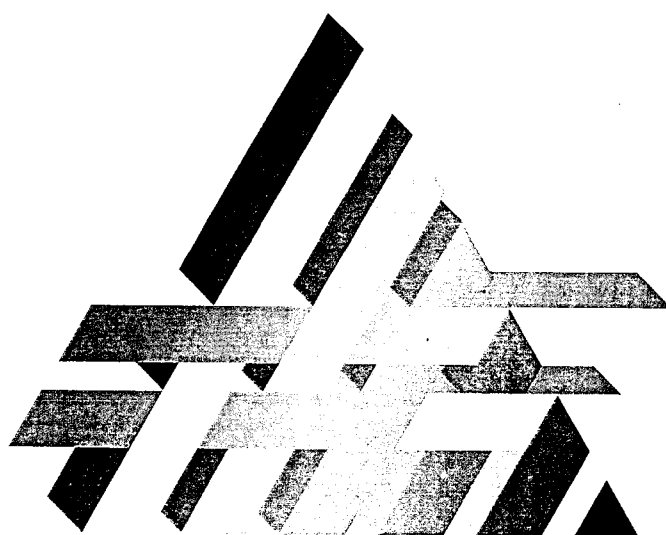




Dienst Ontwikkeling
Afdeling Bouwen en Wonen

Bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I Uitwerkingsplan Huize Nassau



Dienst Ontwikkeling
Afdeling bouwen & wonen

Bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I

-UITWERKINGSPLAN HUIZE NASSAU-

Inhoud:
Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Assen
4 februari 2004

TOELICHTING

Inhoudsopgave

I.	Inleiding	7
II.	Ligging	8
III.	Stedenbouwkundige opzet	9
IV.	Richtlijnen voor de Beeldkwaliteit (gebouwen en openbare ruimte)	11
V.	Waterparagraaf	15
VI.	Archeologisch onderzoek	16
VII.	Flora en fauna	17
	Voorschriften	19

Bijlage 1 : Plankaart

I. INLEIDING

Het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I" is op 17-12-1998 door de gemeenteraad van Assen vastgesteld en op 20-04-1999 door gedeputeerde staten van Drenthe goedgekeurd.

Het bestemmingsplan maakt in planologisch opzicht de ontwikkeling voor een bedrijventerrein mogelijk die in het Structuurplan Kloosterveen voor dit gebied is beschreven. Dit betekent dat het gebied verstedelijkt zal worden teneinde te kunnen voorzien in de behoefte aan terreinen voor diverse vormen van bedrijvigheid. Door de ligging en de ontwikkeling van de woonwijk Kloosterveen ten westen van de A28 is er een vraag ontstaan naar de ontwikkeling van dit plangebied. Het gebied vormt een verbinding tussen de woonwijk Kloosterveen en het centrum van Assen.

Het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I" is voor het grootste deel opgezet als een globaal eindplan. Daardoor zijn er reeds diverse kantoren en bedrijven in ontwikkeling of gerealiseerd binnen het gebied.

Voor het deelgebied van Huize Nassau is echter in het globale eindplan gekozen voor een uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO. Deze procedure is omschreven de procedureregels ex artikel 4 van het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I". Dit, omdat het enerzijds gewenst was de feitelijke inrichting in planologisch opzicht te zijner tijd wat nauwkeuriger vast te kunnen leggen, terwijl anderzijds op dat moment behoefte was aan een zekere mate van flexibiliteit.

II. LIGGING

Het plan ligt ingeklemd tussen de A28, de Balkenweg, de Europaweg-West en de zuidzijde van de Hoofdvaartsweg.

Op het terrein van Huize Nassau bevindt zich een loonbedrijf, annex aardappelhandel.

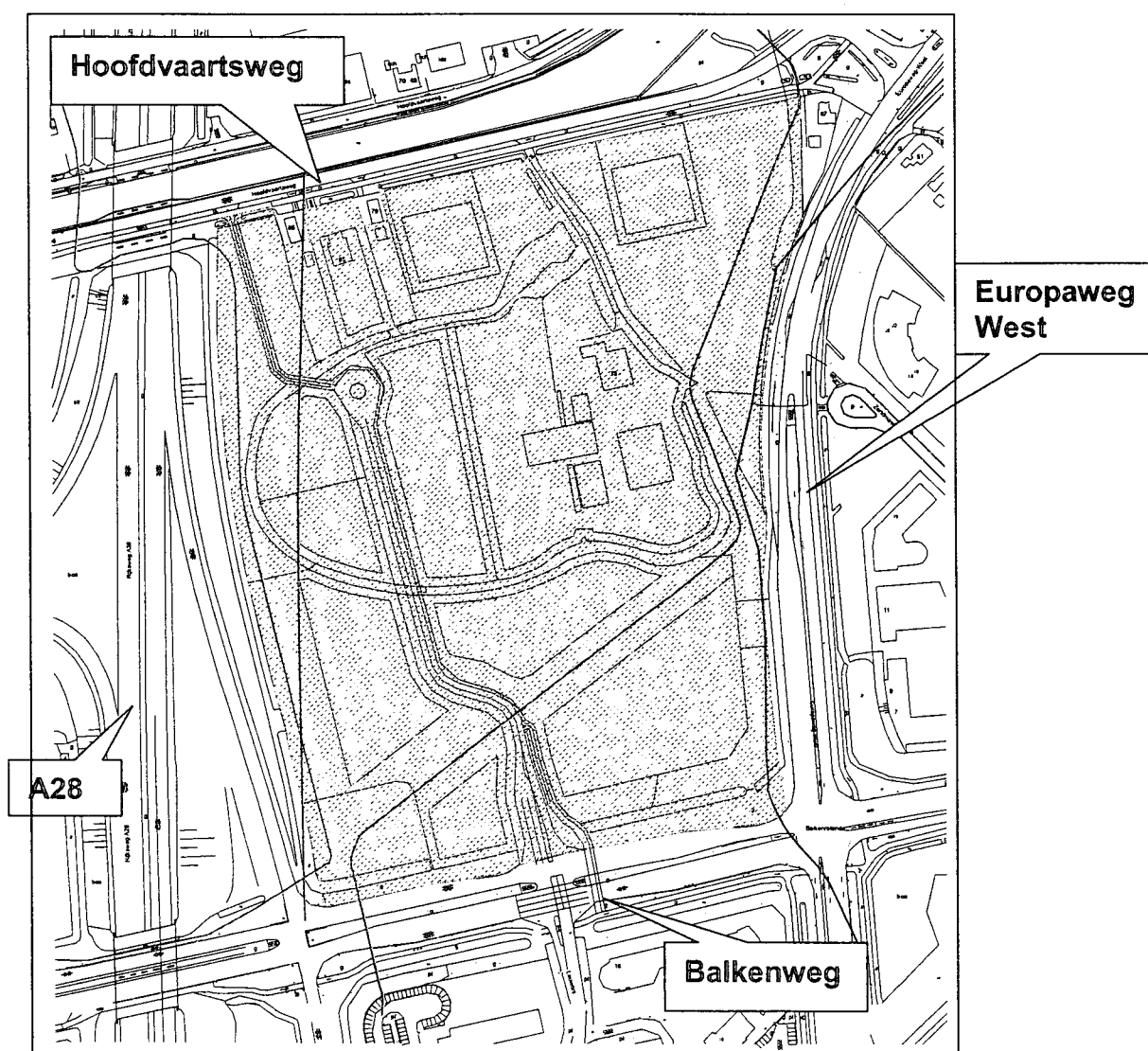
Het terrein ontleent zijn naam aan het pand "Huize Nassau", dat uit 1860 dateert. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is het gebouw aangewezen als te beschermen monument.

En valt het pand binnen de regeling van de gemeentelijke Monumentenverordening.

Het pand is daarbij als "bijzonder waardevol" gewaardeerd ten aanzien van z'n beeldbepalende en karakteristieke omgeving.

Bij het gebouw behoort een royale groene ruimte met een gracht en bijbehorende beplanting.

Langs de Hoofdvaartsweg staan verschillende woningen, die buiten het uit te werken gebied vallen.



Figuur 1: situering van het plangebied, Huize Nassau

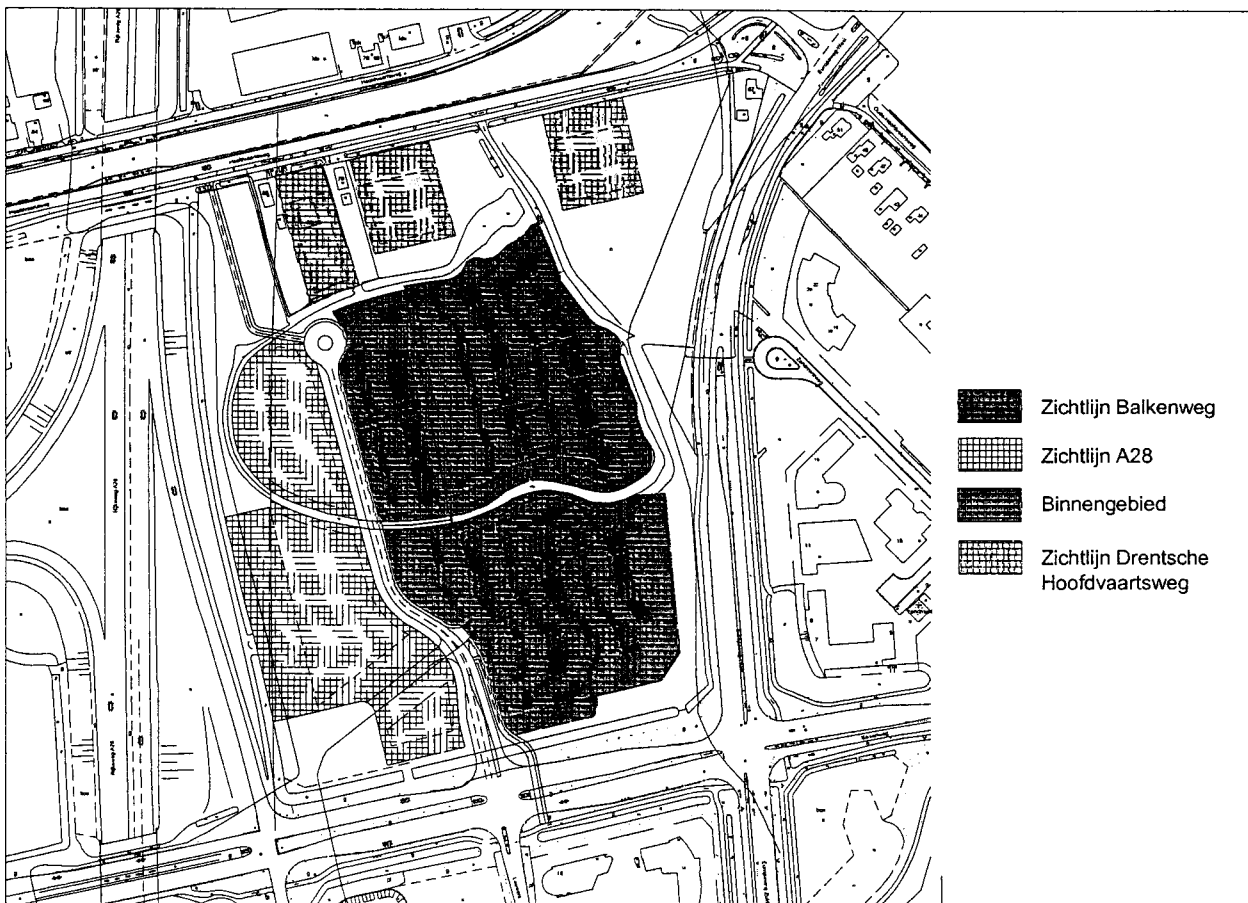
III. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Beeld bepalend binnen het plangebied is het monumentale pand “Huize Nassau” met de karakteristieke gracht, en rondom enkele akkerlanden. Door de ontwikkeling van het gebied tot bedrijventerrein zal dat beeld veranderen.

Het pand blijft bestaan, de rondom gelegen gracht en beplanting zal worden gehandhaafd. In het nieuw te ontwikkelen plan zal het gebouw tot zijn recht komen door z'n plaatsing in het groen. Vanaf de Europaweg- West en de Hoofdvaartsweg zal er een duidelijk zicht op het pand blijven bestaan. Dit open karakter is erg belangrijk en dient behouden te blijven.

In het globale bestemmingsplan “Kloosterveen Tussengebied I” is een principe verkaveling in de toelichting opgenomen. Nu een definitief uitwerkingsplan is opgezet is besloten van de eerdere verkavelingssituatie af te wijken. Dit heeft enerzijds te maken dat de cultuur-historische waarden van de gracht behouden worden, anderzijds met veranderde inzichten omtrent verkaveling van het gebied.

Door de nieuwe ontwikkelingen komen de akkerlanden te vervallen. Deze zullen middels een nieuwe verkaveling bebouwd worden met verschillende bedrijfs-/ kantoorpanden. Door het handhaven van de oorspronkelijke bebouwing en de gracht blijft een historisch element bewaard binnen het plangebied.



Figuur 2: verkavelings principe en beeldkwaliteitsopzet

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Balkenweg en loopt van zuid naar noord. Ten behoeve van calamiteiten en voor het fietsverkeer zal er aan de noordzijde een tweede ontsluiting op de Hoofdvaartsweg worden gerealiseerd.

Aan de ontsluitingsroute worden de verschillende kavels rechtstreeks ontsloten. De bestaande gebouwen aan de Hoofdvaartsweg behouden hun ontsluiting op de Hoofdvaartsweg en krijgen dus geen verbinding met het nieuw te ontwikkelen gebied.

Bepalend voor de verkaveling is de ligging van de gastransportleiding Hoogevelde – Eleveld (PGL-132), die diagonaal van zuidwest naar noordoost door het plan loopt. Vanuit het hart van deze leiding mag binnen een strook van 12,5 meter geen bebouwing worden opgericht. Daarnaast loopt langs de A28 de gastransportleiding van Vries naar Westerveld (PGL-142). Vanuit het hart van de leiding mag binnen een afstand van 20 meter niet worden gebouwd. Ook mag binnen de veiligheidszone, 75 meter uit de as, van de A28 geen bebouwing worden opgericht.

Tussen Hoofdvaartsweg 79 en 85 is met een artikel-19-procedure een bedrijf met dienstwoning gerealiseerd. Dit is in het uitwerkingsplan planologisch verwerkt.

Bovenstaande gegevens vormen randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige invulling. In het noorden van het plan, wordt aan weerszijden van de bestaande toegang van het pand "Huize Nassau" een bedrijf met dienstwoning gepland met de ontsluiting op de Hoofdvaartsweg.

Zowel vanaf de Europaweg als vanaf de Hoofdvaartsweg blijft het zicht op het pand "Huize Nassau" gehandhaafd. Het terrein binnen de bestaande gracht wordt ongeveer voor de helft in de nieuwe verkaveling meegenomen. De hoofdontsluitingsweg eindigt binnen deze gracht. Het gebied ten zuiden van de gracht wordt voor de overige kavels ingericht. Binnen dit deel van het plangebied is een locatie aangeduid waar Horeca zou mogen worden gerealiseerd.

Door de situering van de gebouwen worden in een aantal situaties twee of meer voorkanten gevraagd. Dit geldt voornamelijk voor de gebouwen in het zuidelijk, westelijk en oostelijk deel van het plangebied. De uitstraling van de bedrijven / gebouwen naar de openbare ruimte is erg belangrijk voor de beleving van het gebied. Met name vanaf de hoger gelegen A28 vormt het plangebied een visitekaartje van Assen.

Binnen het plangebied wordt naast het behouden van de bestaande gracht nieuw oppervlaktewater gecreëerd. Deze waterpartijen worden in de zuidoost- en de zuidwest hoek aangelegd. Binnen de westelijk gelegen waterpartij mag een reclamezuil worden opgericht. Langs de oostelijk gelegen waterpartij wordt een gebouw in/aan het water opgericht.

Het parkeren

Het parkeren bij de bedrijfspanden moet volgens de parkeernormen worden opgelost. Dit houdt in dat per 2,5 arbeidsplaats 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd. Voor kantoorpanden geldt een norm van 1 parkeerplaats per 40 m² bruto vloeroppervlak. Voor de inrichting van de kavels moet er rekening mee worden gehouden waar die parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. In principe geldt dat deze niet in het zicht mogen worden geplaatst, behalve voor de kavels aan de A28, hier geldt dat het parkeren aan de A28-zijde wordt gesitueerd, omdat er rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone die niet bebouwd, maar wel gebruikt mag worden als erf. Ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardig beeld van het gehele plangebied moeten bij ontwikkeling van de kavels inrichtingstekeningen worden overlegd, waarop het parkeren op een goede stedenbouwkundige manier is verwerkt.

IV. RICHTLIJNEN VOOR DE BEELDKWALITEIT (GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTE)

Het beeldkwaliteitplan, dat bij het bestemmingsplan “Kloosterveen- Tussengebied I” is gevoegd, is ook in grote lijnen van toepassing op het uitwerkingsplan Huize Nassau.

Het plangebied vormt aan drie zijden een zichtlocatie. Daarbij is het ook nog eens een overgang tussen de woonwijk “Kloosterveen” en het centrum van Assen. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is gekozen voor een beschrijving van de beeldkwaliteit. Daarbij wordt niet alleen gelet op de gebouwen, maar met name ook op de openbare ruimte (groen en water) en de positionering van de gebouwen daarin.

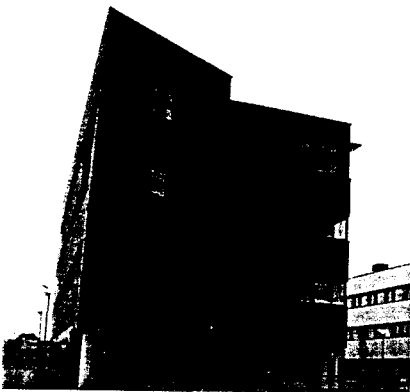
De beeldkwaliteit wordt van buiten naar binnen beschreven, waarbij eerst de uitstraling van de randen van het plangebied worden beschreven, gevolgd door het binnengebied. Door middel van referentiebeelden worden omschrijvingen onderbouwd.

De Randen

Zichtzijde A28

De gebouwen vormen het visitekaartje van Assen. Kwalitatieve en hoogwaardige architectuur is dan ook vereist, ten gunste van een goede ruimtelijke beleving van het gebied.

De uitstraling van de nieuwbouw dient aan de volgende randvoorwaarden te voldoen;

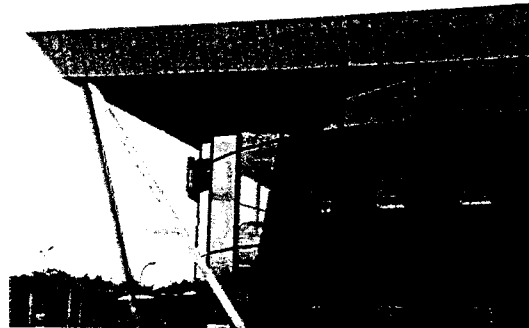


- gezicht van Assen tonen,
- representatieve uitstraling,
- een eigentijdse en moderne uitstraling, met toepassing van baksteenarchitectuur,
- geen opslag in de open lucht,
- parkeren tussen de A28 en het gebouw en in het groen uitgevoerd,
- een inrichtingsontwerp van het plan wordt bij de beoordeling ter toetsing aan de gemeente overlegd,
- voor minimaal 60% donkere kleuren in de gevels toepassen,

Hoek Balkenweg / Europaweg

Vanaf de Balkenweg wordt het plangebied ontsloten. Deze weg vormt een onderdeel van de route van Smilde naar het centrum van Assen. Door de hoge verkeersintensiteit die de verbinding met zich mee brengt, worden aan de gebouwen hoge eisen gesteld voor wat betreft de architectuur, waarbij op de hoek met de Europaweg een accentbebouwing vereist is. Vanaf het accent bij het kruispunt naar het noorden wordt de uitstraling steeds groener met een doorzicht op het pand Huize Nassau.

De uitstraling van de nieuwbouw dient aan de volgende randvoorwaarden te voldoen;



- wandvorming langs rand,
- verbijzondering van de bebouwing bij het kruispunt,
- stedelijk karakter,
- een eigentijdse en moderne uitstraling, met toepassing van baksteenarchitectuur,
- gevels met een open en representatief karakter met voor minimaal 50% in een donkere kleurstelling,
- parkeren in een groene setting,
- een inrichtingsontwerp van het plan wordt bij de beoordeling ter toetsing aan de gemeente overlegd,

noordzijde Hoofdvaartsweg

De karakteristiek van "het lint" wordt gekenmerkt door losse en in breedte variërende gebouwen. Deze kleinschaligheid wordt gehandhaafd en benadrukt.

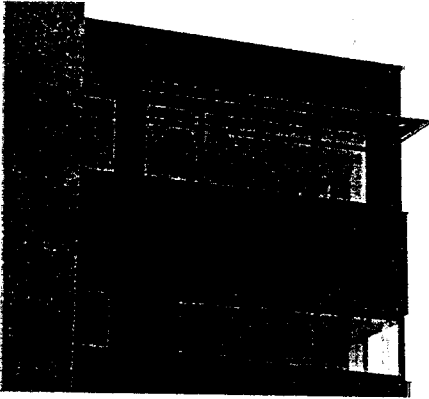
De uitstraling van de nieuwbouw dient aan de volgende randvoorwaarden te voldoen.



- Bedrijf met maximaal 1 dienstwoning (kleinschalig),
- vrijstaand-variabele uitstraling/karakter,
- passend in beeld van de architectuur aan de Hoofdvaartsweg,
- een inrichtingsontwerp van het plan wordt bij de beoordeling ter toetsing aan de gemeente overlegd,
- groene inrichting van de kavels,

Het binnengebied

De gebouwen binnen "de gracht" betreffen deels het oorspronkelijke huis, dat in historisch perspectief tot zijn recht dient te komen. Nieuwe bebouwing zal in architectuur bijpassend moeten zijn. Daarnaast bevindt zich nog een kavel in het verlengde van de entree. De uitstraling van de nieuwbouw dient aan de volgende randvoorwaarden te voldoen.



- Het pand Huize Nassau handhaven (gemeentelijk monument), bij nieuwbouw ontwikkelingen zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke monumentenverordening,
- stedelijk karakter,
- gebouw in verlengde van de entree verbijzonderen,
- een eigentijdse en moderne uitstraling, met toepassing van baksteenarchitectuur,
- nabij gelegen nieuwbouw passend bij het monumentale pand Huize Nassau",
- voor minimaal 40% donkere kleurstelling;

Inrichting Openbare Ruimte

Aan de zuidzijde van het plangebied worden twee waterpartijen aangelegd ten behoeve van buffermogelijkheden. Hierbij ontstaat de mogelijkheid om bij de kruising Europaweg-Balkenweg een bebouwingsaccent in/aan het water te plaatsen.



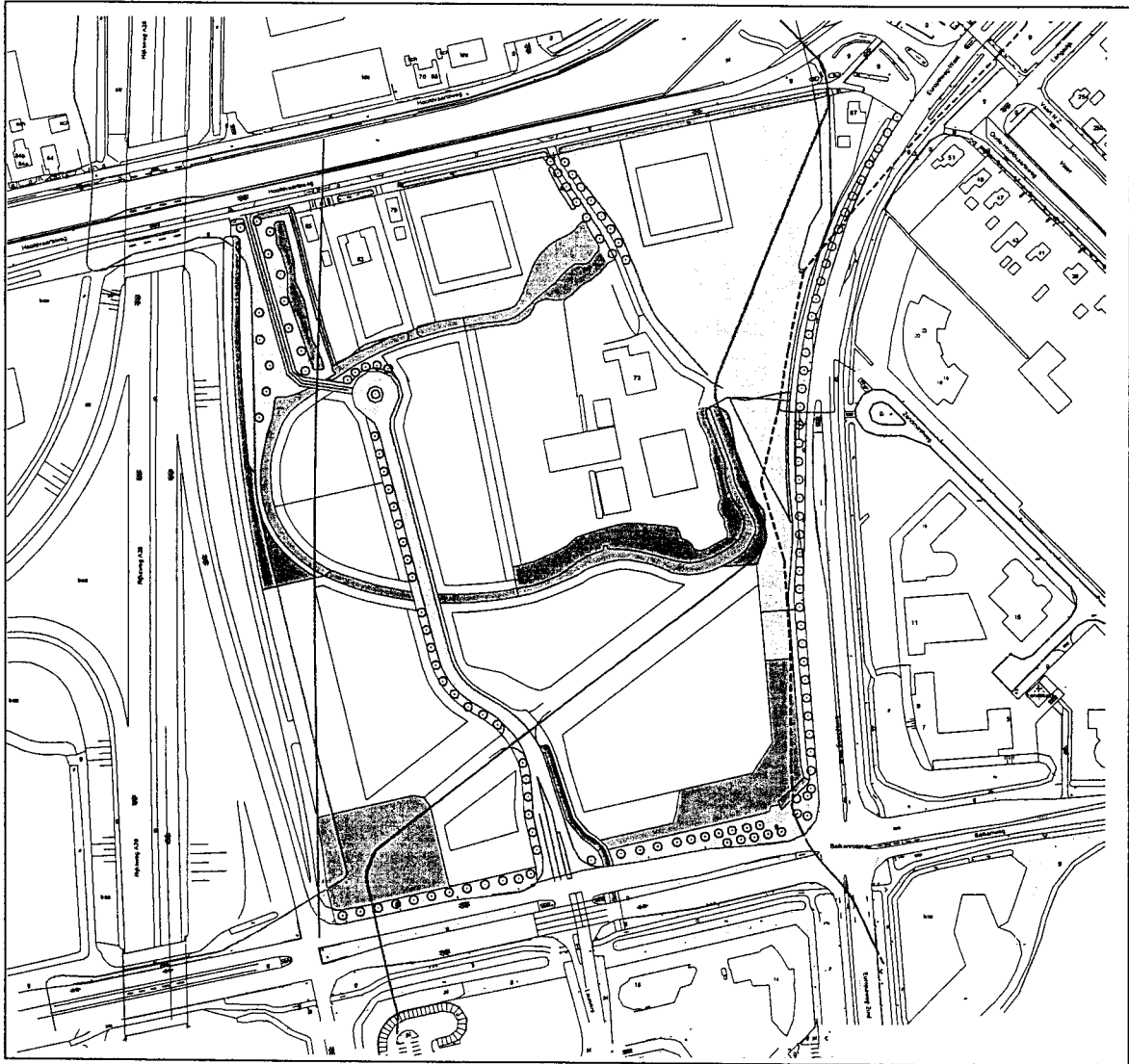
De west- en oostzijde van het plangebied krijgen een groene setting, waarbij zichtlijnen vanaf de A28, de Hoofdvaartsweg en de Europaweg op het pand Huize Nassau belangrijk zijn. Buitenopslag is hier niet toegestaan.

De gracht blijft gehandhaafd als cultuur-historisch element in het plangebied. Bij het bouwrijp maken zal de gracht gesanneerd moeten worden

Vanaf de Balkenweg wordt het gebied ontsloten. Daarbij wordt de route aan één zijde door een bomenlaan begeleid aan de andere zijde zal een trottoir worden aangelegd. Aan het begin wordt voor een gedeelte een fietspad aangelegd. In de noordwesthoek zal tevens een fietsverbinding met de Hoofdvaartsweg worden gerealiseerd. In geval van calamiteiten kan deze ook door de hulpdiensten worden gebruikt.

De groenvoorzieningen langs de gracht van Huize Nassau horen bij de beeldbepaling en beleving van het monumentale pand. Ondanks dat deze gronden meeverkocht worden met de kavels zal de gracht met z'n beplanting in uitstraling en opzet behouden en onderhouden moeten worden (in de voorschriften wordt een aanlegvergunningen stelsel opgenomen). In het groenontwerp, zie figuur 3, is dat weergegeven.

Langs de Balkenweg, de Europaweg en de Hoofdvaartsweg staan reeds of komen in de toekomst bomen als laan beplanting in de bermen.



Figuur 3: groenontwerp

V. WATERPARAGRAAF

Wat de waterhuishouding betreft worden, zoals in het bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I staat beschreven, het uitwerkingsplan en het woongebied Kloosterveen-zuid als één geheel beschouwd. Voor informatie over het grondwater, oppervlaktewater en de kwaliteit hiervan, wordt naar de desbetreffende bestemmingsplannen (Kloosterveen I en Kloosterveen Tussengebied I) verwezen.

Hier wordt, na een korte algemene beschrijving, alleen ingegaan op, hoe in het onderhavig plangebied zal worden omgegaan met het aspect hemelwater waar dit afwijkt van het bestemmingsplan.

Het uitgangspunt is, dat afvalwater en hemelwater volledig gescheiden opgevangen en afgevoerd worden, via een verbeterd gescheiden stelsel zoals in het globale bestemmingsplan staat beschreven. Het regenwater van daken en verharding wordt rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het type bedrijven op dit bedrijventerrein en de daarbij gepaard gaande voertuigbewegingen, zijn vergelijkbaar met die van een woonstraat.

Het industrieel en huishoudelijk afvalwater zal via een nieuw aan te leggen riolering onder de Europaweg en via de Zendmastweg worden verzameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuivering.

Het bestaande maaiveldniveau ligt op NAP+12.75m. Volgens de bodemkaart van Nederland (blad 12 west) is er in het gebied sprake van moerige podzolgronden (humushoudend fijn zand met een ondiep ingesloten veenlaagje). In het gebied is sprake van een grondwatertrap V. Het is een gebied waar de grondwaterstand sterk fluctueert (GHG<40 cm; GLG>120 cm beneden maaiveld). Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door in de ondiepe bodem aanwezige keileem (tussen 0,4 en 1,2 m-mv en minimaal 0,2 m dik) waardoor in natte perioden op deze slecht doorlatende bodemlaag schijngrondwaterspiegels ontstaan. Ten behoeve van het bouwrijpmaken is ontwateringsdrainage voor de wegen en woningen noodzakelijk.

Het drainagewater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Conform de uitgangspunten van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw zal het water zoveel mogelijk worden geborgen in het gebied zelf. De piekafvoer als gevolg van toename van het verhard oppervlak mag niet worden afgewenteld op de benedenstrooms van het plangebied gelegen gebieden. Voor de benodigde berging wordt in het plangebied gebruik gemaakt van open water. Uit hydraulische berekeningen blijkt dat de beschikbare ruimte aan open water voldoende is om de piekafvoeren (T=100) te kunnen bergen.

Het hemelwater van daken en bestratingen en het drainagewater zullen via een stelsel van watergangen worden afgevoerd in westelijke richting naar de watergang aan de Balkenweg. Ook het neerslagwater van de Europaweg en de A28 wordt naar deze watergang afgevoerd. Vervolgens stroomt het water door de Planetenbuurt naar de Drentse Hoofdvaart.

VI. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

In het gebied is door een extern bureau een archeologisch onderzoek gedaan. Waaruit de volgende conclusies zijn over genomen.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat de bodem op de meeste boorlocaties tot in de C-horizont is verstoord. Van het oorspronkelijke podzolprofiel is weinig meer te zien, behalve een restant van de B-horizont en enkele boringen. In het midden, zuiden en westen van het plangebied komt een veenlaag voor die over het algemeen vermengd is. Hieronder is alleen vlakbij de bebouwing van Huize Nassau nog een A-horizont aanwezig. Op dit perceel ligt veel vuursteen aan het oppervlak, maar hier zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. In de zuidoosthoek van het plangebied is de bodem grotendeels verstoord, maar zijn tijdens de veldkartering vier fragmenten verbrand vuursteen gevonden. In de boringen zelf zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

De kans op onverstoorde archeologische grondsporen is in plangebied Huize Nassau niet groot vanwege de over het algemeen slechte kwaliteit van de bodem. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten oosten en ten zuiden van Huize Nassau een aardgasleiding van de NAM loopt. De aanleg hiervan zal ook met grote bodemverstoringen gepaard zijn gegaan. Het verbrande vuursteen dat in het zuidoosten van het plangebied aan het oppervlak is gevonden, kan duiden op een archeologische vindplaats. Omdat de kwaliteit van de bodem ook op dit deel matig is, wordt een archeologische begeleiding geadviseerd. Dit geldt ook voor het terreindeel binnen de ronde gracht van Huize Nassau. Dit houdt in dat er tijdens het bouwrijp maken een archeoloog aanwezig is om eventuele restanten van archeologische grondsporen te bestuderen en op te tekenen. De aanlegwerkzaamheden zullen dan eventueel moeten worden onderbroken. Het is noodzakelijk de provinciaal archeoloog tijdig van het tijdstip en de aard van de uit te voeren werkzaamheden op de hoogte te stellen.

VII. FLORA EN FAUNA

Vogel- en habitatrichtlijn

De laatste tijd doet de invloed van het Europese beleid op de ruimtelijke ordening in Nederland zich steeds meer voelen. In het bijzonder geldt dit voor de Vogelrichtlijn en de Habitatsrichtlijn.

Ten aanzien van de mogelijke toepassing van de Vogelrichtlijn kan worden opgemerkt dat zich in of in de directe omgeving van het plangebied geen, op grond van die richtlijn aangewezen, speciale beschermingszones bevinden.

Hetzelfde geldt voor de nog aan te wijzen zones op grond van de Habitatsrichtlijn. Het gebied van de Drentse Aa en het Witterveld liggen op enige afstand. Wel speelt mogelijk de soortenbeschermingsregeling van de Habitatsregeling een rol. Op grond hiervan is het onder meer verboden de rust of broedplaats van bepaalde aangewezen diersoorten te verstoren, zonder dat dit eerst is onderzocht en hiervoor zo nodig ontheffing is verleend. Een soortgelijke regeling werkt blijkens jurisprudentie ook door bij het vaststellen van bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en artikel 19 procedures, met name voor ontwikkelingsgebied.

Flora- en faunawet

Per 1 augustus 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Met deze wet wordt beoogd te voldoen aan de verplichting tot implementatie van met name de soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatsrichtlijn. Op grond van deze wet worden zeer veel planten- en diersoorten aangewezen. Zo worden alle van nature in Nederland voorkomende zoogdieren als zodanig aangewezen, met uitzondering van bepaalde huisdieren, de huismuis en de zwarte en bruine rat.

Iets dergelijks geldt ten aanzien van vrijwel alle Europese vogelsoorten. Ook zijn alle in Nederland inheemse amfibien en reptielen aangewezen, alsook bepaalde vissoorten. Voorts zijn bij afzonderlijk besluit (Stb. 2000,523) bepaalde ongewervelde diersoorten aangewezen als ook de beschermde plantensoorten.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Van deze verboden kan in bepaalde gevallen ontheffing worden verleend. Uitgaande van de ervaringen met de tot dusver van toepassing zijnde regeling in de Natuurbeschermingswet, zal er in beginsel ontheffing mogelijk zijn als er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort.

Aanwezige flora en fauna

De flora en fauna in het gebied hangen nauw samen met het agrarische karakter van het gebied. Het gebied "Huize Nassau" is een intensief gebruikt landbouwgebied, de huidige kenmerken (akkergebied, loonbedrijf) geven geen aanleiding te veronderstellen dat er te beschermen natuurwaarden aanwezig zijn. De aanwezige planten- en diersoorten betreffen algemene soorten en vormen dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan.