkeer uit Groningen via het gereconstrueerde wegvak Peelo binnengeleid worden, terwijl het verkeer uit de richting Hoogeveen via het oostelijke wegvak Peelo de stad zal binnenkomen. In de avondspits wordt het verkeer richting Groningen via het oostelijke wegvak Peelo weer op de A28 geleid. Voor de kruispunten in deze noord-zuid structuur zal waarschijnlijk slechts op één plaats een rotonde worden opgenomen, in de andere gevallen is gekozen voor kruispunten met verkeerslichten. Uiteindelijk bieden de verkeerslichten, bij de verwachte intensiteit in combinatie met de gehanteerde ontwerpsnelheid van 50 km/uur, meer capaciteit dan een rotonde. Daarnaast heeft een dergelijke benadering ook voordelen voor het over deze wegen af te wikkelen openbaar vervoer en de (brom-)fietser.



afbeelding 2

WEGVAK PEELO + MESSCHENVELD



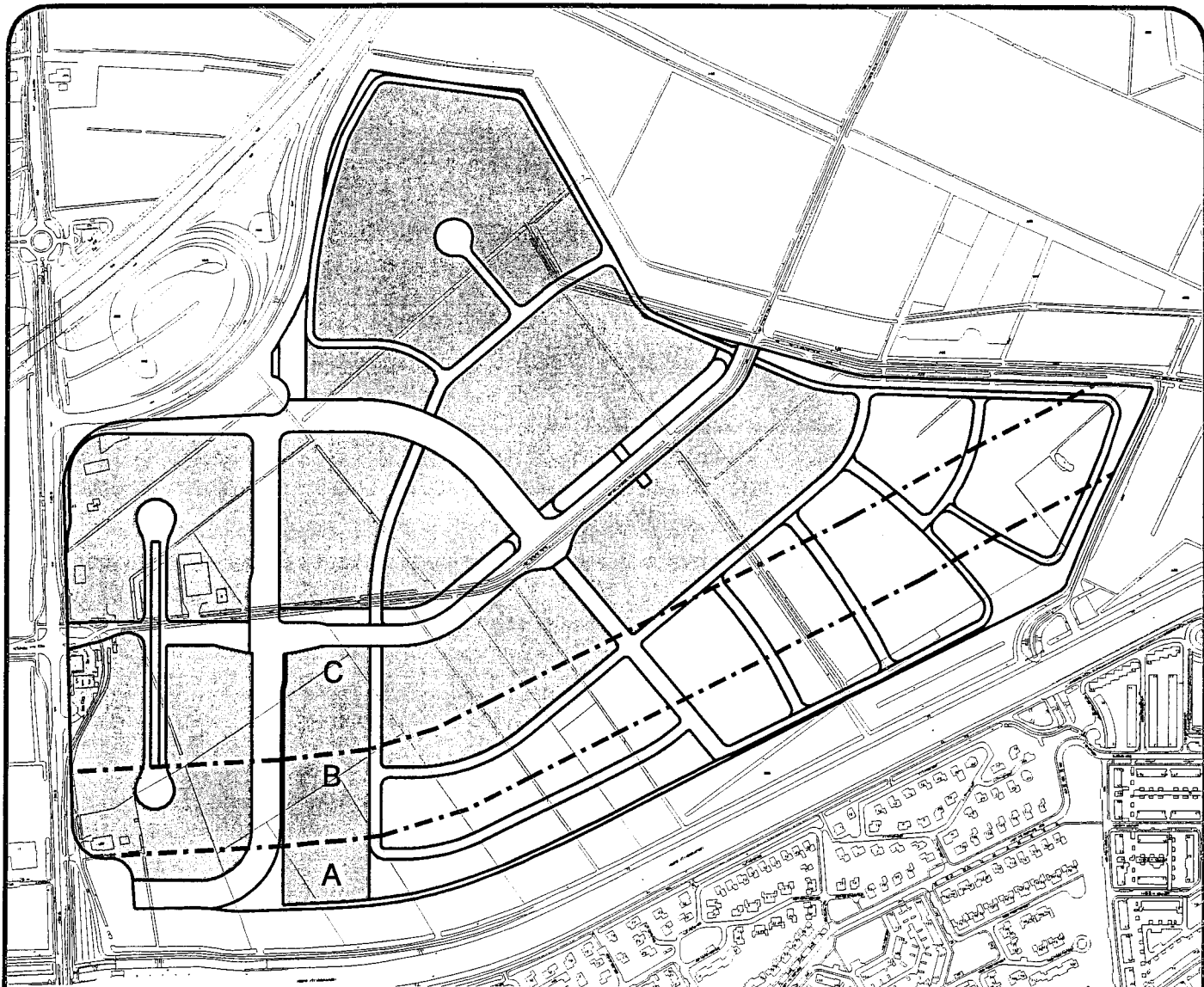
schaal 1 : 5.000

De bushaltes langs deze wegen zijn zo centraal mogelijk gesitueerd waardoor zij zowel een functie (blijven) hebben voor het bedrijventerrein Peelo als voor het bedrijventerrein Messchenveld.

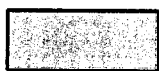
Uit de verkeersstudies die in het kader van het uitwerkingsplan zijn uitgevoerd, is gebleken dat het mogelijk is het nieuw aan te leggen oostelijke wegvak Peelo tevens te benutten voor de rechtstreekse ontsluiting van het Messchenveld. Verkeer vanaf de A28 zal met name de noordelijke entree van het bedrijventerrein Messchenveld gebruiken (vooralsnog vorm gegeven als rotonde) terwijl het verkeer uit de stad met name de zuidelijke entree (min of meer ter plaatse van het Grote veld) zal benutten. Beide entrees hebben de functie van een gebiedsontsluitingsweg. Deze ontsluitingswegen komen uit op een rotonde waarna deze weg ongeveer parallel aan het oorspronkelijke tracé van het Grote veld als één ontsluitingsweg verdergaat. Deze weg zal ook gebruikt worden voor de ontsluiting van de volgende fases van Messchenveld. Vanaf deze gebiedsontsluitingswegen zullen in principe geen erfaansluitingen worden gerealiseerd.

De in het kader van deze uitwerking ontworpen hoofdwegenstructuur, voorziet in de situatie dat bij een volledig uitgegeven bedrijventerrein Messchenveld I voldoende capaciteit aanwezig is om een ongehinderde verkeersafwikkeling te kunnen garanderen. Daarnaast blijkt het model nog een reservecapaciteit te hebben van minstens 20% bij een volledig uitgegeven Messchenveld (I en II). Op nevenstaande afbeelding is de definitieve uitwerking van de aanpassing van het wegvak Peelo weergegeven.

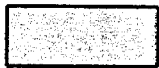
De hoofdontsluitingsroute is de belangrijkste ontsluitingsweg op het bedrijventerrein en daarom zodanig geprofileerd dat deze route kan functioneren als de ruimtelijke drager van het bedrijventerrein. Het wegprofiel is breder dan gangbaar is in Assen en rijkelijk voorzien van beplanting. Dit geeft cachet aan een bedrijventerrein en biedt een duidelijke meerwaarde. Op de plankaart is een dwarsprofiel van deze hoofdontsluiting opgenomen. Het profiel van de hoofdroute is als volgt opgebouwd: een rijweg met een breedte van 7 meter (6 meter tussen de aan weerszijden aan te leggen molgoot) welke aan beide zijden geflankeerd wordt door een groene berm met een breedte van 6 meter. Aan één zijde van de weg is in deze berm een (dubbele) bomenrij opgenomen, terwijl aan de andere zijde in het groen een (tweerichtingen) fietspad is opgenomen met een breedte van 3,5 meter. Het totale profiel heeft derhalve een breedte van 19 meter. Omdat het ongewenst is, dat er te dicht op deze hoofdroute gebouwd wordt, is uitgegaan van een onbebouwde ruimte van 7 meter aan weerszijden van het totale wegprofiel. De diverse secundaire routes zijn zowel parallel aan als haaks op de hoofdroute gepland. Deze routes zijn opgebouwd uit een rijweg met een breedte van 6 meter, welke tevens voorzien worden van een berm. Omdat er door het ontbreken van een laanbeplanting al voldoende onderscheid is tussen de hoofdontsluitingsroute en de secundaire route wordt het aanvaardbaar geacht om hier een zelfde afstand aan te houden tussen de bebouwing en de weg, namelijk 7 meter. Voor zowel de hoofdontsluitingsroute als de secundaire wegen is eveneens uitgegaan van een snelheid van maximaal 50 km/uur. De secundaire wegen hebben allen een erfontsluitingsfunctie waarbij, met het oog op het zo goed mogelijk kunnen beheren van de groenstroken, gestreefd wordt naar een zo doelmatige ontsluiting van de bedrijfskavels.



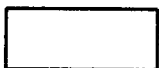
VERKLARING



hoogwaardig bedrijventerrein



gemengd bedrijventerrein



kleinschalig wonen en werken in het groen



milieucategorie

afbeelding 3

DIFFERENTIATIE BEDRIJVENTERREIN
(qua aard en milieucategorie)



schaal 1 : 7.500

Parkeren

Een belangrijk aspect bij de inrichting van het plangebied vormt het beleid met betrekking tot het parkeren. Als uitgangspunt geldt dat de te vestigen bedrijven op eigen terrein zullen moeten voorzien in de parkeerbehoefte die hun activiteiten oproepen. Daarvoor zijn in de voorschriften enige normen opgenomen. Deze zijn afgestemd op de ervaring op dit punt bij de ontwikkeling van het Peelerpark. Overigens hoeft de realisering van de parkeervoorziening niet in alle gevallen te leiden tot parkeren op het niet te bebouwen terrein; het is ook mogelijk dat het parkeren ten dele onder het gebouw wordt gerealiseerd. Om het voorzien in de eigen parkeerbehoefte duidelijk in beeld te brengen zal voor het totale bedrijventerrein een parkeerverbod op de openbare weg worden ingesteld. Deze benadering heeft ook een rol gespeeld bij de dimensionering van de (erf-)ontsluitingswegen op het bedrijventerrein.

Langzaam verkeer

Naast de ontsluiting ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer is ook aandacht geschonken aan het langzame verkeer. Aan de westzijde van het westelijke wegvak Peelo (buiten het plangebied gelegen) zal een éénzijdig, in twee richtingen te berijden fietspad aangelegd worden, waarbij ter hoogte van het Grote veld een, met behulp van verkeerslichten, veilige oversteekmogelijkheid wordt geboden naar het bedrijventerrein Messchenveld. Daarmee wordt ook een fietsverbinding gerealiseerd tussen het bedrijvenpark Peelerpark en het bedrijventerrein Messchenveld. Deze oversteek vindt zijn vervolg in een éénzijdig fietspad langs het Grote veld. Tevens is er voor de fietsers een éénzijdig tweerichtingen fietspad naar het plangebied vanaf de te verbreden brug over het Noord-Willemskanaal, langs het aan te leggen oostelijke wegvak Peelo. Tevens wordt een fietspad aangelegd in het verlengde van de bestaande fietsbrug uit Marsdijk over het Noord-Willemskanaal. Daarnaast wordt over het bestaande onderhoudspad langs het noordzijde van het Noord-Willemskanaal (buiten het plangebied gelegen) een fietspad aangelegd. Hierdoor krijgen de fietsers de beschikking over een veilige, directe route vanuit de bestaande woongebieden. Daarnaast is voor de voetganger, naast de route naar de bushaltes, langs de secundaire wegen een eenzijdig voetpad voorzien.

3.2.2. Bedrijven

Reeds in de Voorkeursvariant is een gezoneerde opbouw van het bedrijventerrein met ruimte voor diverse typen bedrijvigheid als uitgangspunt gehanteerd. Hierbij is tevens aangegeven waar de verschillende typen bedrijvigheid gelokaliseerd zouden kunnen worden. Op de afbeelding hiernaast is deze thematische indeling aangegeven. Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen bedrijvigheid, namelijk:

- ♦ *een hoogwaardig bedrijventerrein, waar zowel "hightech"-bedrijven als snelweggebonden kantoren en kantoorhoudende bedrijven gesitueerd kunnen worden;*
- ♦ *een gemengd terrein, dat beschouwd kan worden als een "traditioneel" bedrijventerrein;*
- ♦ *kleinschalig wonen en werken in het groen.*

Hoogwaardige bedrijven

De hoogwaardige bedrijvigheid is gepland langs de A28, het wegvak Peelo en de geplande noordzuid lopende ontsluitingsweg over het bedrijventerrein. Hierbij wordt de ontwikkeling van zowel "hightech"-bedrijven als snelweggebonden kantoren en kantoorhoudende bedrijven wenselijk geacht. Veel van dergelijke bedrijven hebben behoefte aan een "zichtlocatie", hetgeen pleit voor een ligging langs de A28, zo dicht mogelijk bij de afslag Assen-Noord en goed bereikbaar vanaf het Asser hoofdwegennet. Echter ook op plekken, die niet zichtbaar zijn vanaf de A28 kunnen hoogwaardige bedrijven gevestigd worden, mits deze locaties duidelijk een zekere meerwaarde hebben. Op een hoogwaardig bedrijventerrein kunnen bedrijven gesitueerd worden, welke maximaal behoren tot milieucategorie 4 (met afstanden tot woongebieden van 200 tot 300 meter). Als gemiddelde kavelgrootte voor deze bedrijven wordt uitgegaan van een oppervlakte van 3.500 à 4.500 m².

In aansluiting op het vermelde in het globale bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I" wordt opgemerkt dat bepaalde delen van het plangebied op zodanig grote afstand van de bestaande woonwijk Marsdijk zijn gesitueerd, dat zonder milieuproblemen bedrijven uit de milieucategorie 4 toegelaten kunnen worden. Deze mogelijkheid is dan ook in de voorschriften opgenomen. Specifiek is geregeld dat de milieuzones B en C ruimte bieden aan de categorieën 1 tot en met 4 van de bedrijvenlijst, met dien verstande dat in zone B categorie 4 slechts toegestaan is voor zover de "grootste afstand" niet meer bedraagt dan 200 meter.

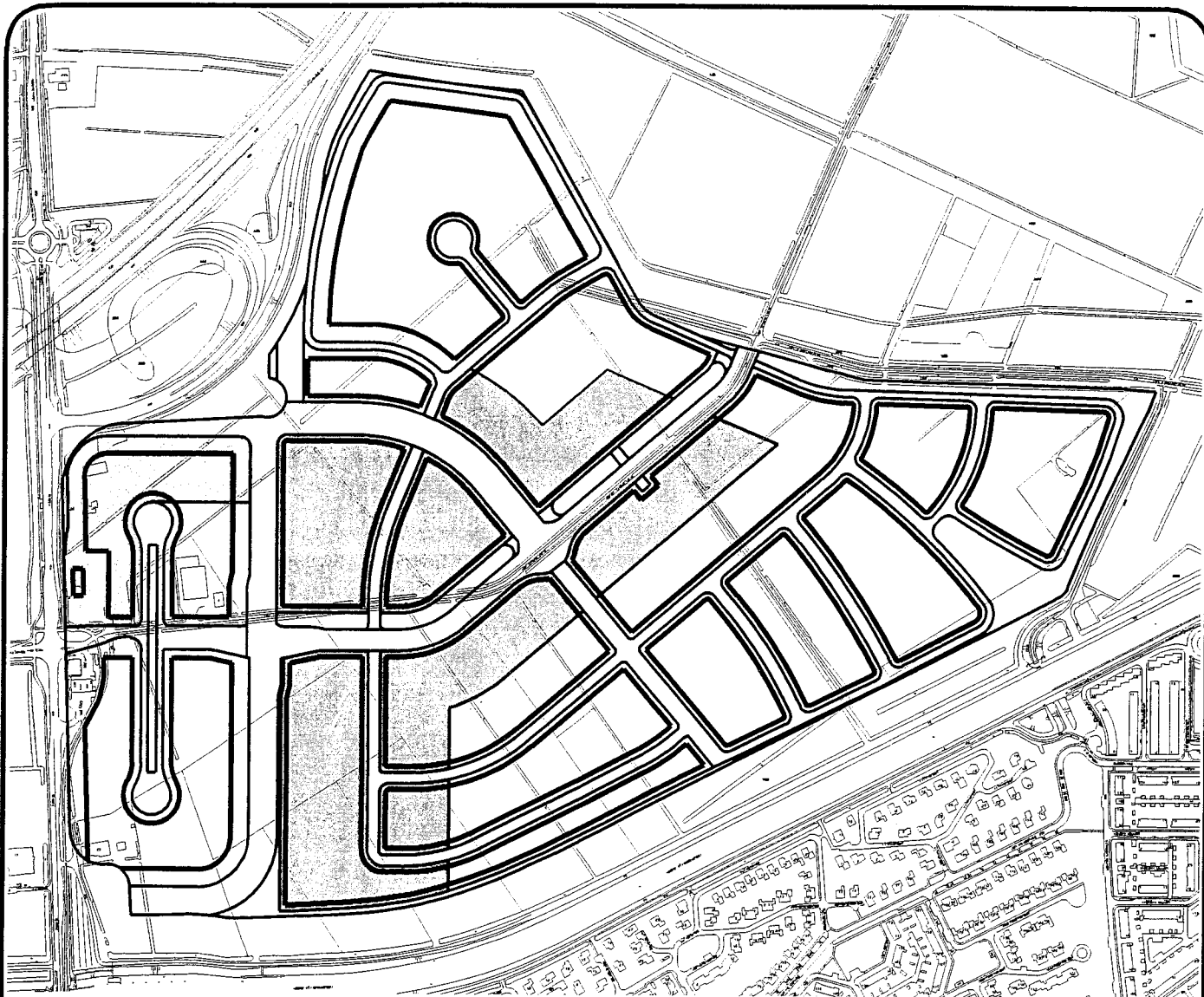
Een gemengd terrein (traditioneel bedrijventerrein)

Het gebied ter weerszijden van het Grote Veld is ingericht en bestemd voor diverse bedrijven en krijgt het karakter van een modern gemengd bedrijventerrein. Als voorwaarde is gehanteerd dat het terrein goed gelegen dient te zijn ten opzichte van de afslag Assen-Noord en ten opzichte van het Asser hoofdwegennet. Op een dergelijk terrein kunnen bedrijven gesitueerd worden, welke maximaal behoren tot milieucategorie 4 (met afstanden tot woongebieden van minimaal 200 tot 300 meter). Voor een klein gedeelte van dit gebied zijn met het oog op de afstand tot het woongebied Marsdijk, slechts bedrijven in de milieucategorie 3 toegestaan (zone B). Omdat de bedrijven op een gemengd terrein naar aard en schaal sterk van elkaar kunnen verschillen varieert de kavelgrootte ook sterk (van ongeveer 3.000 m² tot meer dan 10.000 m²).

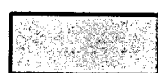
Kleinschalig wonen en werken in het groen

Op de inrichtingsschets is duidelijk te zien dat het kleinschalig "wonen en werken in 't groen" in het zuidelijke deel van het plangebied is gepland, in een zone welke het dichtst bij het bestaande woongebied is gelegen. Dit ter voorkoming van mogelijke hinder ten gevolge van grotere bedrijven. Deze zone ligt parallel aan het Noord-Willemskanaal en sluit direct aan op de geplande 50 meter brede groenzone, welke dient ter (visuele) afscherming van het bedrijventerrein voor de aangrenzende woonwijk Marsdijk.

Als kavelgrootte is gemiddeld 1.500 m² aangehouden, teneinde het kleinschalige karakter van dit "wonen en werken in het groen" te benadrukken. In het gebied worden voor de eerste strook van 80 meter uit de groenzone uitsluitend bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 toegelaten. Pas op grotere afstand wordt het mogelijk gemaakt ook categorie 3-bedrijven toe te laten,



VERKLARING



detailhandel in abc toegestaan



horeca toegestaan

afbeelding 4

DETAILHANDEL EN HORECA



schaal 1 : 7.500

waarbij voor een klein gedeelte (nabij het stroomdal van de Messchen) ook nog categorie 4-bedrijven zijn toegestaan.

Er is op de plankaart verder aangegeven dat in het overgrote deel van deze zone de combinatie van wonen en werken verplicht wordt gesteld. Er dient per bouwperceel 1 bedrijfswoning te worden gebouwd. In het beeldkwaliteitsplan behorende bij deze uitwerking zijn hierbij nadere eisen gesteld.

Detailhandel

In principe wordt bij deze uitwerking op een deel van het bedrijventerrein detailhandel in de zogenaamde abc-goederen (auto's, boten, caravans en motoren) toegestaan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om op het gehele bedrijventerrein Messchenveld de detailhandel in deze goederen toe te staan. Dat zou namelijk tot gevolg kunnen hebben, dat het gewenste karakter van bepaalde delen van het bedrijventerrein geweld aangedaan wordt. Met name in het gebied, waar gedacht wordt aan de vestiging van kleinschalig wonen en werken in het groen is de vestiging van detailhandelsvestigingen in abc-goederen ongewenst. Het schaalverschil wordt dan te groot, hetgeen de samenhang binnen het gebied niet ten goede komt. Dientengevolge is bepaald dat de detailhandel in de abc-goederen alleen is toegestaan aan de oostzijde van de nieuwe noordzuid lopende hoofdontsluitingsweg en langs een gedeelte van de interne hoofdontsluiting ter plaatse van het Grote Veld; een optimale bereikbaarheid is op die manier afdoende gegarandeerd. Deze bedrijven dienen een minimale bruto vloeroppervlakte te hebben van 1.000 m². Binnen de zone "abc-toegestaan" kan met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ook nog, onder nader aangegeven condities, ruimte worden geboden voor detailhandel in:

- a. *brandgevaarlijke en gevaarlijke stoffen;*
- b. *grove bouwmaterialen;*
- c. *tuincentra;*
- d. *bouwmarkten;*
- e. *keukens en sanitair;*
- f. *woninginrichting waaronder meubels.*

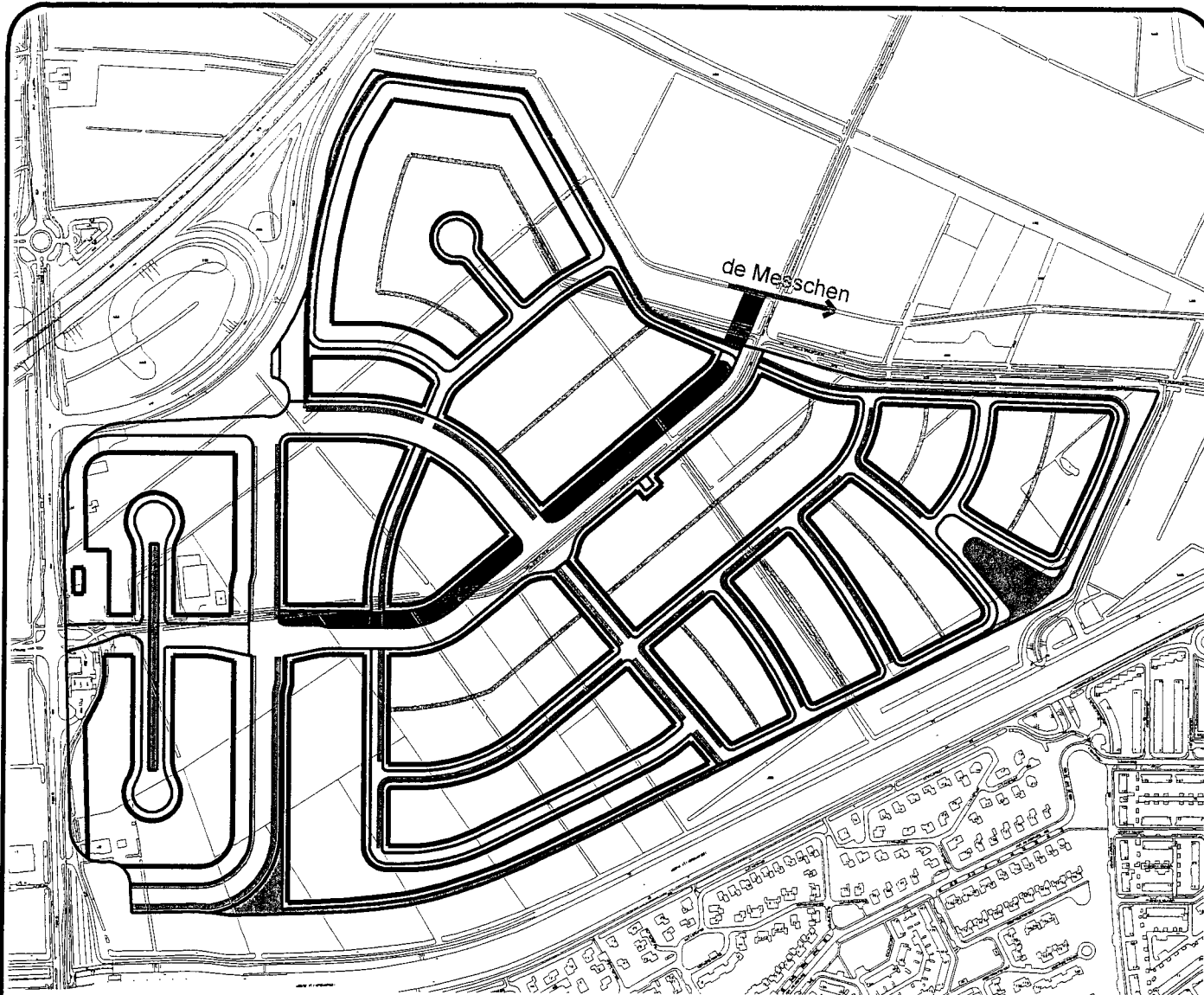
Op andere plaatsen is dus expliciet geen detailhandel toegestaan.

Horeca

In de zone die op de kaart wordt aangeduid als "horeca toegestaan" is een bestaand fast-food restaurant gelegen en wordt de vestiging van andere horecagelegenheden toegestaan. De situering van deze gelegenheden is aan de westrand van het plangebied; eenvoudig te bereiken vanaf de snelweg A28 en op een goede zichtlocatie.

3.2.3. Water

In het MER is een uitvoerige beschrijving opgenomen van de waterhuishoudkundige situatie. Voor gedetailleerde informatie over het grondwater, oppervlaktewater en de kwaliteit hiervan wordt naar dat rapport verwezen. Op deze plaats zal na een korte algemene beschrijving worden ingegaan hoe in onderhavig plangebied zal worden omgegaan met het aspect water.



VERKLARING

-  hoofdwatervang, altijd watervoerend
-  infiltratiemogelijkheden in groene bermen
-  watervang op achterperceelgrens

afbeelding 5

AFWATERING EN INFILTRATIE



schaal 1 : 7.500

Globaal kan gesteld worden dat het grondwater vanaf de hogere delen in het westelijke deel afstroomt naar het Noord-Willemskanaal, welke aan de oostzijde van het plangebied is gelegen. In de huidige situatie wordt het ondiepe grondwaterregime sterk gedomineerd door het Noord-Willemskanaal. Een belangrijk deel van het neerslagoverschot stroomt middels het ondiep grondwater af in het Noord-Willemskanaal. Het neerslagoverschot in de directe omgeving van de aanwezige beekdalen De Messchen/Strengen kwelt op in deze waterlopen. Genoemde waterlopen zijn in belangrijke mate afhankelijk van dit opkwellend grondwater. Voorheen vormden deze waterlopen een duidelijk stelsel met directe relaties. Door de aanleg van de A28, het Noord-Willemskanaal en de woonwijk Peelo zijn deze waterlopen geïsoleerd van hun oorspronkelijke bovenloop.

De natste gebieden zijn de beekdalen met grondwatertrap III (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand <40 cm; Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 80-120cm). Daarnaast zijn er gebieden waar de grondwaterstand sterk fluctueert (Grondwatertrap V, GHG <40 cm; GLG >120 cm beneden maaiveld). Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door in de ondiepe bodem aanwezige keileem en potklei zodat in natte perioden op deze slecht-doorlatende bodemlagen schijn-grondwaterspiegels vormen. Langs de Taarloseweg komen veengebiedjes voor. Deze zijn vooral afhankelijk van deze schijngrondwaterspiegels.

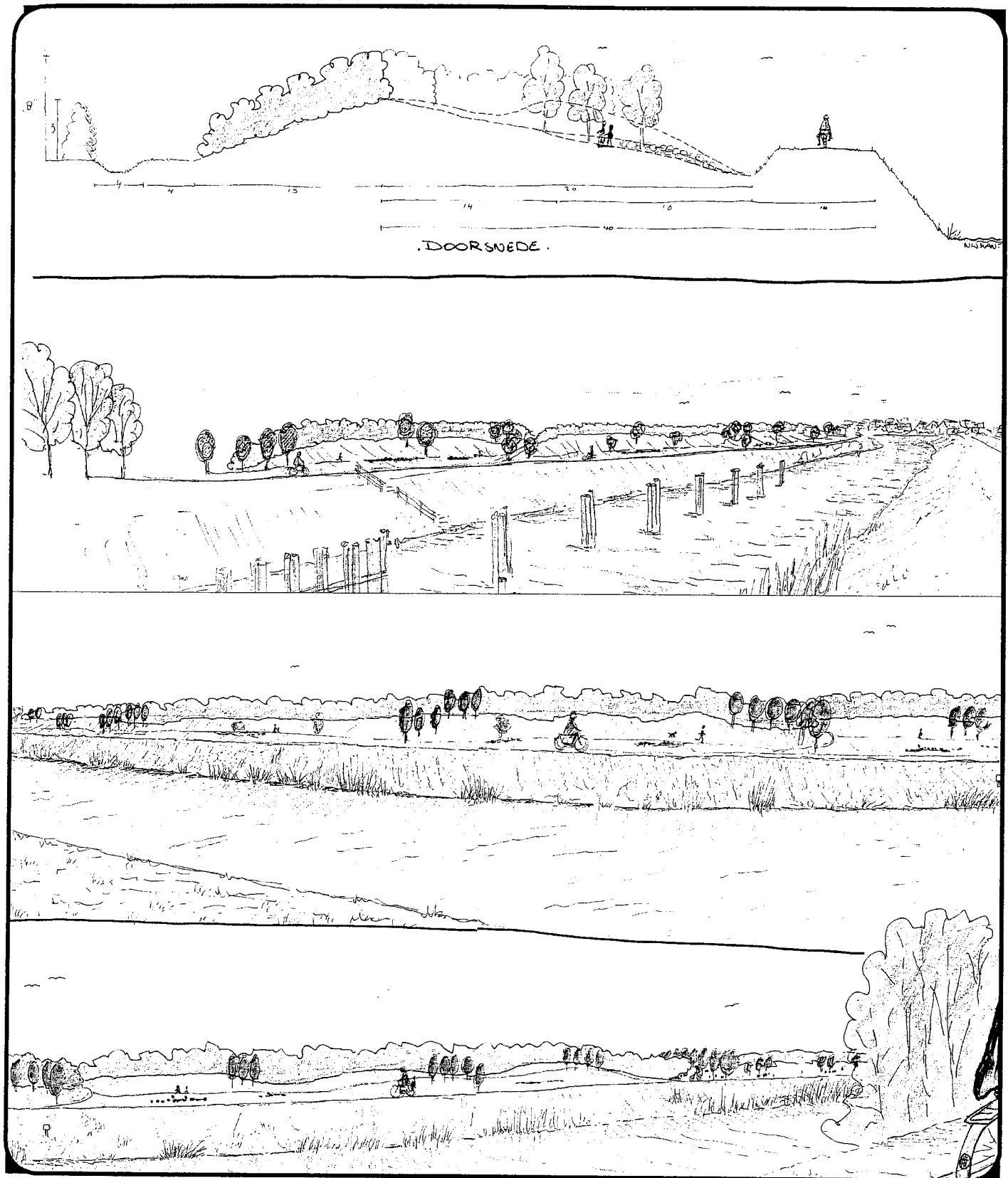
In een eerder stadium van de planvorming van Messchenveld (tijdens de m.e.r.-procedure) is de voorkeursvariant van het MER afgestemd op het Meest Milieuvriendelijke Alternatief. Dit houdt onder andere in dat er zorgvuldig dient te worden omgegaan met het aspect water.

Een uitgangspunt is dat afvalwater en hemelwater gescheiden opgevangen en afgevoerd zal gaan worden. Het hemelwater van daken en bestratingen zal via een stelsel van watergangen worden afgevoerd naar het Noord-Willemskanaal. Het industrieel en huishoudelijk afvalwater zal via de riolering worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Conform de uitgangspunten van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw zal het water zoveel mogelijk worden geborgen in het gebied zelf. De toename van het verhard oppervlak mag niet leiden tot piekafvoeren op het Noord-Willemskanaal. Om dit te kunnen realiseren wordt in het plangebied gebruik gemaakt van open water. Uit hydraulische berekeningen blijkt dat de beschikbare ruimte aan open water alleen niet voldoende is om de piekafvoeren te kunnen bergen. Daarom is het noodzakelijk dat tevens deel van de piekafvoer direct in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Uit bodemonderzoek is gebleken dat de ondiepe bodem voldoende doorlatende eigenschappen bezit om infiltratie mogelijk te maken. Daarnaast blijkt dat in grote delen van het gebied de grondwaterstand voldoende diep ligt en ondiep geen keileem in het gebied voorkomt. Dit betekent dat een behoorlijke drooglegging gecombineerd kan worden met een grote bergingscapaciteit in de zandige bodem. Ten behoeve van het bouwrijpmaken van het terrein is, behoudens de beperkte zones met ondiepe keileem, geen ontwateringdrainage noodzakelijk.

De infiltratie wordt gerealiseerd door het aan te leggen stelsel van watergangen zo in te richten dat deze zoveel mogelijk water in de bodem kan infiltreren. Dit betekent onder meer het aanbrengen van stuwtjes en drempels waarvan het peil hoger ligt dan het grondwaterniveau. De taluds en bodem van de aan te leggen waterlopen worden zo ingericht dat ze zoveel mogelijk



afbeelding 6

SFEERBEELDEN GROENSTROOK LANGS NOORD WILLEMSKANAAL

water kunnen infiltreren. Op deze wijze is buffering van water in het beekdal van De Messchen ten gevolge van de realisering van de 1^e in fase niet noodzakelijk.

Het toepassen van infiltratie is niet alleen noodzakelijk voor de buffering van piekafvoeren maar is bovendien noodzakelijk voor de aanwezige beekdalen. Het uitgangspunt is dat de ecologische kwaliteit van deze bestaande beekdalen zo goed mogelijk gehandhaafd wordt. Toepassing van infiltratie is hiervoor essentieel.

De mate waarin het water in de grond kan infiltreren of verplaatsen (horizontaal of verticaal) hangt mede af van de grondstructuur. Daarnaast dragen grote verharde oppervlaktes bij tot versnelde afvoer naar waterpartijen. Er kunnen bijzondere situaties voorkomen in periodes met vorst gepaard gaand met sneeuwval waarna dooi intreedt met regenval. Dan zal de infiltratie in de bodem onvoldoende gewaarborgd kunnen worden waardoor een slotenstelsel onontbeerlijk is.

In het gebied zullen tussen de bedrijven en waar mogelijk op de achtererven op de erfgrans sloten dienen te worden aangelegd die aansluiten op centrale waterpartijen om dit te ondervangen.

Door de sloten op particuliere kavels te situeren, onder schouw te brengen bij het waterschap Hunze en Aa's en door de particuliere eigenaar te laten onderhouden wordt tevens het eigenbelang benadrukt, kan het stelsel goed functioneren (ook in extreme situaties) en kan optredend wateroverlast eenvoudig worden verholpen door lozingspunten van verharding en daken van de gebouwen op deze sloten aan te brengen.

3.2.4. Groen

Een groene inrichting van het plangebied draagt zowel bij aan een goede landschappelijke inpassing van het plangebied als aan een aantrekkelijke beeldvorming van het eigenlijke bedrijfsterrein. Tevens biedt het mogelijkheden om de gewenste ruimtelijke structuur in het plangebied te accentueren.

De randen van het uitwerkingsplan

Voor wat betreft de randen van het plangebied is er voor gekozen om de zone langs het Noord-Willemskanaal meer te laten zijn dan alleen maar een groene afscherming tussen het woongebied en het te ontwikkelen bedrijventerrein. Langs het over het bestaande onderhoudspad te realiseren fietspad wordt een open groene, natuurlijke ingerichte strook aangelegd, waarbinnen ook wandelpaden worden gerealiseerd, waardoor deze strook grond een meerwaarde krijgt voor de toekomstige bewoners van de bedrijfswoningen, maar ook voor de mensen die hier werken. Tevens heeft deze zone een gebruiksbetekenis voor de bewoners van de wijk Marsdijk en tenslotte heeft het aan te leggen fietspad zowel een functionele (ontsluitingsfunctie) als een recreatieve betekenis. Op een grondwal die plaatselijk ongeveer 5 meter hoog wordt zal de opgaande, afschermende beplanting worden aangebracht. Op nevenstaande afbeelding zijn enige sfeerbeelden van deze groenzone weergegeven. Meer in de richting van het dal van Messchen wordt de overgangszone, die hier ook steeds verder van de woonwijk komt te liggen, transparanter als begeleider van het hier reeds aanwezige fietspad. De rand langs het dal van de Mes-

schen kent geen extra groene zones. Daar wordt door extra eisen te stellen aan de bebouwing voor een verantwoorde overgang gezorgd naar het hier te handhaven beekdal. Langs de A28 wordt, ter ondersteuning van het beeldkwaliteitsplan, gekozen voor het aanbrengen van enkele forse groepen struiken/heesters in de groenzone tussen het bedrijventerrein en deze weg. Aan gezien het hier om een zichtlocatie gaat moeten de aan te brengen groepen struiken/heesters de fysieke kwaliteit van de hier te realiseren panden ondersteunen. Deze benadering is voor het College van burgemeester en wethouders aanleiding geweest om af te zien van de vrijstellingsmogelijkheid in het moederplan om in de groenzone tussen het bedrijfsterrein en de A28 een reclamezuil van (maximaal) 25 meter toe te staan.

Groen binnen het uitwerkingsplan

Binnen het plangebied is gekozen voor het accentueren van de hoofdontsluitingsfuncties. Daarmee worden ook de verschillen benadrukt in de gebiedskwaliteiten van de onderkende gebieden (zie ook afbeelding 3). Zo wordt langs het nieuwe wegvak Peelo uitgegaan van een forse bomenrij. Afhankelijk van de uitkomsten van het overleg met de nutsbedrijven (ten aanzien van de ondergrondse infrastructuur) zal bezien worden of het mogelijk is om aan de westzijde van deze weg een dubbele bomenrij te realiseren. Langs de nieuwe weg tussen de noordelijke rotonde en het bestaande wegvak Peelo en langs de ontsluitingsweg tussen de beide rotondes wordt uitgegaan van brede groene bermen, waarbinnen aan weerszijden van de weg een boombeplanting zal worden aangelegd. Voor de derde hoofdlijn in het plangebied, te weten de hoofdontsluiting min of meer ter plaatse van het Grote Veld, wordt uitgegaan van een relatief zeer breed profiel, waarin ook ruimte wordt gelaten voor een waterpartij van enig formaat. Bij de technische uitwerking van deze waterpartij zal deze zodanig vorm worden gegeven dat hierin altijd water zal staan, waardoor dit water ook een rol speelt bij de beeldvorming van de hierlangs te realiseren bebouwing. Aan de noordwestzijde van de hier aan te leggen ontsluitingsweg zal een enkele bomenrij worden aangebracht, waarbij aan beide zijden bij de overgang naar de feitelijke bedrijfspercelen een losse haag zal worden aangebracht. Waar mogelijk zal ook aan de oostzijde een bomenrij worden aangelegd.

Bij de overige wegen in het plangebied wordt in de bermen van de oostwest lopende wegen aan een zijde ook bomen geplant, terwijl aan de andere zijde binnen de openbare ruimte een losse, laag blijvende beplanting wordt aangebracht, naast de hier te realiseren wateropvang. In het dwarsprofiel van de noordzuid lopende wegen wordt slechts aan één zijde een groenstrook aangelegd, waarbinnen alleen laag blijvende beplanting en een wateropvang zal worden gerealiseerd. Bijzondere aandacht verdienen de binnencirkels van de aangegeven rotondes en de groenstrook tussen de beide wegvakken Peelo. Voor de beide rotondes wordt uitgegaan van een inrichting met kunstwerken in het groen, terwijl voor de groenstrook tussen de beide wegvakken Peelo ook ruimte wordt gelaten voor een strak vormgegeven waterpartij ter ondersteuning van het hoogwaardige karakter van dit gebied. Het groen binnen het plangebied heeft op deze manier zeer verschillende functies met als overall doelstelling dat het groen bijdraagt aan een aantrekkelijk en mede daardoor duurzaam werkgebied.

3.3. Beeldkwaliteit

In zijn algemeenheid kan opgemerkt worden, dat de gemeente bijzonder hecht aan de totstandkoming van een bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit kan bewerkstelligd worden door het stellen van extra eisen aan de verschijningsvorm van zowel

de bebouwde als de onbebouwde ruimten op het bedrijventerrein. Daarbij springen vooral de op de kaart aangeduide representatieve zones in het oog, aangezien dit de gebieden zijn, welke direct zichtbaar zijn vanaf de openbare wegen. Er dient bij de uitvoering extra aandacht te worden besteed aan deze op de plankaart aangeduide gebieden.

Voor alle representatieve zones in het plangebied gelden de volgende extra welstandseisen:

- ♦ *Bebouwing met een moderne strakke vormgeving, zonder gesloten gevels aan de voorzijde.*
- ♦ *Opslag dient achter de bedrijfsbebouwing plaats te vinden, of naast de bedrijfsbebouwing, mits niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.*
- ♦ *Laad- en losactiviteiten van vrachtwagens dienen zoveel mogelijk achter de bedrijfsbebouwing plaats te vinden of naast de bedrijfsbebouwing, mits visueel ondergeschikt vanaf de weg.*
- ♦ *Terreinen vóór de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend benut worden voor groenvoorzieningen en voor parkeerplaatsen ten behoeve van personenauto's.*
- ♦ *Door middel van groenvoorzieningen dient de zelfstandigheid van de individuele bedrijfsvestigingen benadrukt te worden.*
- ♦ *Gebouwde erfafscheidingen mogen uitsluitend achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen gesitueerd worden, waarbij de erfafscheiding in het groen dient te worden gesitueerd (2x1 meter langs de erfafscheiding).*

Aandacht voor beeldkwaliteit gaat echter verder dan de gebieden welke behoren tot de representatieve zones. Ten behoeve van deze uitwerking is het beeldkwaliteitsplan "Messchenveld I, uitwerkingsplan 1^e fase" opgesteld, waarin gedetailleerde eisen gesteld worden aan de beeldkwaliteit (materiaalkeuze, kleurstelling, architectuur, inrichting onbebouwde ruimte, enz). Dit plan zal door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld als beleidsregels in de zin van de AwB en vormt het bindende toetsingskader voor de welstandscommissie en het college van burgemeester en wethouders bij de behandeling van (bouw-)plannen, vrijstellingen en het inrichtingsplan voor het bouwperceel. Zodoende zal bij de toetsing niet alleen het uitwerkingsplan gelden, maar tevens de inhoud van het beeldkwaliteitsplan.

4.

Toelichting op de voorschriften

4.1. Algemeen

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hier toe zijn in het bestemmingsplan enkele vrijstellingsbepalingen opgenomen.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. definities;*
- II. bestemmingen;*
- III. algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen.

In paragraaf II worden voor de bestemmingen de bebouwingsmogelijkheden vermeld, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Paragraaf III bestaat bij dit uitwerkingsplan uitsluitend uit de citeertitel.

4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

In deze paragraaf worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 2)

In het moederplan heeft het gehele plangebied van dit uitwerkingsplan de nader uit te werken bestemming "bedrijfsdoeleinden" gekregen. Tot deze uitwerking zijn burgemeester en wethouders ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd. De uitwerking zoals die in dit uitwerkingsplan is toegepast, is opgesteld met inachtneming van hetgeen in de uitwerkingsregels en in de beschrijving in hoofdlijnen beschreven wensen uit het moederplan. Daarbij is gestreefd naar een zodanige ruimtelijke zonering van het terrein, dat er optimale vestigingsomstandigheden ontstaan voor beeldbepalende hightech bedrijven, snelweggebonden kantoren, kantoorhoudende bedrijven, ambachtelijke, industriële en groothandelsbedrijven.

In de doeleindenomschrijving wordt op basis van functionele aspecten aangegeven welke bedrijven waar toelaatbaar worden geacht. Dit is met een lettercode "h, g, k" op de plankaart nader aangegeven. Binnen deze algemene functionele benadering zijn nog een aantal aanduidingen opgenomen om specifieke aspecten te kunnen regelen zoals waar binnen het plangebied detailhandel in abc (auto's, boten, caravans)-goederen kan worden toegestaan. In het tweede deel van de doeleindenomschrijving wordt op basis van milieuhygiënische aspecten aangegeven welke bedrijven toegestaan zijn. Ter verduidelijking van de toetsingscriteria voor de vesti-

ging van bepaalde categorieën bedrijven wordt hieronder een uiteenzetting van de bedrijvenlijst gegeven.

Ten behoeve van de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is aan dit artikel als bijlage een bedrijvenlijst toegevoegd die is gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"¹.

Om milieuoverlast te voorkomen voor nabijgelegen woonwijken, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van voornoemde bedrijvenlijst. De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht genomen moet worden. De indeling in milieucategorieën, in 6 mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing. Voor de lichtste categorie bedrijven (categorie 1) behoeft slechts een afstand van maximaal 10 meter in acht genomen te worden. Voor categorie 2-bedrijven bedraagt deze afstand maximaal 30 meter, terwijl deze afstand voor bepaalde categorie 3-bedrijven reeds 50 tot 100 meter bedraagt. Voor categorie 4-bedrijven bedraagt de maximale afstand 200 tot 300 meter. Voor de beide resterende categorieën 5 en 6 bedragen de aan te houden afstanden maximaal respectievelijk 1.000 en 1.500 meter. Uit het voorgaande blijkt, dat naarmate de afstand toeneemt, er zwaardere bedrijven toegelaten kunnen worden, zonder dat dit tot overlast leidt. Voor alle duidelijkheid zij vermeld, dat voor de toelaatbaarheid van bepaalde bedrijven het aspect "grootste afstand" van belang is voor de toelaatbaarheid binnen een zone. De zones B en C bieden ruimte aan de categorieën 1 tot en met 4 van de bedrijvenlijst, met dien verstande dat in zone B categorie 4 slechts toegestaan is voor zover de "grootste afstand" niet meer bedraagt dan 200 meter. Verder is geregeld dat bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet toegestaan zijn binnen dit plan, alsmede binnen de op de kaart aangegeven "hindercirkel" zogenaamde bijzondere objecten categorie I (zie voor omschrijving bijlage 3 bij de voorschriften).

De overige bouwvoorschriften ten aanzien van de bedrijfsgebouwen, zoals de hoogte van de gebouwen of de afstand tot de ontsluitingswegen spreken voor zich en zijn waar nodig ook afgestemd op het beeldkwaliteitsplan. De bouw van bedrijfswoningen is ruimtelijk gelimiteerd. Enkel op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met "bedrijfswoningen verplicht" zijn bedrijfswoningen toegestaan. Tegelijkertijd wordt men verplicht om op de aldaar gelegen bouwpercelen een bedrijfswoning te realiseren. Op deze wijze wordt beoogd de bedrijfswoningen te concentreren. De bedrijfswoningen mogen maximaal 750 m³ groot worden. De bedrijfswoning dient echter wel fysiek een onderdeel te zijn van het bedrijfsgebouw, zodat de samenhang met het bedrijf duidelijk zichtbaar is (en blijft). Ten aanzien van het parkeren tenslotte wordt het aantal parkeerplaatsen gekoppeld aan de aard en grootte van het bedrijf en dient deze op het eigen terrein gesitueerd te worden. Van de in de planvoorschriften opgenomen parkeernormen kan via vrijstelling van het College van burgemeester en wethouders worden afgeweken mits uit een parkeerbalans blijkt dat afdoende in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Dit systeem heeft bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark Peelopark goed gefunctioneerd. Hiermee wordt voorkomen dat de ontsluitingswegen gebruikt gaan worden voor het parkeren.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG-Den Haag juli 1999.

In lid C worden ten aanzien van een aantal aangegeven aspecten nadere eisen gesteld aan de situering van de gebouwen en de inrichting van de terreinen. Daarbij zal hetgeen in het beeldkwaliteitsplan is beschreven een belangrijke rol spelen.

Lid D geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in een aantal situaties vrijstelling te verlenen van datgene wat in de bouwvoorschriften (lid B) rechtens is toegestaan. Het gaat dan veelal om verruiming van de toegestane functies en de maatvoeringen. Via de vrijstellingsprocedure kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven, die in de betreffende categorieën zijn genoemd. Voorwaarde is evenwel dat deze bedrijven qua hinder en/of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woonleefmilieu. Ook kunnen via vrijstelling bedrijven uit een hogere categorie worden toegelaten dan krachtens de voorschriften bij recht mogelijk is. Deze mogelijkheid wordt wenselijk geacht om in te kunnen spelen op verbetering van productieprocessen, waardoor zou kunnen blijken dat bedrijven die nu nog als zogenaamde categorie 4-bedrijven moeten worden aangemerkt in de toekomst wellicht, qua mate van hinderlijkheid voor de omgeving, als categorie 3-bedrijven kunnen worden benaderd. Voor deze vrijstelling geldt de mogelijke aantasting van het woonleefmilieu des te meer en speelt dan ook een belangrijke rol bij het al dan niet toestaan van deze bedrijven.

Voor de algemene bouwvoorschriften worden verruimde maatvoeringen ten aanzien van bijvoorbeeld de bebouwingspercentages of de afstanden tot de perceelsgrenzen bij vrijstelling mogelijk gemaakt. Deze vrijstellingsbevoegdheden spreken voor zich.

In lid E wordt een wijzigingsregeling mogelijk gemaakt. Met toepassing van artikel 11 van de WRO is het met deze regeling mogelijk om binnen de bestemmingsvlakken met de nadere aanduiding "abc-toegestaan" de bestemming te wijzigen in de bestemming "detailhandel" ten behoeve van bijvoorbeeld grove bouwmaterialen en bouwmarkten, oftewel grootschalige perifere detailhandelsbedrijvigheid, met een minimaal bruto vloeroppervlak van 1.000 m², met dien verstande dat de minimale oppervlakte voor de branche keukens en sanitair 500 m² dient te bedragen. Deze wijzigingsprocedure dient conform de bij dit plan behorende procedurebepalingen uitgevoerd te worden.

Groenvoorzieningen (artikel 3)

In het plangebied is een aantal gronden de bestemming groenvoorzieningen toegekend. In deze zone mag, waar nodig, (hoog) opgaande beplanting gerealiseerd worden. Daarnaast is deze bestemming toegekend aan bepaalde delen van het plangebied, die "groen" ingericht dienen te worden. Het betreft hier onder andere de zone langs de A28. Voor de goede orde dient nog vermeld te worden, dat onder groen tevens waterpartijen verstaan worden. Binnen de bestemming groenvoorzieningen worden incidenteel tevens langzaamverkeerroutes en voetpaden mogelijk gemaakt. Overigens zijn veel groenvoorzieningen binnen de bestemming "verkeersgebied/verblijfsgebied" opgenomen. Met de op de kaart weergegeven dwarsprofielen wordt dit nader in beeld gebracht.

Verkeersgebied/verblijfsgebied (artikelen 4 en 5)

Onder de noemer verkeersvoorzieningen worden de binnen het plangebied opgenomen bestemmingen "verkeersgebied" en "verblijfsgebied" begrepen. Door deze tweedeling is een nader onderscheid aangegeven naar de dominerende functie van de wegen. De wegen bestemt als "verkeersgebied" bezitten een (intra-)lokale ontsluitingsfunctie, alsmede de hoofdontsluitingsfunctie van het bedrijventerrein. Deze wegen hebben geen tot slechts een zeer beperkte functie voor de directe ontsluiting van de aanliggende percelen. Zij zijn daarmee het hoogst in de hiërarchie van verkeersvoorzieningen voorkomende in het plangebied. Een stap daaronder zijn de wegen gerubriceerd met een overwegende erfontsluitingsfunctie. Dit zijn de wegen bestemt als "verblijfsgebied".

Dubbelbestemming (artikel 7)

In het plangebied komt tevens een dubbelbestemming voor. Het betreft de dubbelbestemming "aardgastransportleidingen". De aardgasleiding is van primaire betekenis. Dit betekent dat bij de realisering van bouwwerken op gronden waarbinnen de bestemmingen en de dubbelbestemming elkaar overlappen, in beginsel de dubbelbestemming als kaderstellend optreedt.

Voor de aardgastransportleiding geldt een set aanlegvoorschriften ter fysieke bescherming. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan binnen een bepaalde afstand van de aardgastransportleiding gebouwen of andere bouwwerken te realiseren of om graafwerkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aardgastransportleiding. Gelet op de in dit uitwerkingsplan aangegeven bebouwingsgrenzen, waardoor de afstand tussen de aardgastransportleiding en een (bedrijfs-)gebouw minstens 26 meter bedraagt is het, in tegenstelling tot de zone rond het LPG-vulpunt, niet nodig hier aanvullende condities op te nemen ten aanzien van het gebruik van deze gebouwen.

Voor het straalpad zijn geen verdere beperkingen opgenomen, deze ligt op 54 meter boven NAP. De bouwvoorschriften van dit plan laten dergelijke hoogten niet toe. Nadere regelingen hieromtrent zijn derhalve niet noodzakelijk.

5.

Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I" is een afzonderlijke exploitatieopzet vervaardigd. Vanwege het feit dat onderhavig bestemmingsplan een uitwerking van dit basisplan betreft wordt korthedshalve daarnaar verwezen. Uit deze exploitatieopzet blijkt, dat een verantwoorde exploitatie van het gebied Messchenveld mogelijk is.

De exploitatieperiode van dit uitwerkingsplan is 10 jaar met daarin circa 50 hectare uitgeefbare grond.

In het kader van de inspraak kan gewezen worden op de inspraakavond die in het kader van het bestemmingsplan in restaurant Ubbena heeft plaatsgevonden en de nadere gedachtewisseling over met name de inrichting van de zogenaamde 50 meter-zone langs het Noord-Willemskanaal in het wijkcentrum van Marsdijk. Aan de hand van een aantal schetsen is daarin aangegeven hoe enerzijds op een landschappelijk verantwoorde wijze de afscherming tussen het woongebied en het bedrijventerrein vorm kan worden gegeven en anderzijds hoe deze groenzone zodanig ingericht kan worden dat deze zone ook betekenis heeft als recreatief uitloopgebied voor de woonwijk Marsdijk.

oktober 2002.

PUBLICATIE

Ontwerp-uitwerkingsplan Bedrijventerrein Messchenveld I, uitwerking 1^e fase te Assen

Burgemeester en wethouders maken bekend dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), het voornemen tot uitwerking van de globale bestemming "Bedrijfsdoeleinden" van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I" met ingang van 9 januari 2003, gedurende een termijn van twee weken bij de balie Bouwen en Stadsinrichting in het Stadhuis, Noordersingel 33 ter inzage ligt.

De gemeente Assen is bezig met het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein aan de noordzijde van de stad Assen, in aansluiting op het Peelerpark. Daartoe zijn reeds de Structuurvisie Assen-Noord, het Structuurplan Messchenveld, het Milieueffectrapport Messchenveld I alsmede het globale uit te werken bestemmingsplan Messchenveld I vastgesteld, goedgekeurd c.q. onherroepelijk geworden.

Laatstgenoemd bestemmingsplan bevat de globale bestemming "Bedrijfsdoeleinden" ex artikel 11 WRO, welke bestemming dient te worden uitgewerkt teneinde een juridische basis te kunnen bieden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Deze uitwerking is neergelegd in het ter inzage liggende uitwerkingsplan "Bedrijventerrein Messchenveld I, uitwerking 1^e fase".

Daarbij is getoetst aan de beschrijving in hoofdlijnen en de uitwerkingsregels zoals geformuleerd in het bestemmingsplan Messchenveld I.

De begrenzing van het plangebied kan als volgt worden omschreven.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Peelo. Aan de noordwestzijde vormt de berm aan de zuidzijde van de A28 (en afrit) de begrenzing. Aan de noord en noord-oostzijde vormt het beekdal van de Messchen de grens van de bedrijvenbestemming. Aan de zuidzijde wordt de grens bepaald door de 50 meter brede (bebouwingsvrije) groenzone langs het Noord-Willemskanaal.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het vestigen van **bedrijven** in drie verschillende segmenten, te weten, een "hoogwaardig bedrijventerrein", waar snelweggebonden kantoren en kantoorhoudende bedrijven en ook andere hoogwaardige bedrijven gesitueerd kunnen worden. Daarnaast dient een deel van het plangebied te worden ingericht als een gemengd terrein, dat beschouwd kan worden als een "traditioneel bedrijventerrein". Het derde segment vormt de "zone voor kleinschalig wonen en werken in het groen" in het zuidelijke deel van het plangebied dat grenst aan eerdergenoemde groenzone.

Voorts biedt het plan de juridische basis voor de **verkeersstructuur**.

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Messchenveld is de aanpassing van het wegvak Peelo van de A28 tot en met de sluis in het Noord-Willemskanaal, als integraal onderdeel opgenomen. Voor een optimale doorstroming van het gemotoriseerde verkeer is gekozen voor een scheiding van verkeersstromen (van A28 van/naar Assen-Noord) ten noorden van het kanaal.

Omdat de gemeente hecht aan een bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit is het "Beeldkwaliteitsplan Messchenveld I, uitwerking eerste fase" opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is door het college van burgemeester en wethouder bij besluit van 3 december 2002 vastgesteld als zijnde zogenaamde beleidsregels in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

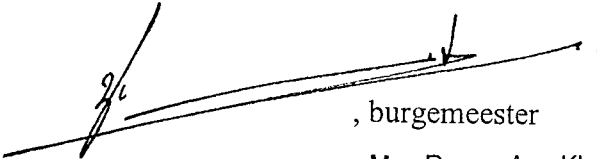
De zones hoogwaardig bedrijventerrein, gemengd bedrijventerrein, kleinschalig zonder bedrijfswoningen en kleinschalig met bedrijfswoningen zijn afzonderlijk in voornoemd plan omschreven. Bij elke segment zijn algemene en specifieke voorwaarden geformuleerd als toetsingscriteria.

Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het uitwerkingsplan en vormt de basis voor de gemeentelijke welstandscommissie bij de advisering aan het college van burgemeester en wethouders inzake (bouw- en aanleg) vergunningen en/of vrijstellingen.

Gedurende voornoemde periode van de terinzagelegging worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld eventueel schriftelijk zienswijzen c.q. belanghebbenden tegen het ontwerp-uitwerkingsplan in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

ASSEN, 8 januari 2002

'Burgemeester en wethouders voornoemd,


, burgemeester
Mw. D. van As - Kleijwegt


, secretaris
mr. J.B. Mencke



DIENST ONTWIKKELING
Postbus 860, 9400 AW ASSEN
Noordersingel 33, tel.: 0592-366911
E-mail: Dienst-ontwikkeling@assen.nl
fax: 0592-366231

PUBLICATIE

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Messchenveld I 1^e fase

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat bij de balie Bouwen en Stadsinrichting in het Stadhuis, Noordersingel 33 te Assen, met ingang van 27 maart 2003 gedurende een termijn van zes weken, voor eenieder ter inzage liggen:

het besluit van burgemeester en wethouders van 7 maart 2003 inhoudende de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Messchenveld I, uitwerking 1^e fase (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) alsmede de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan Messchenveld I, uitwerking 1^e fase, als zijnde beleidsregels als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het daaraan ten grondslag liggend "moederplan" Bedrijventerrein Messchenveld I.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Messchenveld I, uitwerking 1^e fase, vormt een nadere uitwerking als bedoeld in artikel 11 WRO van de globale bestemming "bedrijfsdoeleinden" welke bestemming in het inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan Bedrijventerrein Messchenveld is opgenomen. Deze uitwerking voorziet in de realisering van de eerste fase van een bedrijventerrein aan de noordzijde van Assen.

Het plan is begrensd door de weg Peelo, de berm aan de zuidzijde van de A28 (en afrit), het beekdal van de Messchen en de 50 meter brede bebouwingsvrije groenzone langs het Noord-Willemskanaal.

Het uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid tot exploitatie van bedrijven in drie verschillende segmenten (hoogwaardig, gemengd en een zone voor kleinschalig wonen en werken in het groen). Ook voorziet het plan in een reconstructie van de verkeersstructuur.

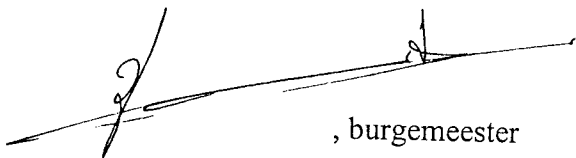
Het beeldkwaliteitsplan is aangemerkt als zijnde "beleidsregels" in de zin van artikel 1:3 Awb. Daarmee vormt dit plan een juridische basis voor de advisering van de Welstandscommissie en voor de besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders inzake bouw-, aanlegvergunningen en vrijstellingen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, lid 7, artikel 54, lid 2 onder c, en artikel 56b, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan gedurende voornoemde periode tegen genoemd besluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag.

Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

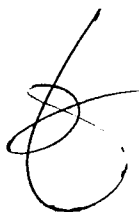
ASSEN, 26 maart 2003

Burgemeester en wethouders van Assen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line.

, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line.

, secretaris

mr. J.B. Mencke



Assen



Zeijen

Uthman

Rhee

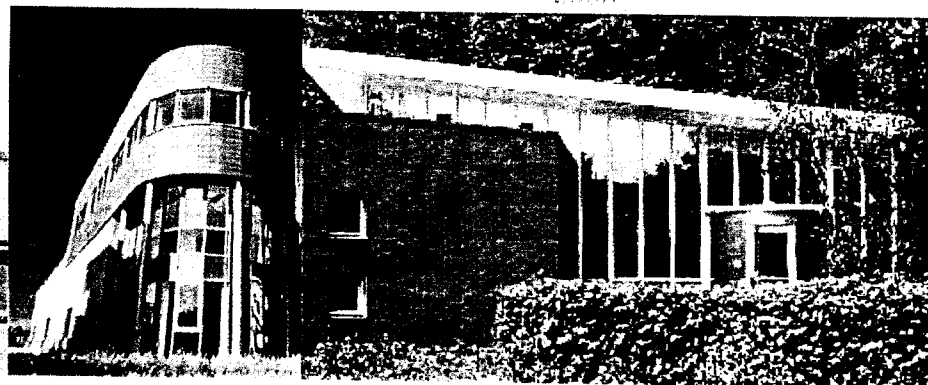
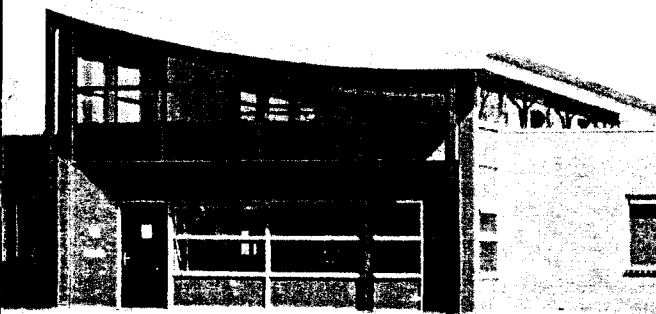
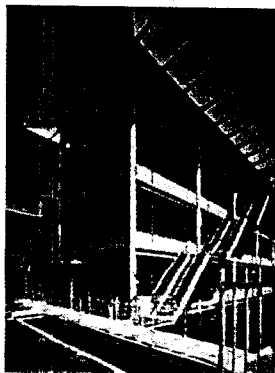
Taarlo

Beeldkwaliteitsplan Messchenveld I, uitwerking 1^e fase

ter Aard

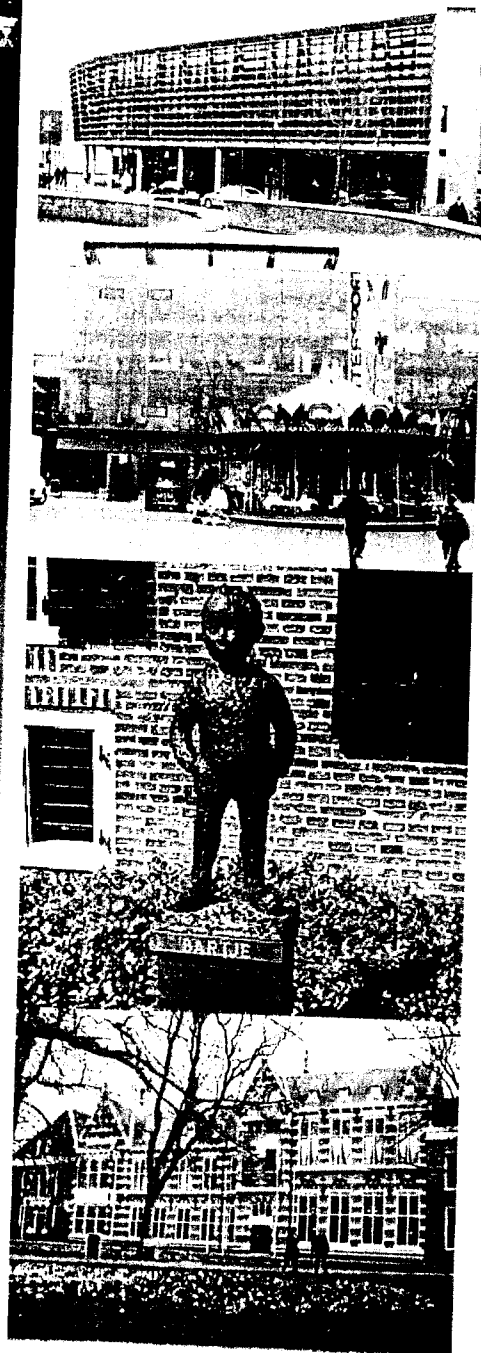
Loon

Gasthuisveld





Oktober 2002



1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Beeldkwaliteit	2
1.3. Betekenis/status	3
1.4. Het plan in zijn omgeving	3
1.5. Inhoud	3
2. Planopzet Messchenveld I, uitwerking 1 ^e fase	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Bebouwing	5
2.3. Groen/Water	5
2.4. Verkeer	6
2.5. Verkavelingsprincipe	6
2.6. Inrichtingsplan	7
3. Beschrijving deelgebieden	8
A. Hoogwaardig bedrijventerrein	8
B. Gemengd bedrijventerrein	9
C. Kleinschalig werken	10
D. Kleinschalig wonen/werken	11

Bijlagen

1. Dwarsprofielen
2. Uitgangspunten bestemmingsplan Messchenveld I



1. Inleiding



1.1. Algemeen

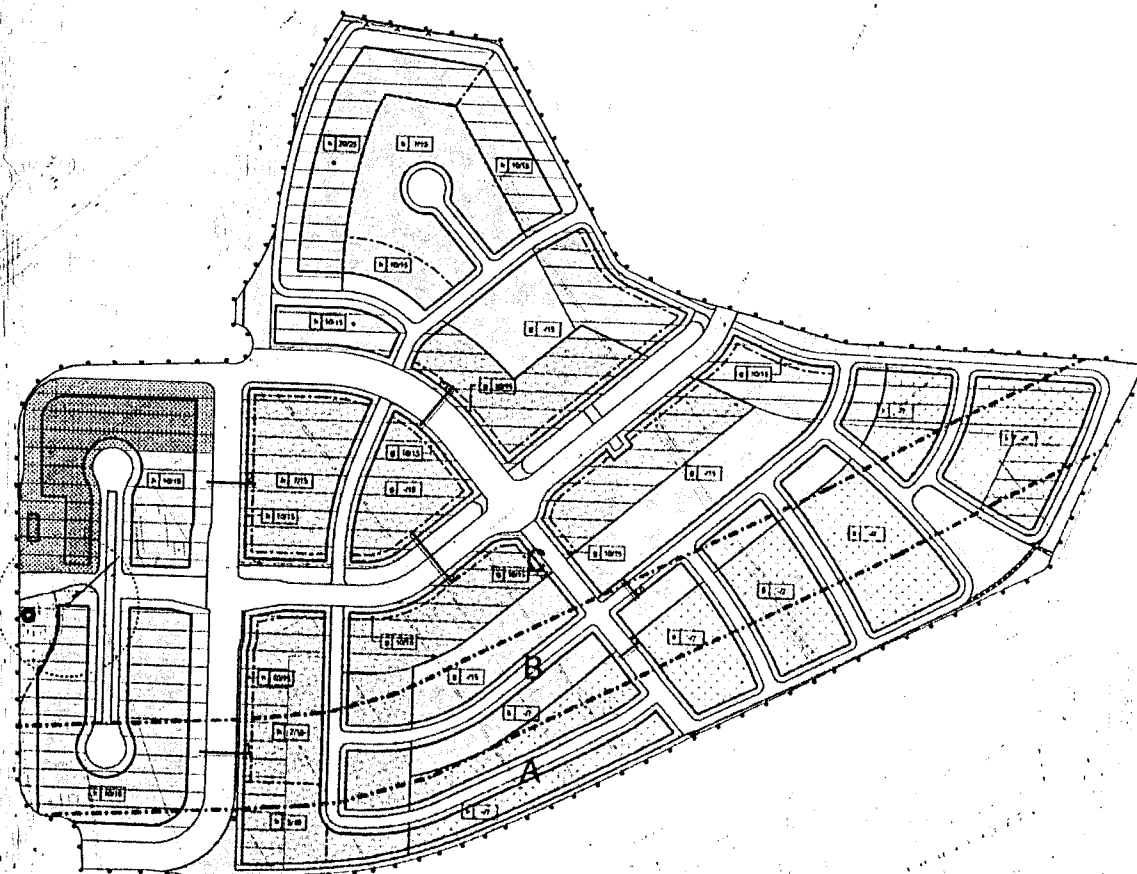
De gemeente Assen is van plan om aan de noordzijde van het stedelijk gebied een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, in aansluiting op het Peelerpark. Het nieuwe bedrijventerrein is al in het goedgekeurde bestemmingsplan Messchenveld I opgenomen. Dit plan bevat circa 160 hectare netto bedrijfsterrein. Het bestemmingsplan Messchenveld is een (grotendeels) globaal bestemmingsplan, nader uit te werken. De eerste uitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden door middel van het bestemmingsplan bedrijventerrein Messchenveld I uitwerking 1^e fase, waarin circa 50 hectare netto bedrijfsterrein is opgenomen.

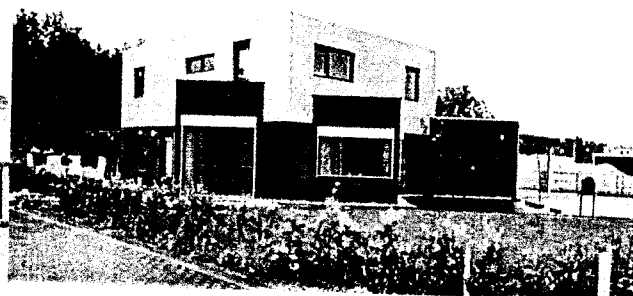
De gemeente Assen hecht grote waarde aan de realisering van een bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit moet bepalend zijn voor zowel het werk- als het verblijfsklimaat als voor de herkenbaarheid van het bedrijventerrein.

Een beeldkwaliteitsplan is het instrument om de gewenste ruimtelijke kwaliteit vorm te geven.

Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan hoort bij het hiervoor genoemde bestemmingsplan Messchenveld I, uitwerking 1^e fase.

Bestemmingsplan Messchenveld I, uitwerking 1^e fase





1.2. Beeldkwaliteit

In de toelichting van het globale bestemmingsplan "bedrijventerrein Messchenveld I" zijn al uitspraken zijn gedaan met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit. Deze uitspraken over de beeldkwaliteit zijn (noodgedwongen) algemener dan de uitspraken in dit beeldkwaliteitsplan zelf gedaan worden.

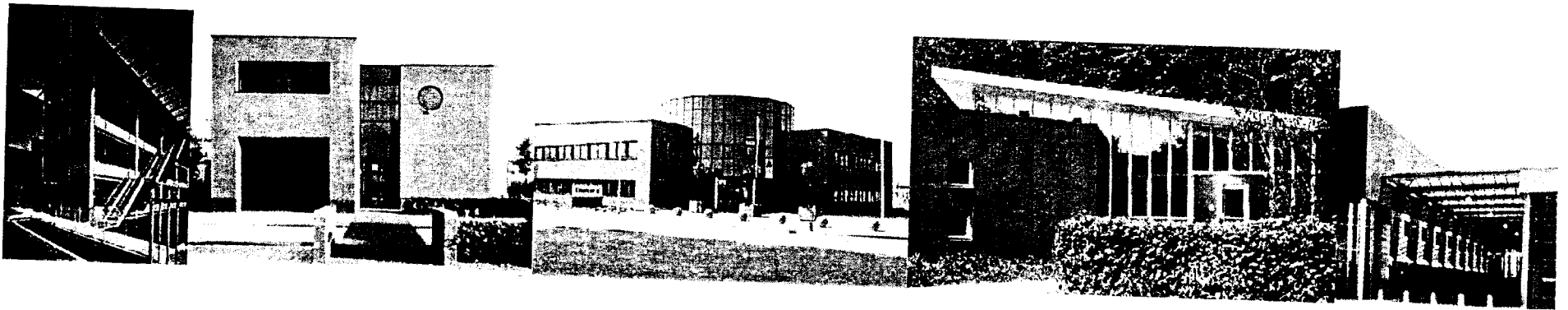
In het bestemmingsplan is gekozen voor de opname van een Beschrijving in Hoofdpijnen in de voorschriften, waarin op het niveau van het globale bestemmingsplan een aantal eisen gesteld worden aan de verschijningsvorm van de bebouwing en aan de inrichting van de onbebouwde ruimte in de representatieve zones zoals die in het plangebied aangegeven zijn.

In de toelichting op het bestemmingsplan Messchenveld I (bladzijde 39 tot en met 41) is ook ingegaan op de extra eisen die aan de verschijningsvorm van de bebouwing in de representatieve zone gesteld worden. De betreffende passages in het bestemmingsplan zijn als bijlage aan dit beeldkwaliteitsplan gevoegd.

Het aldaar beschreven ruimtelijk beeld moet (vanzelfsprekend) nader worden gedetailleerd en uitgewerkt. Verdere verfijning vindt ondermeer plaats in een beeldkwaliteitsplan, toegesneden op het in de inleiding genoemde matenplan. Het voorliggende plan betreft het bedoelde beeldkwaliteitsplan.

elementen vastgelegd. Het matenplan geeft uiteraard geen concrete richtlijnen voor de uitvoering van de bouwwerken en de inrichting van de bijbehorende terreinen.

Door de opstelling van het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt dit tekort opgeheven. Het matenplan vormt de ruimtelijke drager voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan.



1.3. Betekenis/status

In hoofdstuk 1. paragraaf 1 is al aangegeven dat de gemeente Assen bijzonder hecht aan een bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

De Welstandstoets zal plaatsvinden op basis van het Beeldkwaliteitsplan. Het college van burgemeester en wethouders stelt het voorliggende beeldkwaliteitsplan vast. Daarmee zijn het beleidsregels in de zin van de A.W.B.

Daarom zal het Beeldkwaliteitsplan voldoende afgewogen criteria moeten bevatten om de welstandstoets uit te voeren. Daarbij blijven vanzelfsprekend ook de voorschriften van het bestemmingsplan van kracht. Een en ander laat onverlet dat het Welstandsadvies formeel gezien als een zelfstandig onafhankelijk advies, op basis van eigen criteria in het kader van de bouwplanbeoordeling aan het College van burgemeester en wethouders zal worden uitgebracht.

Naast de toets ten aanzien van de bebouwing (architectonisch en ruimtelijk visueel) zal ook de inrichting van de bedrijfskavel zelf en de samenhang met de openbare ruimte meegewogen moeten worden.

Daarbij is het van belang dat ook de inrichting van de kavel (hoe om te gaan met, de inrit, het parkeren, het laden/lossen en dergelijke) in een vroeg stadium, tegelijk met de bouwaanvraag bekend moet zijn. Het Beeldkwaliteitsplan zal hiertoe dan ook de nodige eisen bevatten.

Het Beeldkwaliteitsplan zal dan ook onder meer aan de volgende elementen aandacht schenken:

1. *Inrichting openbare ruimte.*
2. *Maatvoering, situering van de bouwmassa's;*
3. *Materiaalkeuze, kleurstelling;*
4. *Samenhang tussen/afstemming op naastliggende bebouwing;*
5. *Eisen met betrekking tot de inrichting van de bedrijfskavel;*

1.4. Het plan in zijn omgeving

Het plangebied Messchenveld I ligt aan de noordzijde van Assen.

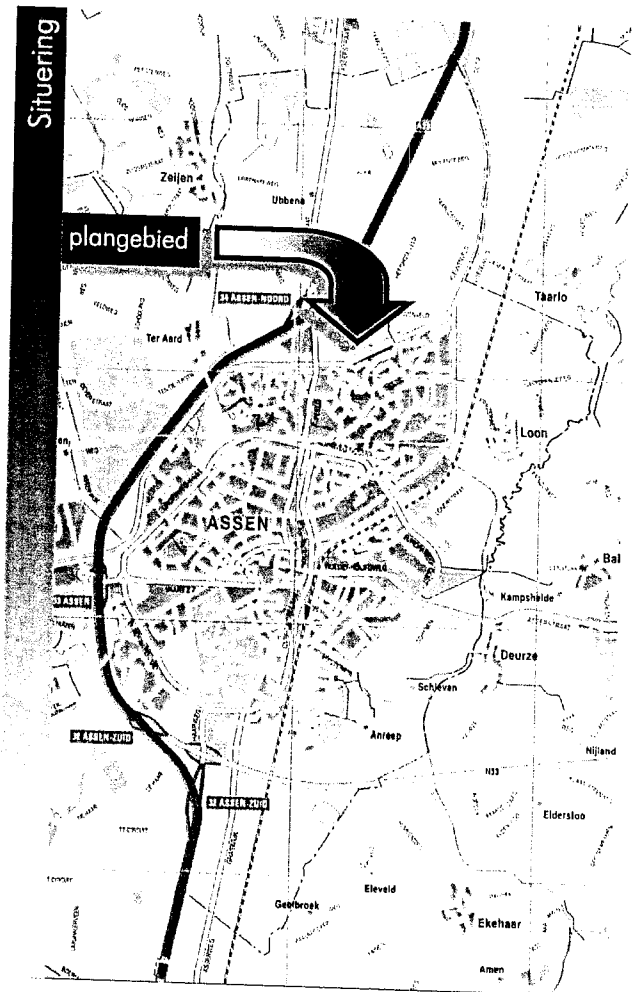
Messchenveld I, 1^e fase is gelegen tussen de weg Peelo, de A 28, het beekdal van de Messchen en het Noord-Willemskanaal.

De hoofdontsluiting zal plaatsvinden vanaf de A 28, afslag Assen - Noord en de weg Peelo

1.5. Inhoud

De toelichting is als volgt opgebouwd. Naast deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de planopzet van Messchenveld I waarin ingegaan wordt op de bebouwing, de relevante verkeersontsluitingsaspecten, groen/water en het verkavelingsprincipe (i.c. de inrichting van de openbare ruimte).

In hoofdstuk 3 wordt gedetailleerd ingegaan op de verschillende deelgebieden en de gedetailleerde beeldkwaliteitseisen.



2.1. Algemeen

Het plangebied is goed bereikbaar via de afslag Assen - Noord vanaf de A 28. Het wegvak Peelo is tussen de oprijt naar de A 28 richting Groningen en het Noord - Willemskanaal zodanig vormgegeven zodat er sprake is van een dubbele ontsluiting, waarbij het doorgaande verkeer deels over het bedrijventerrein geleid wordt in de richting van de rechtstreekse aansluiting van het bedrijventerrein op de A 28 en deels het "oude wegvak Peelo" volgt.

Op het terrein zelf is één centrale hoofdontsluiting geprojecteerd, die in de toekomst doorgetrokken zal worden naar de volgende fase van het bedrijventerrein. Daarnaast is er een noordelijke hoofdontsluiting die in het hart van het plangebied aansluit op de centrale hoofdontsluitingsweg. Verder is een groot aantal nevenontsluitingen geprojecteerd die zorgen voor de bereikbaarheid van de verschillende plandelen. Op en naar het terrein is voorzien in adequate langzaamverkeersverbindingen. Er is een openbaar vervoersverbinding (busverbinding) langs het bedrijventerrein.

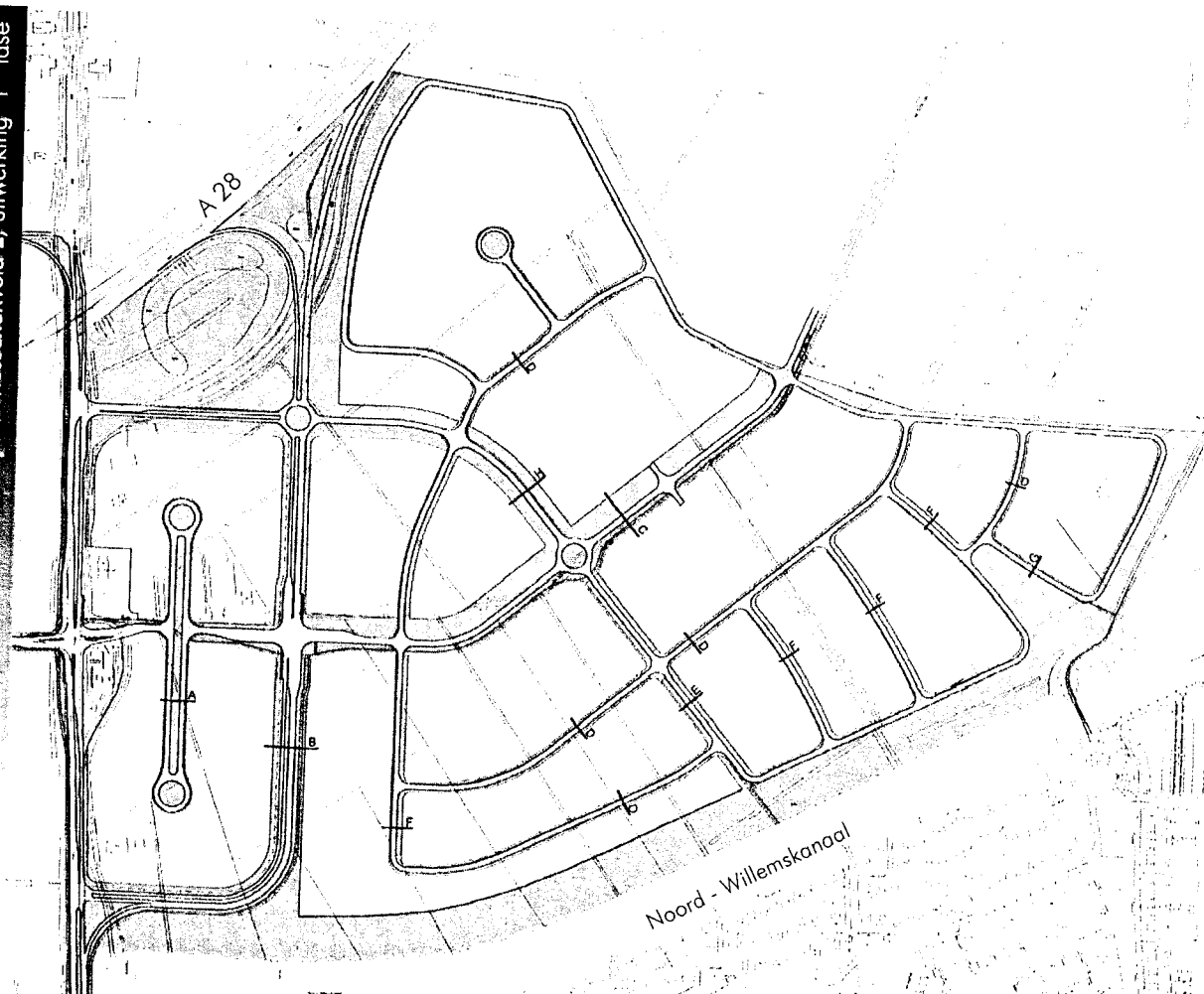
Al in een vroeg stadium is een "gezoneerde" opbouw van het bedrijventerrein voor verschillende typen bedrijvigheid als uitgangspunt gehanteerd. Al vroeg is ook aangegeven waar de verschillende typen bedrijvigheid gelokaliseerd worden.

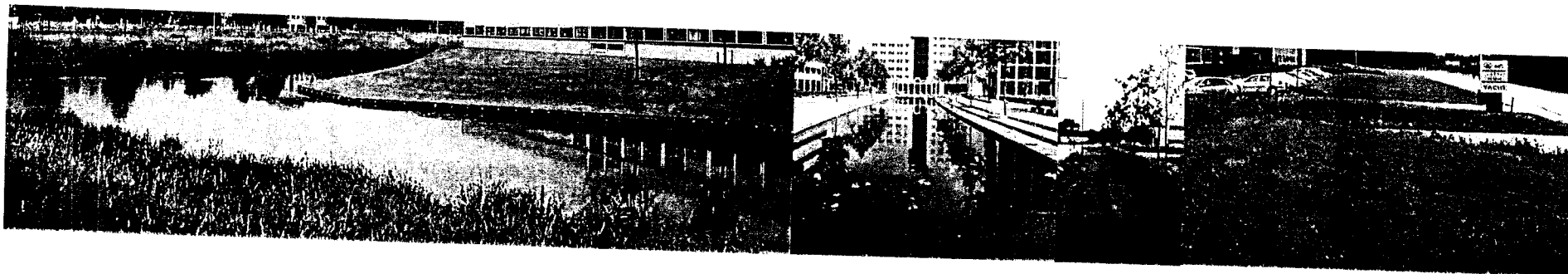
Er is onderscheid gemaakt in drie typen bedrijvigheid:

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

Het beekdal van de Messchen wordt bebouwingsvrij gehouden. Ook aan de zuidrand van het plangebied, langs het Noord-Willemskanaal wordt een minimaal 50 meter brede zone vrij van bebouwing gehouden. Een en ander is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Masterplan Messchenveld I, uitwerking 1^e fase





2.2. Bebouwing

In het kader van de realisering van de gewenst beeldkwaliteit is het van belang dat, binnen de locaties waar de verschillende typen bedrijvigheid gerealiseerd zullen worden ook een samenhang in de beoordeling van de bouwplannen plaatsvindt. Het doel daarbij is dat er een niet al te grote individualiteit en een niet al te grote differentiatie ontstaat. In het uitgiftebeleid zal ook zoveel mogelijk ingespeeld moeten worden op de aard/uitstraling van (direct) naast elkaar gelegen bouwkvavels.

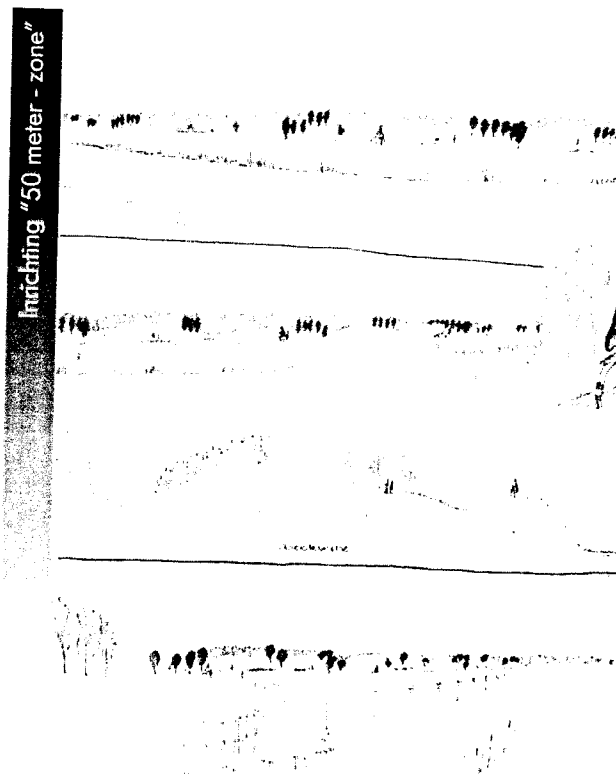
2.3. Groen/Water

Het groen is van groot belang in de inrichting van de openbare ruimten daarmee ook in de beleving van het bedrijventerrein. Het groen is globaal onder te verdelen in twee delen, het groen aan de randen van het plangebied en het groen in de (dwars) profielen.

Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de inrichting van de '50-meter zone' langs het Noord Willemskanaal en het beekdal van de Messchen. Voor de '50-meter zone' is inmiddels een apart 'groen'-ontwerp vervaardigd. Als bijlage is dit ontwerp opgenomen. Langs de hoofdontsluitingswegen zullen laanbomen op regelmatige afstanden geplant worden, ofwel aan één zijde ofwel aan beide zijden van de weg (ook afhankelijk van de noodzakelijke waterberging en de benodigde leidingstrook). De plaats van de bomen, de lichtmasten en de inritten zal op elkaar worden afgestemd. De onderbegroeiing bestaat uit gras(-bermen).

Langs het grote veld door het hart van het plan zal aaneengesloten laanbeplanting (minimaal in één rij) geplant

worden, tussen de weg en het geplande water. Het water zal voorzien worden van grasbermen. Daar waar de kvavels grenzen aan openbaar groen zal de scheiding voorzien worden van strak vormgegeven hagen en struiken, met een maximale hoogte van 1,40 meter. Deze hagen zullen op eigen terrein van de gemeente gerealiseerd worden. Gestreefd wordt naar een bepaalde vorm van parkmanagement (door de gemeente of wel via het bedrijfsleven) waarbij onderhoud en aanplant betrokken zijn. De aansluitende beplanting op de kvavels zal moeten aansluiten op deze laagbeplanting. Langs de A28 ter hoogte van de zichtlocatie worden enkele boomgroepen geplant met op verschillende plaatsen 'onderbeplanting' c.q. struikbeplanting, waarbij een goed zicht op de bebouwing gegarandeerd moet blijven.





2.4. Verkeer

Het merendeel van de bedrijfskavels wordt direct vanaf de aangrenzende wegen ontsloten.

Vanaf de hoofdstructuur zijn in principe geen inritten toegestaan. De hoofdstructuur bestaat uit de weg Peelo, de noord-zuid lopende hoofdontsluitingsweg evenwijdig aan de weg Peelo en daarop aansluitend twee ontsluitingswegen op het bedrijventerrein.

Gestreefd moet worden naar het combineren van de inritten van twee aangrenzende kavels. Als de bedrijfsvoering dit niet mogelijk maakt dan moet er gestreefd worden naar het regelmatig projecteren dat wil zeggen op regelmatige afstanden van elkaar.

In principe is één in/uitrit toegestaan (maximaal 6 meter breed). Indien de bedrijfssituatie het qua logistiek vereist zijn, bij uitzondering, 2 in/uitritten van maximaal 4 meter breed toegestaan.

De plaats van de inritten wordt afgestemd op de situering van de bomen. Het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein. Dit houdt in dat op de openbare weg geen parkeren zal worden toegestaan. De dwarsprofielen van de wegen moeten voldoen aan de maatvoering zoals in het bestemmingsplan is neergelegd c.q. in het matenplan is uitgewerkt. De profielen zijn als bijlage aan dit beeldkwaliteitsplan gevoegd.

2.5. Verkavelingsprincipe

Teneinde te waarborgen dat de ruimtelijke en beeldkwa-

liteit op een hoog niveau staat, is het van belang een basisprincipe aan te houden voor de als zodanig aangegeven zones. Uitgangspunt daarbij is dat zowel de inrichting van de niet te bebouwen zone tussen de openbare ruimte en de gebouwen hoogwaardig is als dat de architectonische uitstraling van de gebouwen van hoge beeldkwaliteit is.

In de representatieve zone kunnen zowel kantoren die deel uitmaken van het bedrijf als bedrijfshallen worden gebouwd. Bouwen in die zone betekent echter dat hoge eisen zullen worden gesteld aan de architectuur en materialisatie van de gebouwen.

Bij erg "diepe" bouwkvavels, waarbij in een vroeg stadium van de planvorming al zichtbaar wordt dat (grote) delen van de te realiseren bebouwing niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg is het niet noodzakelijk dat aan die delen dezelfde welstandseisen gesteld worden als aan delen die wel vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

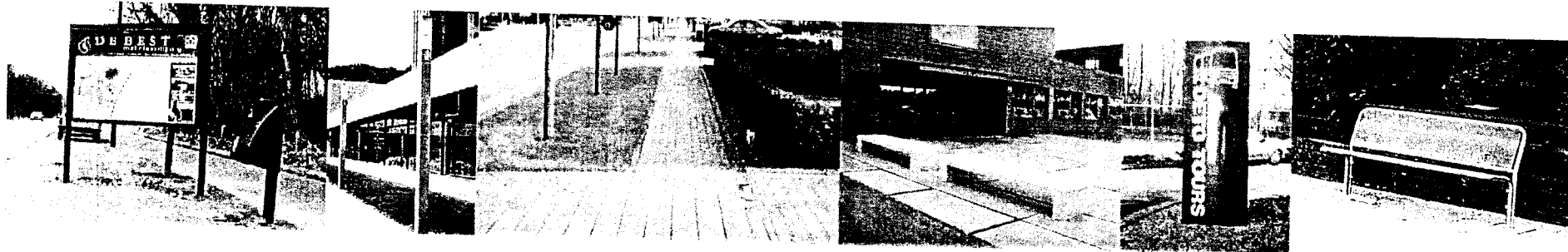
Het parkeren moet zover mogelijk "uit het zicht" plaatsvinden en er moet (afschermende) haag/struikbeplanting op de kavelscheidingen worden aangeplant.

Bij de erfafscheidingen tussen de bedrijfskavels zal een minimaal 1 meter brede haag/struikbeplanting op de scheiding moeten worden gerealiseerd, waarbij aan weerszijden van de kavelscheiding onbebouwd terrein aanwezig moet zijn.

Deze globale beschrijving wordt, voor zover relevant, in

de beschrijving van de deelgebieden vanaf bladzijde 8 verder uitgewerkt.

De fotobeelden welke bij de verschillende typen bedrijven zijn opgenomen moeten als sfeerbeelden beschouwd worden die inzicht geven in de gewenste architectonische uitstraling.



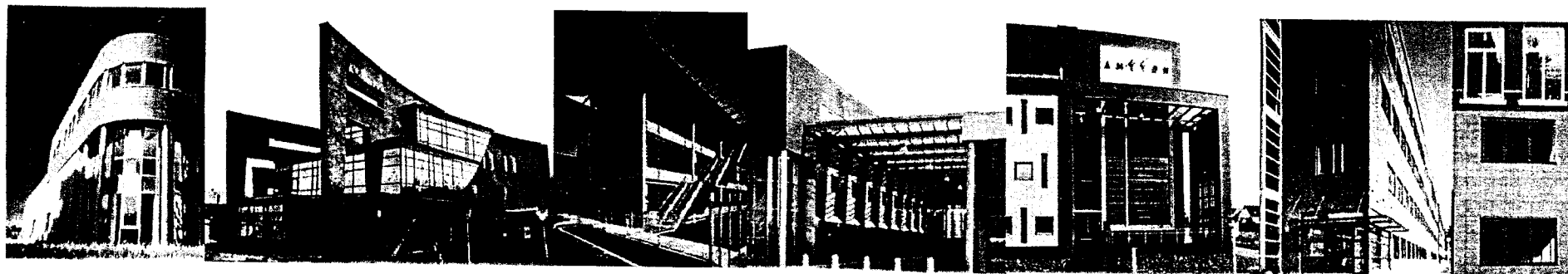
2.6. Inrichtingsplan

Bij de bouw aanvrage is een inrichtingsplan verplicht.
Het inrichtingsplan zal inzicht moeten geven in :

- De plaats van het gebouw op de bedrijfskavel.
- De inritsituatie.
- Situering en aantal parkeerplaatsen.
- Toe te passen bestratingsmateriaal.
- Te plaatsen verlichtingsarmaturen.
- Wijze van afwatering van hemelwater c.q. waterhuishouding.
- De soort beplanting op de erfafscheiding.
- Materiaalkeuze van de erfafscheidingen.
- De toe te passen fietsenstalling(en).
- De plaats van de vuilcontainers.

Bij de bouw van fietsenstallingen en de situering van de vuilcontainers zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar een combinatie met het gebouw.





A. Hoogwaardig bedrijventerrein

Algemene indruk

Het betreft een hoogwaardig bedrijventerrein, waar kantoren en andere hoogwaardige bedrijven gesitueerd kunnen worden.

Omdat het hier gaat om een deel van het bedrijventerrein dat vanaf vele kanten zichtbaar is en ook in hoge mate de entree van het bedrijventerrein bepaalt is een hoge architectonische kwaliteit vereist

De verkaveling van dit deel zal zodanig zijn dat ook de bebouwing op de kavel op de meeste plaatsen van alle

kanten zichtbaar is. Als geheel moeten de bedrijfspanden dan ook een hoge architectonische kwaliteit te zien geven.

Specifieke voorwaarden

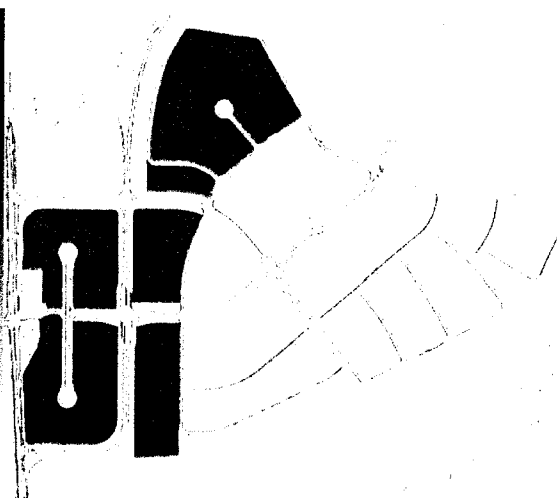
Architectuur

- De representatieve gevels dienen herkenbaar in baksteen uitgevoerd te worden. Ook het toepassen van keramische gevelmaterialen is mogelijk.
- "Hightech"-architectuur of een kantoorachtige uitstraling.
- Transparante gevels, staal/aluminium/glas komen veelvuldig voor. (Geen damwandprofielen).
- "Moderne" bebouwing.
- Gedeekte kleuren (geen wit en lichtgeel). Er dienen aarde- of terracottakleuren toegepast te worden.
- Kleuraccenten toegespitst op, respectievelijk in samenhang met, zogenaamde "bedrijfskleuren" zijn toegestaan.

Inrichting

- Het voorerf mag voor maximaal 50% verhard worden.
- Het parkeren moet zoveel mogelijk niet zichtbaar vanaf de openbare weg gesitueerd worden, dus grotendeels achter of naast de bedrijfsbebouwing dan wel afgeschermd door groen of een groene wal.
- Opslag in de open lucht voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan. Achter de bedrijfsgebouwen is opslag wel mogelijk.
- Tussen de bedrijfsgebouwen groene beplantingselementen. Afrasteringen en hekwerken mogen niet of nauwelijks zichtbaar zijn; in groenbeplanting op te nemen.
- Lichtreclames zijn alleen toegestaan tegen de gevels van de bedrijfspanden (zeker niet erboven). Maximaal 1% van het geveloppervlak.
- Bij de bouw aanvraag is een inrichtingsplan verplicht.

Deelgebied A





B. Gemengd bedrijventerrein

Algemene indruk

Het betreft deels een traditioneel bedrijventerrein. In het algemeen zal de bebouwing alleen bestaan uit groot-schalige gebouwen (bedrijfshallen). In het kader van het beeldkwaliteitsplan zijn specifieke eisen verplicht waar de bedrijfskavels aan de openbare ruimte (wegen, water, groen) grenzen.

Specifieke voorwaarden

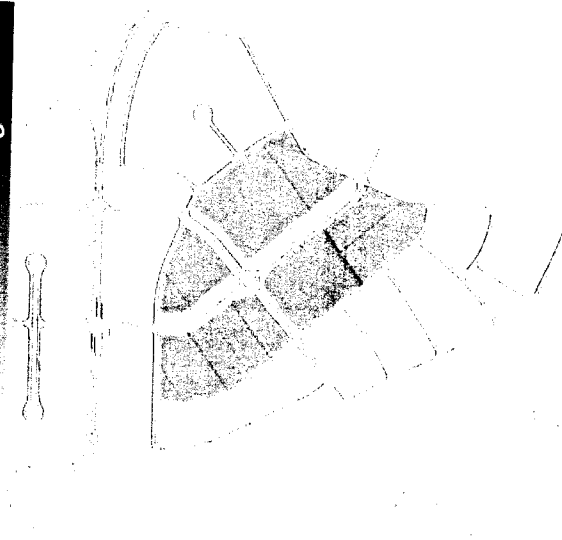
Architectuur

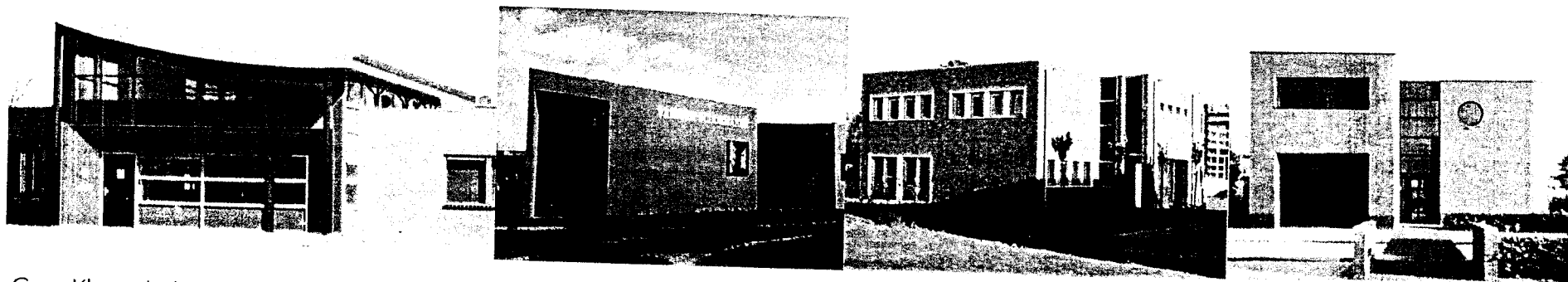
- Om te voorkomen dat alleen maar "platte dozen" gebouwd worden is een afwisseling in hoogten vereist. Dit kan bewerkstelligd worden door de naar de straat gerichte gevels - waar kantoor, entree en dergelijke een plaats krijgen, zowel in hoogte als in architectuur te laten afwijken van de hoofdbouwmassa (de bedrijfshal). Dit komt ook tot uiting in de toepassing van "baksteenarchitectuur".
- In kleur is een duidelijk verschil tussen representatieve delen en de bedrijfshal vereist.
- Het 'horizontale' karakter van de bedrijfsbebouwing dient te worden vermeden.
- Het aantal bouwlagen hoeft niet noodzakelijkerwijs altijd in de architectuur tot uiting te komen.
- Hoogteverschillen dienen minimaal 3 meter te bedragen. De hoogteverschillen moeten over een significante oppervlakte van het bedrijfspand zichtbaar zijn.
- Op verschillende punten zijn accenten in hoogte/kleur/materiaal/functie noodzakelijk.

Inrichting

- Het voorerf mag voor maximaal 50% verhard worden.
- Het parkeren moet zoveel mogelijk niet zichtbaar vanaf de openbare weg gesitueerd worden, dus grotendeels achter of naast de bedrijfsbebouwing dan wel afgeschermd door groen of een groene wal.
- Opslag in de open lucht voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan. Achter de bedrijfsgebouwen is opslag wel mogelijk.
- Tussen de bedrijfsgebouwen groene beplantingselementen. Afrasteringen en hekwerken mogen niet of nauwelijks zichtbaar zijn; in groenbeplanting op te nemen.
- Lichtreclames zijn alleen toegestaan tegen de gevels van de bedrijfspanden (zeker niet erboven). Maximaal 1% van het geveloppervlak.
- Bij de bouw aanvraag is een inrichtingsplan verplicht.

Deelgebied B





C. Kleinschalig werken

Algemene indruk

Relatief kleine bedrijfskavels voor kleine bedrijven, waarbij rond de bedrijfsgebouwen een zekere zakelijke inrichting zichtbaar is. De voorzijde van de gebouwen moet naar de weg georiënteerd zijn.

Specifieke voorwaarden

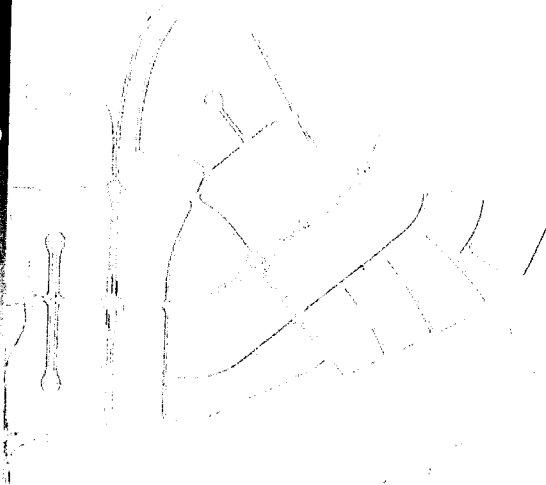
Architectuur

- Voorgevels en zichtbare delen van de zijgevels mogen niet uitgevoerd worden in damwandprofielen of ander materialen met een sterk industriële uitstraling.
- Gedekte kleuren zijn vereist. Aardkleuren of terracotta, geen witte en gele kleuren (baksteen) toepassen.
- Gevels uit te voeren in baksteen.

Inrichting

- Het voorerf mag voor 50% verhard worden.
- Er dient een afscheiding tussen openbare ruimte en de kavel (muurtjes/hagen/walletjes) gerealiseerd te worden.
- Opslag in de openlucht alleen aan de achterzijde van de bebouwing.
- Een inrichtingsplan bij de bouw aanvraag is verplicht.

Deelgebied C





D. Kleinschalig wonen/werken

Algemene indruk

Relatief kleine bouwkvavels, voor kleine bedrijven waarbij bedrijfswoningen verplicht zijn. De woningen moeten deel uitmaken van de bedrijfsbebouwing; de woning moet aan-, op-, of ingebouwd zijn. Het onderscheid tussen woning en bedrijfsbebouwing moet wel zichtbaar gemaakt worden.

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

Specifieke voorwaarden

Architectuur

- Het "woongedeelte" moet hoofdzakelijk in baksteen uitgevoerd worden (asser baksteen architectuur).
- De hoofdopzet van de bebouwing moet eenvoudig, helder en rustig zijn.
- De bedrijfswoning moet zichtbaar afwijken van de bedrijfsbebouwing, bijvoorbeeld door een hoogte verschil.
- De dakhelling van woongedeelte en bedrijfs gedeelte moet met elkaar in harmonie zijn.
- Gedekte kleuren zijn vereist. Aard- of terracotta kleuren zijn hier passend. Geen witte of gele baksteen.

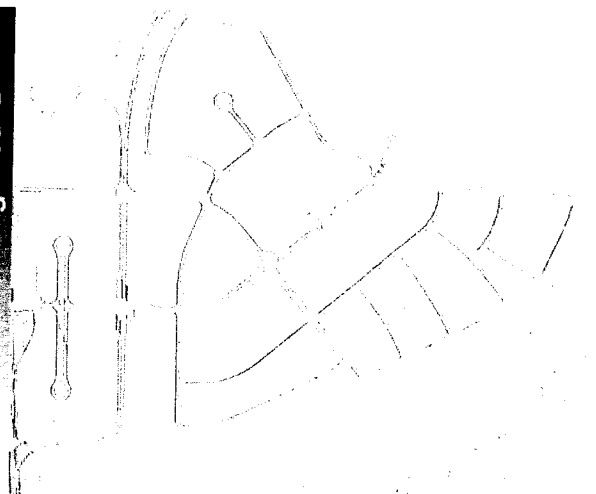
Situering

- De bedrijfswoningen moeten aan de straatzijde, voor of naast de bedrijfsbebouwing gesitueerd worden.
- Vrijstaande bedrijfswoningen zijn niet toegestaan..
- De bebouwing moet voor minimaal 50% van de benodigde voorgevelbreedte in de aangegeven voorgevelbouwrens gerealiseerd worden om rust en eenheid te creëren. Dit geldt als geheel voor de woningen, kantoren en de bedrijfsbebouwing als geheel.

Inrichting

- Het voorerf mag voor 50% verhard worden.
- Er dient een afscheiding tussen openbare ruimte en de kavel (muurtjes/hagen/walletjes) gerealiseerd te worden.
- Tussen de verschillende bedrijfskvavels streven, binnen de praktische mogelijkheden, naar afstemming, in verband met de gewenste eenheid.
- Opslag in de openlucht is alleen toegestaan aan de achterzijde. Afscherming door 'afplanten' is verplicht.
- Een inrichtingsplan bij de bouwaaanvraag is verplicht.

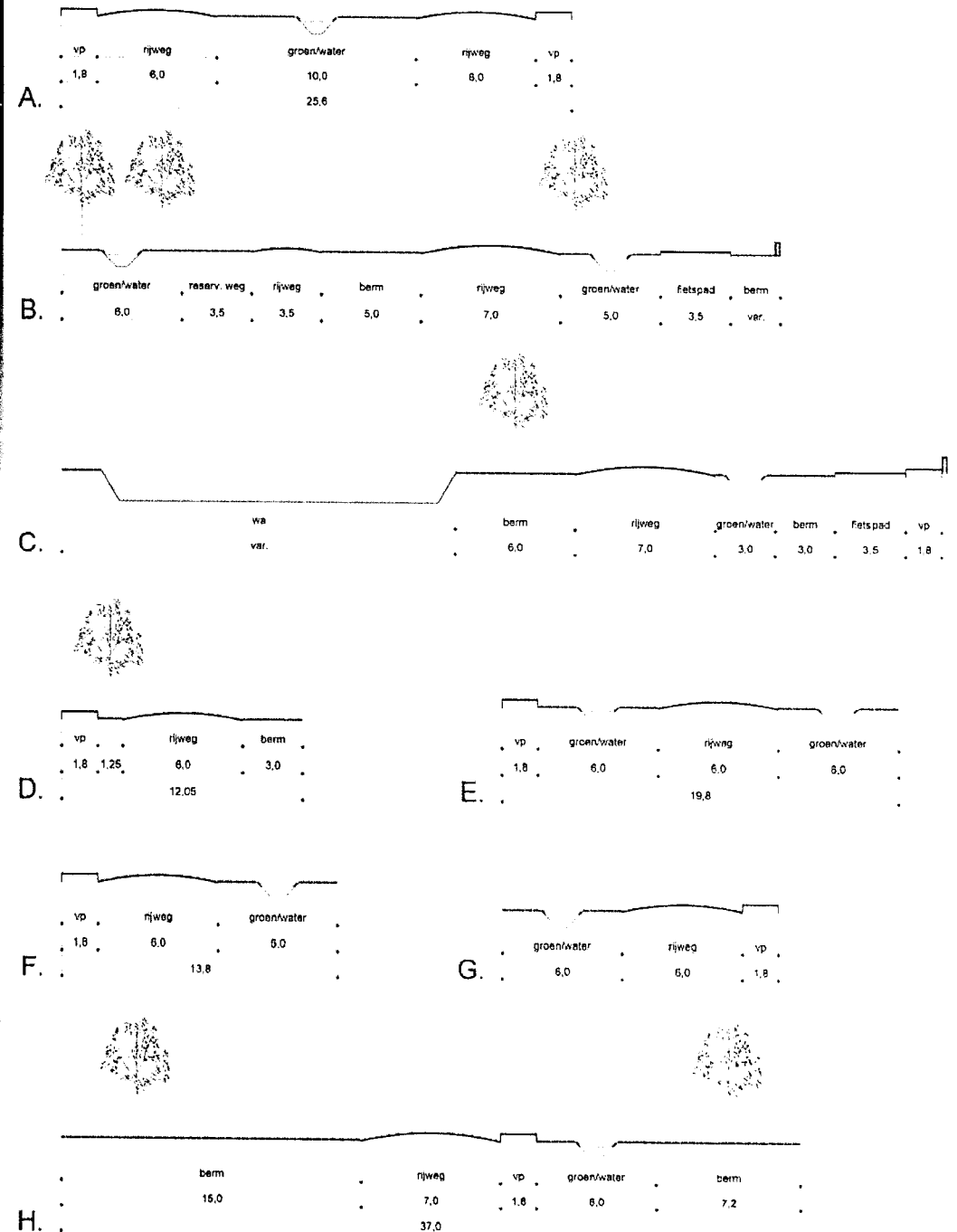
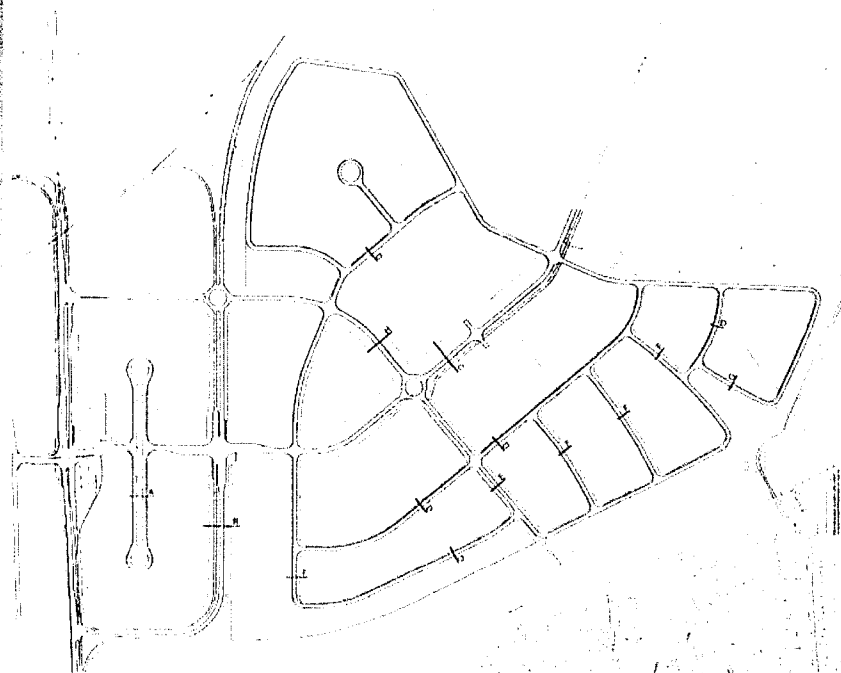
Deelgebied D





Dwarsprofielen

Situering dwarsprofielen





2. Ausgangspunten bestimmingsplan Messchenveld I



Beeldkwaliteit

Algemeen

In zijn algemeenheid kan opgemerkt worden, dat de gemeente Assen bijzonder hecht aan de totstandkoming van een bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit kan bewerkstelligd worden door het stellen van extra eisen aan de verschijningsvorm van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimten op het bedrijventerrein. Daarbij springen vooral de representatieve zones in het oog, aangezien dit de gebieden zijn, welke direct zichtbaar zijn vanaf de openbare wegen.

De realisatie van een representatieve zone mag niet alleen afhankelijk worden van de goede wil van bepaalde individuele ondernemers. Niet vergeten mag worden, dat de extra welstandseisen niet alleen gesteld worden aan het bedrijf van de betreffende ondernemer, maar ook aan zijn of haar buurman, zodat er in ieder geval voor gezorgd wordt, dat er een hoogwaardige uitstraling tot stand komt, zonder dissonanten.

Bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan zullen per uitwerking gedetailleerde eisen gesteld worden aan de beeldkwaliteit (materiaalkeuze, kleurstelling, architectuur, inrichting onbebouwde ruimte, enz). Het is echter gewenst om ook op het niveau van het uit te werken bestemmingsplan uitspraken te doen over de gewenste beeldkwaliteit. Hierdoor wordt van meet af aan duidelijk, wat de gemeente beoogt in het gebied. Bovendien kan hierdoor voorkomen worden, dat zich in de praktijk excessen voordoen. De uitspraken over de beeldkwaliteit op het niveau van het uit te werken bestemmingsplan zijn noodgedwongen algemener dan de uitspraken, welke bij de uitwerkingen zelf gedaan kunnen worden. Er is dan ook sprake van een tweetrapsraket: Het gewenste ruimtelijke beeld wordt in algemene zin reeds vastgelegd in het uit te werken bestemmingsplan, maar wordt nader gedetailleerd bij de uitwerking(en) zelf, welke gepaard gaan met toegesneden beeldkwaliteitsplannen. Het is mogelijk deze extra welstandseisen op diverse manieren juridisch te verankeren. Voor het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor de opname van een Beschrijving in Hoofdpijnen in de voorschriften, waarin op het niveau van het globale bestemmingsplan reeds een aantal eisen gesteld worden aan de verschijningsvorm van zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte in de representatieve zones.

Ter illustratie zal in deze toelichting nader ingegaan worden op de extra eisen aan de verschijningsvorm, welke gelden voor de representatieve zones.

Extra eisen aan de verschijningsvorm van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte in de representatieve zones

Algemeen

Voor alle representatieve zones in het plangebied gelden de volgende extra welstandseisen:

- ♦ *Bebouwing met een moderne strakke vormgeving, zonder gesloten gevels aan de voorzijde.*
- ♦ *Opslag dient achter de bedrijfsbebouwing plaats te vinden, of naast de bedrijfsbebouwing, mits niet zichtbaar vanaf de route, waarvandaan de bedrijven ontsloten worden.*
- ♦ *Laad- en losactiviteiten van vrachtwagens dienen zoveel mogelijk achter de bedrijfsbebouwing plaats te vinden of naast de bedrijfsbebouwing, mits visueel ondergeschikt vanaf de weg.*
- ♦ *Terreinen voor de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend benut worden voor groenvoorzieningen en voor parkeerplaatsen ten behoeve van personenauto's. Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.*
- ♦ *Door middel van groenvoorzieningen dient de zelfstandigheid van de individuele bedrijfsvestigingen benadrukt te worden.*
- ♦ *Gebouwde erfafscheidingen mogen uitsluitend achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen gesitueerd worden, waarbij gestreefd wordt naar één type erfafscheiding.*

Daarnaast is het mogelijk het gewenste ruimtelijke beeld in de verschillende representatieve zones nog nader te omschrijven:

Langs de A28

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het groot belang, dat de zone langs de A28 goed ingericht wordt. Dit pleit voor een ontsluiting van buitenaf, waarbij de bedrijven georiënteerd zijn op deze ontsluitingsweg. Dit biedt mogelijkheden om de ruimte tussen de A28 en de ontsluitingsroute deels in te richten met water. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden voor de bedrijven

om zich te spiegelen in het wateroppervlak, hetgeen de uitstraling ten goede komt. Om te verhinderen, dat de bedrijven te dicht op de weg gesitueerd worden, geldt als eis, dat er een afstand van 20 meter in acht genomen dient te worden tussen de bebouwing en de aan te leggen ontsluitingsweg. Slechts bij uitzondering kan deze afstand terug gebracht worden tot 7 meter. De onbebouwde ruimte tussen de bebouwing en de weg zelf mag vervolgens voor maximaal 50% verhard worden. Hierdoor wordt voorkomen, dat het gebied te stenig wordt. De maat van 20 meter biedt overigens goede mogelijkheden om het parkeren van personenauto's op het voorterrein te laten plaatsvinden. Om het groene karakter van de zone langs de A28 verder gestalte te geven, geldt als eis, dat de bebouwing een afstand van 10 meter in acht dient te nemen tot de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor ontstaan er tussen de verschillende bebouwingsmassa's langs de A28 onbebouwde ruimten met een minimale maat van 20 meter. De verschillende bedrijven worden hierdoor in staat gesteld de bebouwing zelf een eigen identiteit mee te geven, welke het zelfstandige karakter van het bedrijf onderstreept. Om het groene karakter van deze zone langs de A28 verder te ondersteunen wordt in principe een bebouwingspercentage van maximaal 40% van het bouwperceel toelaatbaar geacht. Slechts in bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld bij relatief grote kavels) kan hiervan met behulp van een vrijstellingsmogelijkheid afgeweken worden (tot maximaal 70%). Voor zover de representatieve zone gesitueerd is in het beekdal van Koestukken, zal in ieder geval uitgegaan worden van een lage bebouwingsdichtheid, zonder vrijstelling naar 70%. De maximale hoogte van de bebouwing op het gehele bedrijventerrein is op 15 meter gesteld. Op enkele markante punten kan echter vrijstelling verleend worden van deze maat tot een hoogte van 25 meter. Deze markante punten zijn gesitueerd langs de A28 en worden op de plankaart zelf nader aangeduid.

Er zullen echter ook extra eisen gesteld moeten worden aan de verschijningsvorm van de bedrijven zelf, teneinde hier een representatieve zone te kunnen realiseren. Deze eisen zullen echter pas bij de uitwerking(en) zelf gesteld worden.

De hoofdontsluitingsroute

Ook is het van belang, dat de hoofdontsluitingsweg door het bedrijventerrein allure krijgt. Enerzijds kan dit bereikt worden door deze weg te voorzien van een laanbeplanting en te laten flankeren door een watersingel. Anderzijds betekent dit echter,



dat er extra eisen gesteld zullen worden aan de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van het bijbehorende erf. Concreet betekent dit, dat ook aan gemengde bedrijven langs deze hoofdontsluitingsroute extra eisen opgelegd zullen worden, hoewel dit bedrijfstype zich hiervoor minder goed leent dan bijvoorbeeld hoogwaardige bedrijven of wonen en werken in 't groen. In dat geval ligt het voor de hand om de meer representatieve delen van het bedrijf (kantoorruimte en/of showrooms) te situeren op het voorste gedeelte van het perceel (aan de zijde van de hoofdontsluitingsroute) en de wat meer op productie gerichte bedrijfsgebouwen op het achterste gedeelte van het perceel.

Uiteraard is het ook van groot belang eisen te stellen aan de begeleiding van de hoofdontsluitingsroute ter plaatse van het beekdal van de Messchen. Het is van groot belang, dat op dit markante punt bebouwing gesitueerd wordt met een hoge architectonische uitstraling. Bewust is daarom ter plaatse hoogwaardige bedrijvigheid geprojecteerd.

Langs het groen

Er dient ook extra aandacht geschonken te worden aan die gebieden, welke grenzen aan belangrijke groengebieden in het plangebied. Voorkomen dient te worden, dat de bedrijven zich hier met de achterzijde naar het groen gaan richten. Dit kan deels voorkomen worden door de ontsluitingswegen te situeren langs het groen, waardoor de bedrijven "als vanzelf" georiënteerd worden op het groen. Anderzijds is het ook mogelijk (bijvoorbeeld in de zone, welke voor "wonen en werken in 't groen" is bedoeld) om de woningen te situeren langs het groen en de bedrijfsgebouwen (vanuit het groen gezien) achter de woningen.