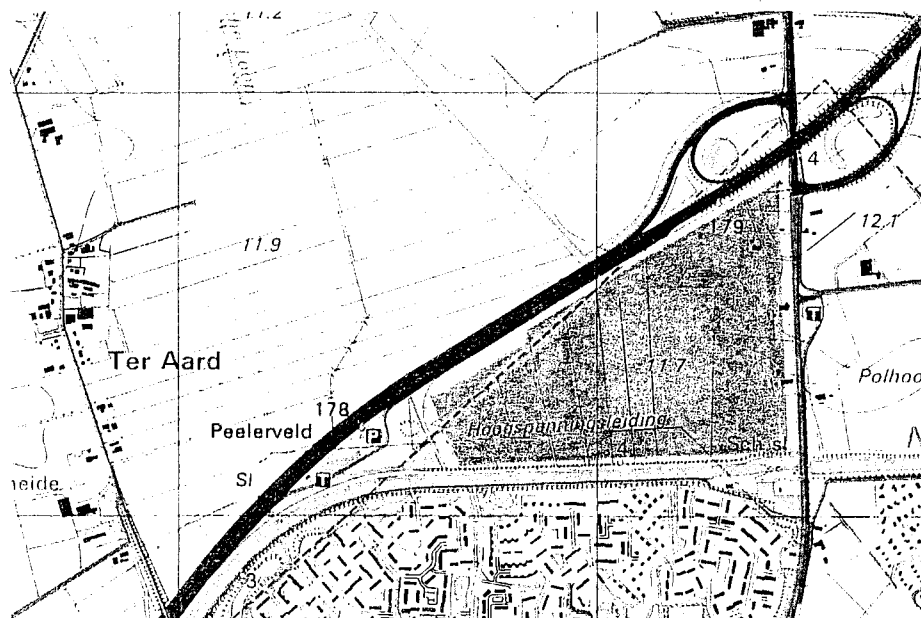


Gemeente
Assen



Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Peelerpark 1999



**terinzagelegging ontwerpbestem-
mingsplan Bedrijventerrein
Peelerpark 1999** 28-6-00

Burgemeester en wethouders maken bekend dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Bedrijventerrein Peelerpark' ter inzage ligt op het stadhuis, bij de informatiebalie en bij de afdeling Bouwen en Wonen van de dienst Ontwikkeling, Noordersingel 33.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied aan de noordrand van Assen. Het vormt hier de nieuwe entree van de bebouwde kom. Oorspronkelijk was dit een agrarisch gebied met vooral akkerbouw. Langs de noordwestzijde van het plangebied loopt de rijksweg A28, Utrecht-Groningen. Aan de oostelijke rand ligt de weg Peelo, die deel uitmaakt van de oude hoofdroute van Assen naar Groningen. Langs deze weg stonden enkele boerderijen die inmiddels zijn gesloopt. De zuidrand wordt gevormd door het Noord-Willemskanaal, met aan de overzijde de woonwijk Peelo. In het oostelijk deel van het plangebied hebben zich inmiddels de eerste bedrijven gevestigd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 oktober 1999 vier weken ter inzage gelegen. De inspraakreacties vormen aanleiding om het plan op een aantal punten te wijzigen.

Gedurende vier weken, van **29 juni tot en met 26 juli 2000**, heeft iedereen de mogelijkheid **schriftelijk** zijn zienswijze omtrent het ontwerp aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Deze moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 860, 9400 AW Assen. De gemeenteraad geeft degenen die tijdig hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de gelegenheid tot een nadere mondelinge toelichting.

Bedrijventerrein Peelerpark 1999

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend dat op de afdeling Bouwen en Wonen, sectie Ruimtelijke Ordening van de dienst Ontwikkeling, Noordersingel 33 te Assen, tweede etage, met ingang van **4 januari 2001** gedurende vier weken, voor eenieder ter inzage ligt het bij het raadsbesluit van 21 december 2000 (nummer 22) vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999, met bijbehorende voorschriften, plankaart, toelichting en beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat gelegen is aan de noordrand van Assen en vormt hier de nieuwe entree van de bebouwde kom. Oorspronkelijk was het een agrarisch gebied met vooral akkerbouw.

Langs de noordwestzijde van het plangebied loopt de rijksweg A 28 (Utrecht-Groningen). Langs de oostrand ligt de weg Peelo, die deel uitmaakt van de oude hoofdroute van Assen naar Groningen. Langs deze weg stonden enkele boerderijen die inmiddels zijn gesloopt. De zuidrand wordt gevormd door het Noord-Willemskanaal, met aan de overzijde de woonwijk Peelo. In het oostelijk deel van het plangebied hebben zich inmiddels de eerste bedrijven gevestigd.

3-1-01

Degenen die tijdig hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn gebleken binnen de termijn te reageren, kunnen gedurende bovengenoemde termijn van **vier weken**, schriftelijk bedenkingen inbrengen bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe, Westerbrink 1, 9405 BJ Assen.

Rectificatie

19-8-00

In de Koerier van 28 juni 2000 wordt onder het kopje 'terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999' in de tekst abusievelijk gesproken over het 'ontwerpbestemmingsplan

Herziening Bedrijventerrein Peelerpark'. De officiële benaming van het ontwerpbestemmingsplan is 'Bedrijventerrein Peelerpark 1999'. Onze excuses voor de eventueel ontstane verwarring.

**Bestemmingsplan Bedrijventerrein
Peelerpark 1999** 14-2-01

Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bekend dat op de afdeling Bouwen en Wonen, sectie Ruimtelijke Ordening van de dienst Ontwikkeling, Noordersingel 33 te Assen, tweede etage, vanaf **15 februari 2001**, gedurende vier weken, voor eenieder ter inzage ligt het bij raadsbesluit van 21 december 2000, gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat gelegen is aan de noordrand van Assen en vormt hier de nieuwe entree van de bebouwde kom van Assen. Oorspronkelijk was het een agrarisch gebied met vooral akkerbouw. Langs de noordwestzijde van het plangebied loopt de rijksweg A 28 (Utrecht-Groningen). Langs de oostrand ligt de weg Peelo, die deel uitmaakt van de oude hoofdroute van Assen naar Groningen. Langs deze weg stonden enkele boerderijen die inmiddels zijn gesloopt. De zuidrand wordt gevormd door het Noord-Willemskanaal met aan de overzijde de woonwijk Peelo. In het oostelijk deel van het plangebied hebben zich inmiddels de eerste bedrijven gevestigd.

Gedurende bovengenoemde termijn kunnen degenen die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest, overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, schriftelijk bedenkingen inbrengen bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe, Westerbrink 1, 9405 BJ te Assen.

Verder kan eenieder overeenkomstig artikel 27, tweede lid WRO schriftelijk bedenkingen inbrengen bij bovengenoemd college tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Goedkeuring bestemmingsplan
Peelerpark 1999 28-3-01

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen, vanaf **29 maart 2001 gedurende zes weken**, voor eenieder ter inzage ligt, het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 13 maart 2001, kenmerk II RV/A7/2001000176 tot integrale goedkeuring van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Assen bij besluit van 21 december 2000.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat gelegen is aan de noordrand van Assen en vormt hier de nieuwe entree van de bebouwde kom van Assen. Oorspronkelijk was het een agrarisch gebied met vooral akkerbouw. Langs de noordwestzijde van het plangebied loopt de rijksweg A 28 (Utrecht-Groningen). Langs de oostrand ligt de weg Peelo, die deel uitmaakt van de oude hoofdroute van Assen naar Groningen. Langs deze weg stonden enkele boerderijen die inmiddels zijn gesloopt. De zuidrand wordt gevormd door het Noord-Willemskanaal met aan de overzijde de woonwijk Peelo. In het oostelijk deel van het plangebied hebben zich inmiddels de eerste bedrijven gevestigd.

Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten tot integrale goedkeuring kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag, door degenen die zich tijdig tot Gedeputeerde Staten hebben gewend als mede door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, tot Gedeputeerde Staten te wenden.

Het besluit tot integrale goedkeuring treedt in werking de dag na 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.

Gemeente Assen



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999

Inhoud:

Toelichting

Bijlagen

Voorschriften

Plankaart nr. 015.02.34.C01

Assen

21 juni 2000

Bestemmingsplannen 6-6-01

Bedrijventerrein Peelerpark 1999

Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bekend, dat het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 13 maart 2001, inhoudende de goedkeuring van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999 onherroepelijk is geworden. Vanaf **7 juni 2001** ligt het bestemmingsplan voor eenieder ter inzage bij de balie Bouwen en Stadsinrichting, Noordersingel 33 te Assen.

BiigelHajema
A d v i s e u r s



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	De huidige situatie in het plangebied	5
2.1	Situering en begrenzing	5
2.2	Ontsluiting	5
2.3	Natuur en landschap	6
2.4	Archeologische waarden	6
2.5	Bodemgesteldheid	6
2.6	Waterhuishouding	6
2.7	Kabels, leidingen en straalpaden	7
2.8	Bijzondere kwaliteiten van de locatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksniveau	9
3.2	Provinciaal en regionaal niveau	10
3.3	Gemeentelijk niveau	11
3.4	Locatiebeleid	12
4	De behoefte aan bedrijventerrein in Assen	15
5	Milieu-aspecten	17
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	17
5.2	Natuur en landschap	18
5.3	Archeologische waarden	18
5.4	Duurzaam waterbeheer	18
5.5	Veiligheid	19
5.6	Geluidhinder	21
5.7	Geurhinder	22
6	Planbeschrijving	23
6.1	Het ruimtelijk concept voor het Peelerpark	23
6.2	Inpassing in de omgeving	26
6.3	Verkeer	29
6.4	Groenstructuur	31
6.5	Aard van de bedrijvigheid	32
6.6	Fasering	34
7	Economische uitvoerbaarheid	35
8	Inspraak en overleg	37

8.1	Inleiding	37
8.2	Inspraak	37
8.3	Overleg	40
Bijlagen		55
1	Overzicht bodemonderzoeken	
2	Rekenbladen wegverkeerslawai	

Inleiding

Het voorliggende plan vormt een herziening van het bestemmingsplan bedrijventerrein Peelerpark, dat op 23 mei 1996 door de gemeenteraad van Assen is vastgesteld en op 10 december 1996 door Gedeputeerde Staten van Drenthe is goedgekeurd. Dit globaal opgezette plan kende voor een aantal bestemmingen een uitwerkingsverplichting, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In 1997 is voor de eerste -oostelijke- ontwikkelingsfase een uitwerkingsplan opgesteld dat inmiddels in uitvoering verkeert. Medio 1999 was al een groot deel van de bedrijfskavels in deze fase uitgegeven.

Aanleiding

De aanleiding voor een integrale herziening van het oorspronkelijke plan, inclusief de eerste gebiedsfase, is meerledig:

- onderdeel van het plan is een zone met bedrijven in het groen. In de praktijk blijkt de opzet, die voor dit gebiedsdeel is voorgeschreven, moeilijk uitvoerbaar;
- de voorwaarden, die aan de zichtzone langs de A28 zijn gesteld, blijken knelpunten op te leveren die om aanpassing vragen;
- in het oorspronkelijke plan bleek het beoogde ABC-beleid niet genoegzaam geregeld; daarom is ervoor gekozen langs een deel van het wegvak Peelo detailhandel in auto's, boten en caravans toe te staan;
- bij de gemeentelijke herindeling in Drenthe per 01-01-1998 is de grens van de gemeente Assen gewijzigd, waardoor het Peelerpark een logischer begrenzing langs de A28 kan krijgen;
- met Rijkswaterstaat is overeengekomen dat aan de westzijde een klein deel van het plangebied wordt afgestaan voor uitbreiding van de parkeerplaats langs de A28. De betrokken gronden zijn bovendien minder geschikt voor bebouwing in verband met de lage en natte ligging. Omgekeerd staat Rijkswaterstaat een strook langs de A28 af ten behoeve van het bedrijventerrein, zodat de plangrens om aanpassingen vraagt;
- als gevolg van een en ander dient de interne ontsluitingslus op het bedrijventerrein enigszins te worden verlegd, waartoe het oorspronkelijke plan niet de mogelijkheid biedt;
- aan de oostzijde van het plangebied verdient het de voorkeur het wegvak Peelo geheel buiten de plangrens te laten, in verband met de voorgenomen herinrichting van dit wegvak;
- bij nader inzien is ervoor gekozen de gehele rand van het Peelerpark langs het Noord-Willemskanaal een woon/werk-

karakter te geven en de rand te voorzien van een groenstrook, als overgang naar de woonwijk Peelo aan de overzijde van het kanaal.

Planvorm Ditmaal is niet voor uit te werken bestemmingen gekozen, maar voor een zogenaamd globaal eindplan. Op basis hiervan kunnen direct bouwvergunningen worden verleend. De keuze voor deze planvorm houdt verband met het vergevorderde stadium waarin de ontwikkeling van het Peelerpark inmiddels verkeert.

De plankaart is getekend op een GBKN-ondergrond, schaal 1:2.000.

Doelstellingen De ontwikkeling van het Peelerpark heeft tot doel ruimte te bieden aan de snelle groei van de werkgelegenheid en de regionale functie van Assen. Daarnaast zorgt het plan voor een meer gedifferentieerd aanbod van werklocaties. Uitgangspunt is bedrijfsterrein te kunnen aanbieden op dat segment van de markt waar zich in Assen en omgeving duidelijk groeipotenties voordoen.

Als locatie aan de noordrand van Assen, langs de A28, leent het Peelerpark zich bij uitstek voor bedrijven die behoefte hebben aan een visuele manifestatie. Het is het eerste bedrijventerrein met dit karakter in Assen.

Het ontwerpconcept voor het plan is dat van een "green tech-park", met bedrijven in hoogwaardige industrie, zakelijke dienstverlening (onder andere informatica- en computerservice) en hoogwaardige distributie. Uit onderzoek is gebleken dat Assen voor dit soort bedrijven goed in de markt ligt.

Beeldkwaliteitsplan Aanvullend op de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan is voor het Peelerpark een beeldkwaliteitsplan vervaardigd. Hierin worden nadere richtlijnen voor de inrichting van het plangebied gegeven. Het beeldkwaliteitsplan is met name van belang voor niet-ruimtelijke aspecten, zoals architectuur, kleurstellingen, materiaalgebruik en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.

Overleg ex artikel 10 Bro Het ontwerp-bestemmingsplan is voor overleg overeenkomstig ex artikel 10 Bro toegezonden aan diverse instanties en diensten. Particulieren zijn na de gehouden informatieavond op 2 november 1999 in de gelegenheid geweest (schriftelijk) op het plan te reageren. De resultaten hiervan zijn voorzover wenselijk verwerkt in het onderhavige plan.

De huidige situatie in het plangebied

2.1 Situering en begrenzing

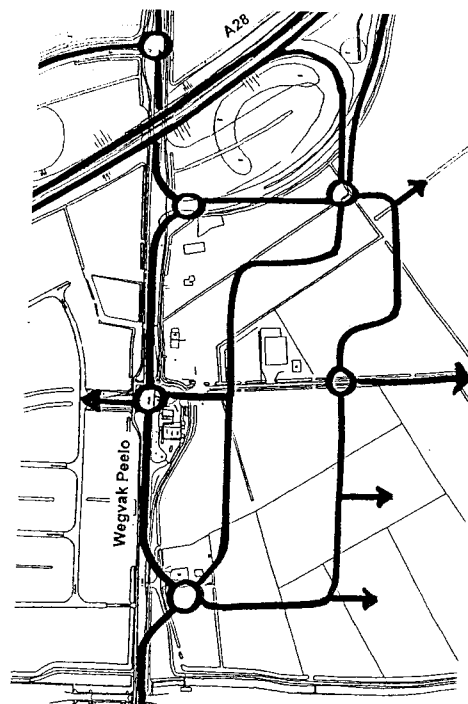
Het plangebied ligt aan de noordrand van Assen en vormt hier de nieuwe entree van de bebouwde kom. Oorspronkelijk was het een agrarisch gebied met vooral akkerbouw. De ligging ten opzichte van Assen is aangegeven op de omslag van dit bestemmingsplan.

Langs de noordwestzijde van het plangebied loopt de rijksweg A28 (Utrecht-Groningen). Langs de oostrand ligt de weg Peelo, die deel uitmaakt van de oude hoofdroute van Assen naar Groningen. Langs deze weg stonden enkele boerderijen die inmiddels zijn gesloopt. De zuidrand wordt gevormd door het Noord-Willemskanaal, met aan de overzijde de woonwijk Peelo. De bebouwing van deze wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen met kap.

In het oostelijk deel van het plangebied hebben zich inmiddels verschillende bedrijven gevestigd.

2.2 Ontsluiting

De A28 ligt nagenoeg op maaiveldniveau, maar stijgt ter plaatse van de ongelijkvloerse kruising met wegvak Peelo tot een hoogte van circa 6 m. Bij deze kruising bevinden zich ook de op- en afritten van de rijksweg, zodat een goede autobereikbaarheid van het Peelerpark is gegarandeerd. De aansluiting van de noordelijke op- en afrit op wegvak Peelo is uitgevoerd als rotonde. Halverwege wegvak Peelo is de aansluiting van het Peelerpark tot stand gebracht. Tegenover deze aansluiting is een tankstation gevestigd. Aan de oostzijde van het wegvak Peelo wordt het bedrijventerrein Messchenveld ontwikkeld. De realisatie ervan zorgt voor een zodanige toename van het verkeer, dat de capaciteit van dit wegvak daarvoor onvoldoende is. Als oplossing is een parallelle route voor dit wegvak voorgesteld op het Messchenveld (zie kaartje).



2.3 Natuur en landschap

De locatie Peelerpark maakt geen deel uit van een natuurgebied of waardevol ecologisch gebied. De dichtstbij gelegen natuurwaarden liggen aan de noordwestzijde van de A28. Het betreft een vochtig, open graslandgebied met sloten, van belang voor weidevogels. Dit heeft echter geen gevolgen voor het grondgebruik en de inrichting van het Peelerpark. Het plangebied is hoofdzakelijk in agrarisch gebruik terwijl aan de westzijde een bosperceel aanwezig is. Het gebied heeft geen bijzondere landschappelijke waarden. Karakteristiek zijn de laanbomen langs het onverharde pad, die het tracé van het kanaal volgen.

Venrestant

In de zuidwesthoek van het plangebied bevindt zich een venrestant, dat begroeid is met riet en ruigtekruiden en gedeeltelijk gedicht is met puin en grond. Dit venrestant is ontstaan in een laagte van een keileembodem. Ernaast groeit een circa tien jaar oud populierenbos.

2.4 Archeologische waarden

In het westelijk deel van het plan bevindt zich een terrein van archeologische betekenis welke is aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart Drenthe. In verband daarmee zal op korte termijn een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) worden uitgevoerd om te vermijden dat archeologische waarden verloren kunnen gaan.

2.5 Bodemgesteldheid

De bodem van het plangebied bestaat uit zand. In de ondergrond komt keileem voor. Deze is moeilijk voor water doordringbaar. Het gebied helt licht af: van noordoostelijke naar zuidwestelijke richting daalt de maaiveldhoogte van circa 13 naar 11 m +NAP.

2.6 Waterhuishouding

Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa (waterkwantiteit) en het Zuiveringsschap Drenthe (waterkwaliteit).

In het Noord-Willemskanaal ligt ter hoogte van de kruising met het wegvak Peelo een sluis. Het onderstuwpeil van deze sluis bedraagt

6.62 m +NAP, het bovenstuwpeil 11.40 m +NAP. Omdat het maaiveld in het plangebied langs het kanaal op circa 11.00 m +NAP ligt, is aan de noordzijde van het hoge stuwpand een kwelsloot aangelegd. De kwelsloot voert het water in oostelijke richting af naar het lage stuwpand van het kanaal. Deze sloot zorgt tevens voor de afwatering van de noord-zuid georiënteerde sloten in het plangebied. Het gebied heeft geen peilbeheer.

De grondwaterstand fluctueert aanzienlijk gedurende het jaar. In de zomer kan het grondwater dieper dan 1.20 m onder het maaiveld zakken, 's winters tot 0.40 m onder het maaiveld stijgen. Deze fluctuaties zijn het gevolg van de bodemopbouw, de helling van het terrein en het ontbreken van peilbeheer.

De soms hoge grondwaterstanden maken dat een drainagesysteem nodig is om te voldoen aan een ontwateringsdiepte van circa 0.70 m, waar (bedrijfs)bebouwing om vraagt. Het ontwerp van het drainagesysteem is mede afhankelijk van de noodzakelijke ophoging van het terrein in verband met het bouwrijpmaken.

2.7 Kabels, leidingen en straalpaden

Ten noorden van het Noord-Willemskanaal loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Twee van de masten van deze hoogspanningsleiding staan in het plangebied.

Van telecommunicatie- of observatiestraalpaden is daarentegen geen sprake.

Voorzieningen voor elektra, gas, water en bluswater kunnen worden aangelegd door het uitbreiden van de netwerken in de aansluitende gebieden.

2.8 Bijzondere kwaliteiten van de locatie

Het plangebied heeft door de ligging en vorm een aantal specifieke kwaliteiten die bij de invulling zoveel mogelijk benut moeten worden. De waarde van de situering langs de A28, een van de belangrijkste routes van Noord-Nederland, is significant en dient een belangrijke rol te spelen in de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied. Hierbij zullen zowel de goede ontsluiting op het hoofdwegennet als de visuele relatie met de A28 centraal staan.

Een tweede aspect dat met de ligging van het Peelerpark te maken heeft, is de situering ten opzichte van Assen. De locatie ligt tussen de A28 en de bebouwde kom, duidelijk binnen de invloedssfeer van het stedelijk gebied en is de noordelijke rand van Assen gaan vormen. Hierdoor is het Peelerpark voor verkeer uit noordelijke richting een eerste kennismaking met Assen. In het stedenbouwkundig ontwerp, maar ook bij de uitwerking en invulling van het plan dient hiermee nadrukkelijk rekening te worden gehouden.

Een derde kwaliteit van de locatie is de duidelijk herkenbare, driehoekige vorm met scherpe begrenzingen. De oriëntatie binnen en buiten het Peelerpark wordt hierdoor vergemakkelijkt en het gebied kan mede hierdoor een duidelijke eigen identiteit krijgen.

Beleidskader

Op verschillende overheidsniveaus is beleid geformuleerd dat voor de ontwikkeling van het Peelerpark van belang is. Naast dat van de hogere overheden (rijk en provincie) is het in regionaal verband ontwikkelde ruimtelijk beleid van belang en uiteraard ook dat van de gemeente zelf.

3.1 Rijksniveau

VINEX

In de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) is aangegeven dat het economisch belang van landsgrenzen afneemt, waardoor de ontwikkelingskansen van de regio's buiten Centraal-Nederland meer en meer bepaald worden door de aansluitmogelijkheden op buitenlandse economische concentraties. Deze mogelijkheden verschillen per gebied.

Het in de VINEX beklemtoonde ontwikkelingsperspectief "Regio's op eigen kracht" is gericht op het zoeken naar een op de regio toegesneden evenwicht tussen het benutten van de eigen kwaliteiten, een oriëntatie op het economisch kerngebied van Nederland en het aansluiten op ontwikkelingen in de aanliggende grensregio's en economische kerngebieden over de grens.

De kwaliteiten van Noord-Nederland liggen vooral rond de as Groningen-Assen, die als zwaartepunt van de economische ontwikkeling valt te zien. De aanwezigheid van de universiteit, de luchthaven Eelde, de dienstensector in het hoogwaardig stedelijke milieu van Groningen en de goede bereikbaarheid van Noord-Duitsland en Scandinavië maken deze as bij uitstek een potentiële ontwikkelingszone. Het Peelerpark maakt deel uit van het uitbouwen van deze zone.

DAG-driehoek

De eerste planontwikkeling van het Peelerpark vond plaats in het kader van de zogeheten DAG-driehoek. Deze werd gevormd door de steden Drachten, Assen en Groningen. Vanuit het perspectief "Regio's op eigen kracht" zijn afspraken gemaakt tussen de betrokken gemeenten, provincies en het rijk om nauw samen te werken bij de ruimtelijk-economische ontwikkeling van dit gebied.

In de nota "De DAG van morgen" worden onder meer de goede bereikbaarheid (per auto, openbaar vervoer en vliegtuig), voldoende hooggeschoolde arbeidskrachten en de verscheidenheid aan vesti-

gings- en woonmilieus als potenties voor de DAG-driehoek genoemd.

Afgesproken is dat Assen en Groningen zich zullen toeleggen op de high tech- en de kantorensector. Het Peelerpark wordt in het bijzonder genoemd als high tech-locatie en krijgt een belangrijke bovenregionale functie in de werving van bedrijven uit de Randstad en het buitenland. Het gebied Groningen-Assen-Drachten telt maar weinig locaties waar de high techsector een passende en representatieve plek kan krijgen. Vandaar dat het Peelerpark als strategisch project is aangewezen. Realisering ervan werd van groot belang voor de gehele DAG-driehoek geacht.

Vijfde Nota

In het voorjaar van 1999 is de eerste aanzet voor de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening gegeven, in de vorm van de Startnota. Centraal in dit regeringsstuk staan de concepten van de netwerkstad en de concentratie van economische ontwikkeling langs de belangrijkste transportcorridors in ons land. De visie op de ruimtelijke structuur, zoals die voor de regio Groningen-Assen is ontwikkeld, sluit naadloos aan op deze concepten: concentratie van bedrijfsactiviteiten langs de A28 en A7 (T-structuur) en taakverdeling en differentiatie tussen Groningen, Assen en de andere kernen in de regio (zie ook paragraaf 4.2).

3.2 Provinciaal en regionaal niveau

POP

In het Provinciaal omgevingsplan (POP), dat in december 1998 door Provinciale Staten is vastgesteld, vormt de versterking van de bestaande stedelijke centra in Drenthe een van de hoofddoelstellingen van het ruimtelijk beleid. Concreet betekent dit een bundeling van de woon-, werk-, recreatie- en voorzieningenfunctie in de belangrijkste kernen die langs de hoofdinfrastructuur liggen (corridorgedachte). De zone Groningen-Assen vormt in dit opzicht een van de twee kerngebieden in Drenthe, met Assen als een van de zwaartepunten daarbinnen.

De beleidsinspanningen van de gemeente om Assen in kwantitatieve en kwalitatieve zin verder te ontwikkelen, zal de provincie zoveel mogelijk ondersteunen.

Het POP stelt dat ook voor het bedrijfsleven bundeling bij stedelijke centra en in aansluiting op de hoofdinfrastructuur aantrekkelijk is. Elk van deze centra heeft als taak bedrijventerreinen met een (boven)regionale functie tot ontwikkeling te brengen. Voor de economische

ontwikkeling van de provincie noemt het POP dit van groot belang. Voor een streekcentrum als Assen is de doelstelling dat er voortdurend voldoende mogelijkheden zijn voor de vestiging van bedrijven. De provincie stimuleert ook dat nieuwe bedrijven zich vestigen in de streekcentra.

Naast het kwantitatieve aspect (voldoende oppervlakte) moet ook aandacht worden besteed aan de kwalitatieve kanten van de terreinen en aan de precieze locatiekeuze. Aspecten daarvan zijn:

- de segmentatie van de terreinen, waarmee vastgelegd wordt welke bedrijfstypen zich er mogen vestigen;
- een goede inpassing in de ruimtelijke structuur; dit om de (milieu)hinder voor de omgeving te beperken, de ligging in relatie tot mobiliteitsaspecten te optimaliseren en gebieden met belangrijke omgevingswaarden te vrijwaren.

De provincie zal op bedrijventerreinen een op duurzaamheid gerichte ontwikkeling bevorderen.

Op de functiekaart van het POP is het gebied van het Peelerpark aangegeven als "belangrijk bedrijventerrein".

Regiovisie

In juni 1999 hebben twaalf gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe het uitvoeringsconvenant van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 ondertekend. Hiermee is de uitwerking vastgelegd van de lange termijnvisie op hoofdlijnen die in 1996 tot stand kwam.

De regiovisie hecht veel waarde aan het kunnen aanbieden van goede en voldoende gedifferentieerde vestigingsmilieus. De hoofdinfrastructuur wordt als drager van de economische ontwikkeling gezien. Alle geplande ontwikkelingen bevinden zich in de nabijheid van de A28 en A7, met uitzondering van de binnenstedelijke kantoorlocaties in Groningen en Assen. Op het kaartbeeld bij de regiovisie is het Peelerpark als (gepland) bedrijventerrein aangegeven. Ook in het gebied ten oosten van het Peelerpark zijn bedrijventerreinen voorzien. Evenals het Peelerpark sluiten deze locaties aan op de A28.

3.3 Gemeentelijk niveau

Structuurschets Assen

De hoofddoelstellingen van de Structuurschets Gemeente Assen (1988) zijn het creëren van een zo groot mogelijke en gedifferen-

tieerde werkgelegenheid en het streven naar handhaving en versterking van de regionaal-verzorgende functie van Assen.

Om de gunstige ontwikkeling van de werkgelegenheid door te zetten, moet Assen geschikte vestigingsmogelijkheden bieden. De centrale ligging van Assen in Noord-Nederland wordt gezien als een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven met een regionale afzetmarkt. In de structuurschets wordt het Peelerpark genoemd als ontwikkelingslocatie van allure.

3.4 Locatiebeleid

Ook op het gebied van verkeer en vervoer is op verschillende bestuursniveaus beleid geformuleerd dat voor de ontwikkeling van het Peelerpark van belang is.

In het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer stelt het rijk zich voor de stedelijke gebieden tot doel de leefbaarheid te verbeteren en de groei van het autoverkeer terug te dringen. Tegelijkertijd moet de bereikbaarheid voor goederenverkeer en noodzakelijk autoverkeer worden gewaarborgd.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is woningen, werkgelegenheid en voorzieningen zodanig ten opzichte van elkaar te situeren dat de bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer optimaal is. Hiertoe is een locatiebeleid voor de verschillende werkgelegenheidssectoren ontwikkeld, waarmee het aantal (auto)verplaatsingen en de af te leggen (auto-)afstand moeten worden beperkt.

Het Peelerpark wordt in dat verband gezien als een zogenaamde C-locatie, gericht op voornamelijk het autovervoer. De ontsluiting per openbaar vervoer is echter beter dan op de gemiddelde autolocatie, door de hoge frequentie waarmee bussen via het wegvak Peelo passeren. Dit betekent dat de belangrijkste ontsluiting die voor de auto is, maar dat ook een redelijk goede ontsluiting per openbaar vervoer gerealiseerd kan worden (aanleg van een halte). Daarnaast is de aanleg van goede voorzieningen voor langzaam verkeer essentieel.

Gemeentelijk niveau

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in de nota "Locatiebeleid in de gemeente Assen, 1996". Het bereikbaarheidsprofiel van het Peelerpark past bij bedrijvigheid en kleinschalige kantoorfuncties die zich kenmerken door een relatief lage werknemers- en/of bezoekersintensiteit.

In het mobiliteitsprofiel van de bedrijvigheid in het Peelerpark (zie paragraaf 6.5 Aard van de bedrijvigheid) is aan het vestigingsbeleid invulling gegeven, onder meer middels de begrippen "kantoorhoudend bedrijf" en "snelweggebonden kantoor".

Van belang is dat bedrijven op eigen terrein voorzien in voldoende parkeermogelijkheden (zie paragraaf 6.3 Verkeer, de passage over parkeren). Daarnaast is het ook wenselijk dat de gemeente de bedrijven stimuleert tot het opzetten van bedrijfsvervoersplannen.

4

De behoefte aan bedrijventerrein in Assen

Kiezen voor locaties op maat

In maart 1994 stelde de gemeenteraad de nota "Kiezen voor locaties op maat" vast. In deze nota wordt een beeld gegeven van de behoefte aan terreinen voor werkgelegenheid in Assen in de periode tot 2010. Tot dat jaar zal het aantal arbeidsplaatsen in Assen met minimaal 7.500 moeten toenemen om de werkgelegenheid in stad en regio te garanderen. Becijferd is dat alleen al voor de "niet-kantoren-sector" ruim 90 ha extra bedrijfsterrein nodig is, waarvan ruim 40 ha op nieuwe locaties. Een daarvan is het Peelerpark.

Een zeer belangrijk uitgangspunt van "Kiezen voor locaties op maat" is thematisering. Op de bedrijventerreinen in Assen moet niet overal van alles en nog wat mogelijk zijn. Per locatie moet duidelijk gekozen worden voor een of meer thema's. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld high tech-bedrijvigheid, transport-totaal, perifere detailhandel, industrie en groothandel et cetera.

Voortbordurend op de structuurschets uit 1988 en instekend op de in het kader van de DAG-driehoek gemaakte keuzes, wordt het Peelerpark voornamelijk gereserveerd voor hoogwaardige industriële bedrijvigheid, met daarnaast luchthavengebonden bedrijvigheid en hoogwaardige distributiebedrijven.

In hoofdstuk 6 van deze toelichting wordt verder op de aard van de bedoelde bedrijvigheid ingegaan.

Structuurvisie Assen-Noord

In 1998 is voor het gebied ten noorden van de huidige bebouwde kom van Assen een structuurvisie opgesteld. Hierin wordt de ontwikkeling van het Peelerpark als een gegeven beschouwd.

De ruimtebehoefte waar deze structuurvisie van uitgaat, is gebaseerd op een TNO-prognose, die in Assen een groei van het aantal arbeidsplaatsen voorspelt van 30.000 in 1998 tot 40.000 in 2010. Dit is een aanzienlijk snellere groei dan waarop in "Kiezen voor locaties op maat" is gerekend. Als gevolg daarvan resulteert ook een veel grotere ruimtebehoefte. Voor de periode tot 2030 berekent TNO de behoefte aan bedrijventerrein op nieuwe locaties op circa 420 ha (bruto). Daarvan moet tot 2010 ongeveer 140 ha ter beschikking komen.

De oppervlakte van het plangebied Peelerpark bedraagt 38 ha, waarvan circa 25 ha uitgeefbaar is. Deze capaciteit zal dus slechts voor een relatief korte termijn in de vraag kunnen voorzien.

De forse ruimtebehoefte vraagt om een snelle ontwikkeling van nieuwe terreinen, te beginnen met het gebied ten oosten van het Peelerpark. Voor een eerste fase van dit gebied is inmiddels een bestemmingsplan in voorbereiding. Hierin wordt zowel ruimte gereserveerd voor hoogwaardig bedrijventerrein (als vervolg op het Peelerpark), als voor gemengde bedrijvigheid.

Aan de zuidzijde van Assen kan, na gebleken noodzaak, op termijn een op transport en distributie georiënteerd terrein worden ingericht (Schepersmaat). Daarmee wordt ingespeeld op een toekomstige nieuwe aansluiting A28 - verdubbelde N33. Aansluitend hierop zal ook het gebied De Haar (TT-circuit/Verkeerspark) verder worden ontwikkeld.

Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk komt een aantal milieu-aspecten aan de orde die voor het bestemmingsplan van belang zijn.

5.1 Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Onderzoek

In het plangebied heeft bodem- en grondwateronderzoek plaatsgevonden, met als doel te bepalen of er uit milieukundig oogpunt belemmeringen bestaan voor de inrichting als bedrijventerrein. In 1989 en 1990 is door Oranjewoud indicatief onderzoek in het plangebied uitgevoerd. Op kavelniveau en ter plaatse van de geprojecteerde infrastructuur volgde later, in de jaren 1996 - 1999, nog een aantal verkennende onderzoeken (zie bijlage 1).

In het grootste deel van het plangebied zijn analytisch noch zintuiglijk verontreinigingen aangetoond. Op sommige locaties zijn echter hogere concentraties van bepaalde stoffen aangetroffen dan volgens de referentiewaarde is toegestaan. Uit het onderzoek blijkt dat de vervuiling geen enkele maal de C-waarde bereikt. De B-waarde wordt echter wel op enige locaties overschreden. De aard en omvang van deze vervuiling is echter van dien aard dat het geen beperkingen oplegt aan de beoogde bestemmingen.

Gelet op de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit, dat op 1 juli 1999 in werking is getreden, is overwegend sprake van schone grond.

Stortplaats van bouw- en sloopafval

Op de locatie, waar in het verleden (vanaf de jaren '70) bouw- en sloopafval is gestort, heeft ook een apart bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit de rapportage van dit door Tauw uitgevoerde onderzoek blijkt dat alleen in de bovengrond licht verhoogde concentraties verontreinigingen worden aangetroffen. De aangetroffen stoffen zijn gerelateerd aan het gestorte puin, asfalt en dergelijke. De concentraties in de bovengrond zijn dusdanig dat, wanneer de locatie onaangetroefd blijft, geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu te verwachten zijn.

In verband met de noodzakelijke aanleg van de interne hoofdontsluitingswegen en een voetpad, die aan de noordrand van de stortplaats zijn gepland, is het wenselijk daar op korte termijn het stortmateriaal en de bovenlaag te verwijderen.

5.2 Natuur en landschap

Uitgezonderd het venrestant, dat gedeeltelijk met puin en grond is gedicht, zijn in of rond het plangebied geen belangrijke natuurwaarden in het geding. Het venrestant wordt in principe als natuurelement in de planinrichting ingepast, maar krijgt in de bestemmingsregeling geen specifieke bescherming.

De locatie Peelerpark maakt geen deel uit van een waterwin-, bodembeschermings- of stiltegebied.

5.3 Archeologische waarden

In het westelijke deel van het plangebied is een terrein van archeologische betekenis (zie paragraaf 2.4). Dit terrein is als zodanig op de bestemmingsplankaart aangeduid. Het is de bedoeling om op korte termijn een "Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI)" uit te voeren. Met de uitgifte van kavels wordt gewacht tot de AAI duidelijkheid heeft verschaft.

5.4 Duurzaam waterbeheer

Peilbeheersing

Aangezien het plangebied in hoogte oploopt (van circa 11 tot 13 m +NAP) en het verschil tussen maaiveld en waterpeil beperkt dient te blijven (tot circa 1.5 m), dienen verschillende streefpeilen binnen de waterpartijen te worden ingesteld door middel van stuwconstructies. Om te voorkomen dat de waterpartijen droog kunnen vallen (door wegzijging via de deklaag die uit zand bestaat), moeten ze een diepte krijgen waarbij het bodemniveau minimaal 1 m onder de bovenkant van het slecht doorlatende pakket van grondmorenen (keileem) komt te liggen. In deze ondergrond wordt de wegzijging sterk beperkt. Ook kan via de sloot aan de zuidzijde van het plangebied water uit het Noord-Willemskanaal worden aangevoerd.

Wateraanvoer

Deze aanvoer moet overigens worden beperkt, omdat hiermee gebiedsvreemd water met een matige kwaliteit wordt ingelaten. Uit het oogpunt van noodzakelijke doorspoeling of watertekort in droge periodes kan de waterkwaliteit er echter ook door worden verbeterd. De mogelijkheid van aanvoer impliceert dat het maximum stuwpeil in het plangebied lager moet zijn dan het stuwpeil in het Noord-Willemskanaal.

Waterafvoer	Gedurende het hele jaar kan de waterafvoer via de kwelsloot naar het lage stuwpand van het Noord-Willemskanaal worden gegarandeerd.
Wateroevers	Het open water behoort met het oog op de afwateringssituatie minimaal circa 1 m onder het maaiveld te liggen. Gezien het belangrijke aspect van beleving en ter bevordering van de waterkwaliteit verdient een natuurvriendelijke inrichting van de oevers de voorkeur. Op deze wijze kan het relatief grote niveauverschil tussen het maaiveld en het waterpeil door middel van flauwe taluds worden overbrugd, wat tevens de veiligheid ten goede komt.
Drainage	Doordat in het plangebied soms hoge grondwaterstanden voorkomen is een drainagesysteem nodig om aan een ontwateringsdiepte van 0.70 m voor bedrijfsbebouwing te voldoen. Het ontwerp van dit drainagesysteem is mede afhankelijk van de noodzakelijke ophoging van het terrein in verband met het bouwrijpmaken.
Rioolstelsel	Het te bebouwen gebied is en wordt in de tweede fase voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel, waarbij een zo groot mogelijk deel van het verhard oppervlak van de riolering wordt afgekoppeld. Dit oppervlak stroomt af op het open water. Een beperkende factor is de vervuiling die met het afstromend hemelwater in het oppervlaktewater terecht komt. Daarom moet in overleg met het Zuiveringsschap Drenthe bepaald worden welk type oppervlak (daken, wegen, parkeerterreinen) mag worden afgekoppeld. Behalve het vasthouden van meer gebiedseigen water en het minder hoeven inlaten van gebiedsvreemd water tijdens droogteperiodes, heeft het afkoppelen als voordeel dat de riolering op een kleinere capaciteit kan worden ontworpen. Het vuilwater en een deel van het hemelwater zullen middels een pomp, gesitueerd in het laagste deel van het plangebied, en een persleiding onder het Noord-Willemskanaal door ingevoerd worden in het droog-weer-afvoerstelsel van de wijk Peelo. Het overige hemelwater, dat niet kan worden verpompt, zal middels overstorten worden afgevoerd naar de ringsloot of de centrale waterpartij.

5.5 Veiligheid

LPG-contouren	In de nabijheid van het Peelerpark bevinden zich twee tankstations met LPG-installaties. Vanuit het vulpunt van dergelijke installaties geldt een cirkelvormige veiligheidszone met een straal van 80 m. Dit
---------------	--

betekent dat het tankstation aan de A28, ten westen van het plangebied, geen beperking voor de inrichting van het Peelerpark oplevert. Dat geldt wel voor de LPG-installatie aan het wegvak Peelo: deze beperkt in lichte mate de bebouwingsmogelijkheden langs het wegvak. Op kaart 2 zijn de beide LPG-contouren aangegeven.

Veiligheidszone A28

Langs de A28 wordt een 75 m brede veiligheidszone vanuit de wegas in acht genomen. Hierbinnen vindt geen bebouwing plaats.

Hoogspanningslijn

Door het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningslijn. Met het oog op de veiligheid en de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de hoogspanningsmasten en -kabels, stelt de Energie Distributiemaatschappij voor Oost- en Noord-Nederland (EDON) voorwaarden aan de ontwikkeling van agrarisch gebied tot bedrijventerrein. Afhankelijk van de situatie en het spanningsniveau, gelden binnen een strook van 25 m ter weerszijden van het hart van een hoogspanningslijn beperkte werk- en bouwhoogten. Voor een 110 kV-hoogspanningslijn bedraagt bij een geleidertemperatuur van 70°C de aan te houden hoogte opzichte van:

- wegen 7.7 m;
- het maaiveld van bedrijventerreinen 8.1 m;
- bouwwerken 3.9 m;
- andere objecten 2.9 m.

Ook is het binnen de strook van 2 x 25 m niet toegestaan snel- en hooggroeiende beplanting aan te brengen. Verder moet rekening worden gehouden met de uitwaai van de geleiders door de wind.

Zonder toestemming van EDON mag het maaiveld niet zodanig worden opgehoogd dat de afstand tot de onderste geleiders van de hoogspanningslijn kleiner wordt dan 8.1 m.

De hoogspanningsmasten dienen steeds met zwaar materieel bereikbaar te blijven; dit voor onderhoudswerkzaamheden van de EDON of bij calamiteiten.

Met de hoogspanningslijn is in de planopzet rekening gehouden door ter weerszijden ervan een bebouwingsvrije strook in acht nemen. Voorzover deze strook smaller is dan 2 x 25 m, geldt er de bovengenoemde bouwhoogte (maximaal 3.9 m).

Door de bebouwingsvrije strook loopt tevens de ontsluitingsroute van het bedrijventerrein. Op enkele punten zal de lijn gekruist worden door ontsluitingswegen.

5.6 Geluidhinder

Zonering

In het kader van de Wet geluidhinder is op iedere weg een zone van toepassing, waarbinnen -indien sprake is van geluidsvoelige bestemmingen zoals woningen of bedrijfswoningen- akoestisch onderzoek moet plaatsvinden. Hiervan uitgezonderd zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabije rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Van belang voor het plangebied zijn in dit verband de A28 en het wegvak Peelo. De A28 is een vierstrooks weg buiten de bebouwde kom. Voor dergelijke wegen bedraagt de zonebreedte, die aan weerszijden in acht moet worden genomen, 400 m. Het wegvak Peelo is een tweestrooks weg buiten de bebouwde kom, waarvoor de zonebreedte 250 m bedraagt. Daarmee liggen eventueel te realiseren bedrijfswoningen in het plangebied binnen de geluidszones van beide wegen.

Berekeningen

In tabel 1 is de berekende toekomstige ligging van de 50 en 55 dB(A)-geluidscontouren ten opzichte van de as van beide wegen weergegeven (zie voor detailgegevens de als bijlage toegevoegde rekenbladen). De berekening is gebaseerd op een prognose van de verkeersintensiteiten. Deze prognose is ontleend aan de corridorstudie N33 van Rijkswaterstaat, de provincie Drenthe en de gemeenten Assen en Aa en Hunze. Bij de berekeningen is uitgegaan van de geldende maximumsnelheid van 120 km/uur op de A28 en 60 km/uur op het wegvak Peelo. Op grond van artikel 103 van de Wet geluidhinder is 3 dB(A) afgetrokken van de rekenresultaten van de A28 en 5 dB(A) van de rekenresultaten van het wegvak Peelo. Voorts is uitgegaan van de toepassing van ZOAB op de A28.

Tabel 1 Ligging van de 50, 55 en 60 dB(A)-geluidscontouren in m uit de weg, in 2010

Wegvak	mvt/etm.	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
A28 hooggelegen	33.600	455 m	240 m	n.v.t.
A28 laaggelegen	33.600	370 m	190 m	n.v.t.
Peelo	26.000	158 m	78 m	39 m

Uitkomsten

Voor nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Uit tabel 1 en kaart 2 valt af te leiden dat het in het plangebied vrijwel onmogelijk is geluidsgevoelige bebouwing buiten de 50 dB(A)-contour te realiseren. In zo'n geval kan aan

Gedeputeerde Staten ontheffing worden gevraagd om een hogere geluidswaarde te mogen hanteren. Voor de A28 kan ontheffing worden verleend tot maximaal 55 dB(A) en voor het wegvak Peelo tot 65 dB(A).

Ontheffingsaanvraag voor een hogere geluidswaarde

Vanwege de bedrijfsgebondenheid van de te bouwen woningen wordt aan Gedeputeerde Staten ontheffing gevraagd tot 55 dB(A) voor zowel de A28 als het wegvak Peelo. Dit houdt in dat woningbouw, afhankelijk van de hoogte van de A28, op 190 tot 240 m uit de as van deze weg gerealiseerd dient te worden. De afstand tussen het wegvak Peelo en de woningbouw dient minimaal 78 m te bedragen.

5.7 Geurhinder

In of rond het plangebied komen geen bedrijven met een geurcontour (meer) voor. Belemmeringen als gevolg van geurhinder zijn daarmee niet aan de orde.

6

Planbeschrijving

6.1 Het ruimtelijk concept voor het Peelerpark

Het ontwerpconcept voor het bedrijventerrein Peelerpark is weergegeven op kaart 1. In dit concept worden de potenties van de locatie benut en versterkt, terwijl ook gestreefd wordt naar een herkenbare eigen identiteit.

Identiteitsbepalende kenmerken

In paragraaf 2.7 is al gerefereerd aan de kwaliteit van de locatie. De ligging en de ruimtelijke vorm zijn daarbij als markante aspecten genoemd, maar ook de verschillende karakteristieken van de drie randen kunnen als bepalend voor de identiteit van het Peelerpark worden beschouwd.

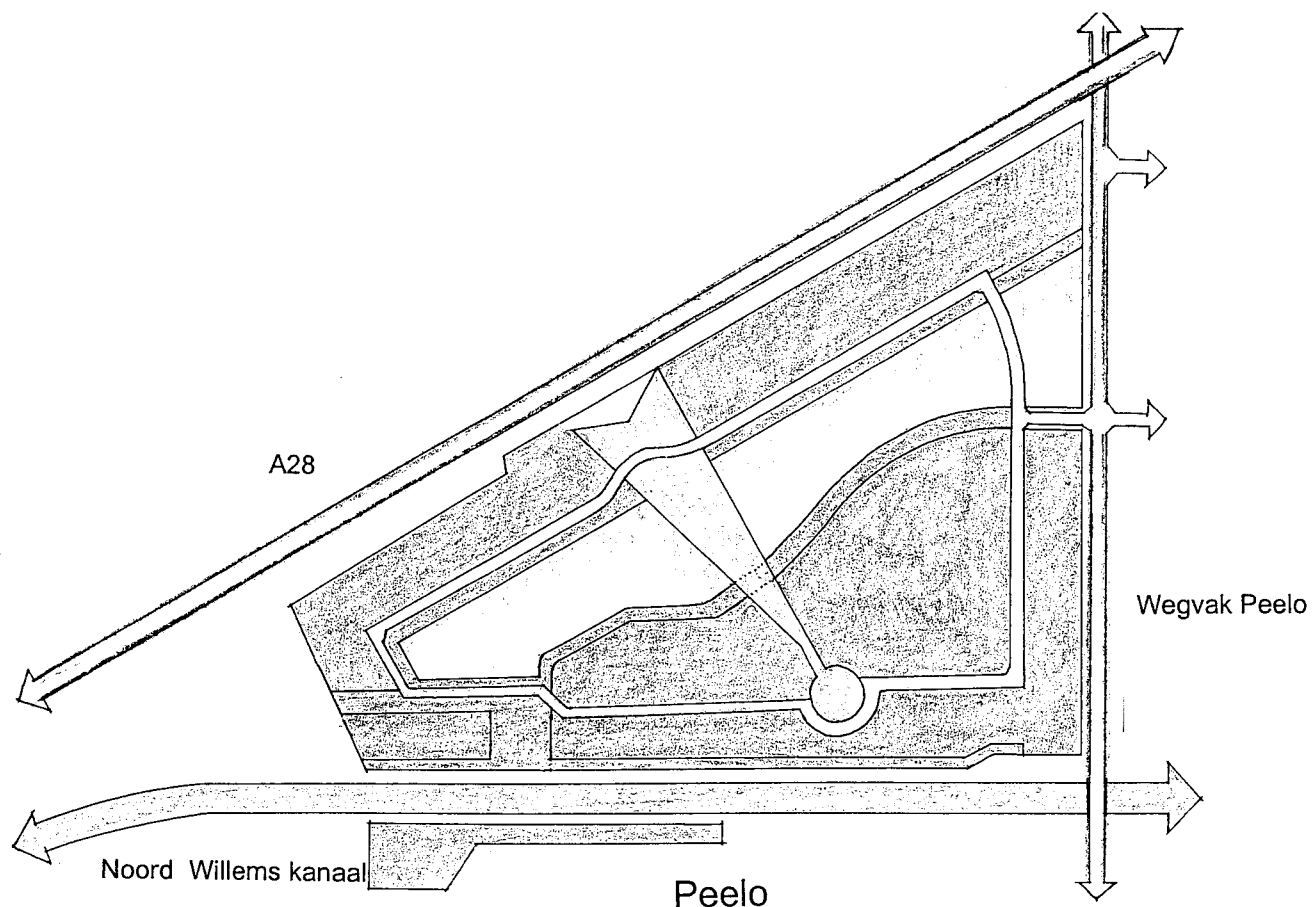
De ligging aan de A28 en het wegvak Peelo zorgen zowel voor een goede bereikbaarheid als zichtbaarheid. Bovendien fungeert het Peelerpark als de nieuwe noordelijke entree van Assen.

Om deze redenen is het belangrijk dat het bedrijventerrein op een kwalitatief hoogwaardige wijze wordt ontwikkeld en ingericht, waarbij de kwaliteit van de locatie wordt behouden en uitgebouwd.

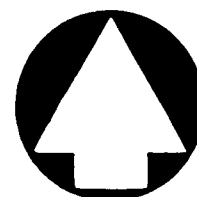
Door het heldere concept met duidelijk herkenbare deelgebieden die door verschillende ruimtelijke elementen (water, groen, wegen) met elkaar worden verbonden, krijgt het Peelerpark een eigen identiteit. Vooral de "waterwig" en de "groene loper" spelen hierin een belangrijke rol.

De zichtzone

Langs de A28 ligt de zichtzone. Deze strook bebouwing wordt onderbroken door de waterwig, waardoor er een doorzicht vanaf de A28 op het water en de bebouwing binnen het plangebied ontstaat. Bij de gronduitgifte en verkaveling zal het openhouden van de zichtzone uitgangspunt zijn. Zeer brede kavels worden alleen toegestaan indien deze zodanig worden bebouwd dat voldoende doorzichten overblijven. Lange gesloten wanden passen niet in het beoogde beeld. Om dezelfde reden mag per kavel slechts één gebouw worden gerealiseerd.



-  water(wig)
-  zichtzone
-  groene loper
-  werkvloer
-  structureel groen



0 200 m

Gemeente Assen
Bedrijventerrein Peelerpark 1999
Ruimtelijk concept

In verband met de aan te houden veiligheidszone ligt de bebouwing op minimaal 75 m uit het hart van de A28. Een dusdanige afstand heeft overigens ook in visueel opzicht de voorkeur.

Bij het inrichten van parkeergelegenheid in de veiligheidszone moet voorkomen worden dat het verkeer op de A28 daarvan lichthinder ondervindt.

Architectuur en bouw-
hoogte

De gronden langs de A28 zijn bedoeld voor bedrijven die veel waarde hechten aan hoogwaardige architectuur om het imago van het bedrijf uit te dragen. In de architectuur dient tevens uiting te worden gegeven aan de tweezijdige oriëntatie van de kavels. Aan de beide uiteinden en middenin de zichtzone zijn drie bebouwingsaccenten geprojecteerd. Hier is een hoogte tot 25 m toegestaan. Elders in de zichtzone en in de groene loper erachter is de maximum bouwhoogte 15 m.

De groene loper

Teveel aandacht voor de randen van het Peelerpark zou tot een ongedefinieerd middengebied kunnen leiden. In het ruimtelijk concept is daarom uitgegaan van een sterk "middenrif" dat het Peelerpark structureert, zonder de kwaliteiten van de verschillende randen tekort te doen. Door het middenrif een voor een bedrijventerrein bijzonder karakter te geven, krijgt de eigen identiteit van het Peelerpark inhoud.

Het middenrif heeft de vorm van een "groene loper" die dwars door het gebied wordt uitgerold, min of meer parallel aan de rijksweg. Aan weerszijden heeft de groene loper een scherpe begrenzing van laanbomen. Deze laanbomen zijn langs de openbare weg geplant, en in de 1e fase vormen deze laanbomen een golvende bomengrens tussen twee zones. Het groen loopt in het plan door tot het gebied rond het venrestant langs het kanaal. Bovengenoemde rijen bomen vormen een belangrijk herkenningspunt in Peelerpark.

Bebouwingskarakter

In het deelgebied van de groene loper staan representatieve bedrijfsgebouwen op ruime en wisselende afstand van elkaar. Alleen de gebouwen langs de centrale waterpartij (de "waterwig") kunnen meer geordend naast elkaar staan. De bebouwing dient representatief en compact te zijn (één gebouw per bedrijfskavel), maar ook van een gevarieerde architectuur.

De werkvloer

De overgang van de groene loper naar de werkvloer, een deelgebied met een meer zakelijke en doelmatige inrichting, leidt tot een contrast dat oriëntatie binnen het bedrijventerrein vergemakkelijkt.

Dit zuidelijke deel wordt "de werkvloer" genoemd. Het is het meest bedrijfsintensieve deel van het Peelerpark. De indeling is efficiënt en praktisch, de bebouwing duidelijk intensiever dan die binnen de groene loper. De bouwhoogte is echter beperkt tot 10 m voor de bedrijfspanden en 6 m voor de bedrijfswoningen, mede om een overgang te creëren naar de laagbouw aan de overzijde van het Noord-Willemskanaal. De rand wordt gevormd door een aan te planten groenstrook met bomen en de bestaande laanbomen langs het pad langs het kanaal.

De structuur van de werkvloer wordt in hoofdzaak bepaald door de wegen die evenwijdig aan en loodrecht op het wegvak Peelo zijn getraceerd. De hoogspanningsleiding wordt in de strakke structuur opgenomen.

De waterwig

De drie zojuist beschreven zones worden ruimtelijk-visueel met elkaar verbonden door de "waterwig". Deze driehoekige waterpartij doorsnijdt vanaf de A28 de drie zones en zorgt voor een doorzicht tot diep in het plangebied. Aan de westzijde van de waterwig moet de bebouwing van de groene loper tot aan, of net in het water worden gesitueerd.

De verkavelingsschets (kaart 2) geeft een beeld van de mogelijke inrichting van het Peelerpark op basis van deze ideeën.

Een aantal elementen van de verkavelingsschets is vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart van het bestemmingsplan, andere elementen zijn als richtlijn in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Het vastleggen is echter slechts in globale zin doorgevoerd, waardoor de nodige flexibiliteit bij de invulling blijft bewaard.

6.2 Inpassing in de omgeving

Met name aan de oost- en zuidzijde van het Peelerpark is aandacht noodzakelijk voor de inpassing in de omgeving.

Zone langs het Noord-
Willemskanaal

Langs het Noord-Willemskanaal zullen zich alleen kleinschalige, ambachtelijke bedrijven met bedrijfswoningen mogen vestigen. De bedoeling hiervan is een verantwoorde overgang naar de woonwijk Peelo ten zuiden van het kanaal te creëren. Door voor te schrijven dat de bedrijfswoningen aan de kanaalzijde van de kavels moeten worden gebouwd en een dichte groenstrook met bomen aan te brengen, wordt de overgang naar het wonen qua aard en schaal

nog verbeterd. In dit verband is het tevens ongewenst dat aan de kanaalzijde opslag in de buitenruimte plaatsvindt.

Zone langs het wegvak
Peelo

De bebouwing langs het wegvak Peelo dient te accentueren dat hier sprake is van de noordelijke entree van Assen. Met name het meest noordelijke en zuidelijke gebouw zijn in dit opzicht belangrijk en verdienen door hun hoekligging een alzijdige oriëntatie en een bijzondere architectuur. Het accent mag ook tot uitdrukking komen in een grotere bouwhoogte dan elders: maximaal 25 m. Uiteraard speelt bij het vormgeven van de entree mede de inrichting van de zone oostelijk van het wegvak Peelo een rol. In de Structuurschets Assen-Noord is inmiddels besloten dit gebied eveneens voor economische activiteiten te bestemmen.

6.3 Verkeer

Ontsluiting

Extern

Het Peelerpark wordt voor het autoverkeer ontsloten via één centraal punt op het wegvak Peelo. De aansluiting bevindt zich ongeveer halverwege tussen het Noord-Willemskanaal en de A28, tegenover het tankstation.

De verkeersintensiteit op de aansluiting zal op basis van berekeningen in het Verkeersstructuurplan Assen in 2010 op ongeveer 1.200 motorvoertuigen per etmaal uitkomen. Op het wegvak Peelo bedraagt de intensiteit dan ongeveer 26.000 motorvoertuigen. Om dit aantal te verwerken zal de weg gereconstrueerd worden zoals aangegeven op pagina 5. Ook de huidige intensiteiten zijn al zodanig dat een verkeersregelininstallatie op de aansluiting met het Peelerpark noodzakelijk is; deze is inmiddels aangebracht. De kruising is uitgevoerd met afzonderlijke rechtsafstroken op de hoofdroute.

Intern

De interne hoofdontsluiting van het Peelerpark bestaat uit een lus. Een deel van de kavels wordt hier direct op ontsloten, een ander deel via ontsluitingswegen die aan de lus zijn gekoppeld. De rijbaan van de hoofd lus is voorzien van fietssuggestiestroken en wordt aan één zijde begeleid door een voetpad. Op zowel de hoofd lus als de overige ontsluitingswegen wordt een parkeerverbod ingesteld. De ontsluitingslus begeleidt aan de zuidzijde het tracé van de hoogspanningsleiding.

Parkeren

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en van veiligheid op de ontsluitingswegen wordt in het plan uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Op deze wijze kan een maximale doorstroming van het verkeer op de openbare weg worden gegarandeerd en dragen alle eigenaren naar rato bij in de kosten voor parkeervoorzieningen.

In de groene rand tussen de zichtzone en de groene loper mag een beperkt aantal parkeerplaatsen voor uitsluitend bezoekers worden aangelegd mits deze niet domineren in het beeld van de weg. De groene rand zal hier particulier worden uitgegeven, zodat het eigen parkeerplaatsen betreft.

Reeds eerder is aangegeven dat bedrijven in voldoende mate in parkeermogelijkheden op eigen erf moeten voorzien. Voor bedrijven wordt een norm van één parkeerplaats per 2.5 arbeidsplaats gehanteerd. Voor kantoren wordt uitgegaan van één parkeerplaats per 40 m² bruto vloeroppervlakte.

Daarenboven kan een parkeerplaats worden ingericht voor elke 8 bezoekers, die gemiddeld per dag aanwezig zijn.

Langzaam verkeer

Door toepassing van het juiste vervoersmanagement kan getracht worden het gebruik van de auto te beperken.

Fietsverbindingen

Om het gebruik van de fiets in het woon-werkverkeer te stimuleren, wordt bij de aanleg van het Peelerpark nadrukkelijk rekening gehouden met dit vervoermiddel. Het bedrijventerrein wordt op twee punten aangesloten op de hoofdfietsstructuur langs het wegvak Peelo.

De belangrijkste is de aansluiting tegenover het tankstation, de hoofdentree van het Peelerpark.

Om de route van en naar de bedrijven zo direct mogelijk te maken, is even ten noorden van de sluis van het Noord-Willemskanaal een tweede fietsverbinding geprojecteerd. Deze takt aan op de interne hoofdontsluiting op het Peelerpark en kan in geval van calamiteiten tevens als noodontsluiting fungeren.

Om de bruikbaarheid van de zuidelijke ontsluiting te vergroten wordt het fietspad aan de westkant van wegvak Peelo tussen de kruising bij het tankstation en de fietsoversteek ten zuiden van het Noord-Willemskanaal als tweerichtingspad uitgevoerd. Dit is ook uit het oogpunt van sociale veiligheid een pluspunt.

De routes van en naar de bedrijven dienen comfortabel, direct, aantrekkelijk, verkeersveilig en sociaal veilig te zijn. Tevens verdient het aanbeveling dat ieder bedrijf bij zijn ingang een veilige, overdekte fietsenstalling inricht.

Openbaar vervoer

De ontsluiting per openbaar vervoer vindt plaats via de bestaande buslijnen. De lijnen 51 en 55 zijn streeklijnen van Assen naar Gro-

ningen. Lijn 51 onderhoudt tijdens werkdagen een halfuurdienst, met tijdens de spitsuren extra sneldiensten (lijn 151). Lijn 55 rijdt slechts 3 keer per werkdag en heeft het Academisch Ziekenhuis Groningen als begin-/eindpunt.

Door de situering en ontsluiting van het Peelerpark en de regionaal verbindende functie van de busdiensten, is lijnvoering dóór het bedrijventerrein niet mogelijk. Er is daarom een halte op het wegvak Peelo ter hoogte van de kruising bij het tankstation, zodat passagiers gebruik kunnen maken van de geregelde oversteek op de kruising. Om de looproutes op het Peelerpark van en naar de bushalte zo direct en veilig mogelijk te maken, wordt langs de ontsluitingsweg een trottoir aangelegd, van de weg gescheiden door een groenstrook.

6.4 Groenstructuur

Groene loper

Voor de groenstructuur op het Peelerpark vormt de groene loper een bijzonder element. Deze zone wordt ingericht met compacte bedrijfsgebouwen die op ruime afstand van elkaar in een groen ingerichte omgeving staan. Elk bedrijf dient aan de zijde(n) van het openbare gebied een (overwegend) 15 m brede beplantingsstrook (met platanen) te reserveren.

Tussen de bebouwing in de groene loper is een ruime onderlinge afstand gepland. Hierdoor ontstaat een open bebouwingsstructuur en een aantrekkelijke groene omgeving in de groene loper. Om deze relatie en het groene beeld niet te verstoren is opslag van goederen in de buitenruimte ongewenst. De grens tussen de groene loper en de werkvloer wordt herkenbaar gemaakt door eveneens een fors aangezette (laan)beplanting in een openbare groenstrook.

Waterpartij

Het tweede beeldbepalende element van de groenstructuur wordt gevormd door de grote, dwars op de groene loper geprojecteerde waterpartij. Deze deelt de lange lijn langs de A28 in tweeën. De zichtzone wordt daarmee onderbroken en de lijn van bebouwing langs de A28 wordt sterk verlengd.

De waterpartij doorsnijdt de zichtzone, de groene loper en de werkvloer, waardoor zowel een ruimtelijke als visuele relatie ontstaat tussen deze drie deelgebieden. Langs het water lopend of rijdend wordt de passant de verschillende sferen van de deelgebieden gewaar.

Het hoogteverschil tussen het maaiveld en het waterniveau wordt met flauwe taluds opgelost, zodat de parkachtige inrichting wordt versterkt en doorgezet in de zichtzone en de werkvloer.

Aan de noordzijde loopt het water tot de strook langs de A28. Aan de zuidzijde markeert een hoogspanningsmast het eindpunt van de plas, waarbij de mast op een (schier)eiland komt te staan. Het hoogteverschil tussen de noordwestrand en de zuidrand van het Peelerpark zal in de waterpartij worden benut om, precies in het verlengde van de drie-rijige bomenrand, een kleine waterval aan te leggen. Voor de voetganger wordt hier door het plaatsen van "stepping stones" een oversteekmogelijkheid gecreëerd.

Groen langs de interne
ontsluitingswegen en het
Noord-Willemskanaal

De ontsluitingswegen worden begeleid door aan weerszijden groene bermen, veelal ingeplant met bomen. Gestreefd wordt naar een onzichtbare overgang van het groen van de bermen naar het groen op de kavels, zodat samenhang ontstaat. Het groen op de kavels heeft een ondersteunende werking voor het overige groen.

De zuidrand van het Peelerpark wordt gevormd door het Noord-Willemskanaal, begeleid door een bestaande bomenrij en een hoge dichte groensingel die langs de kavel moet worden aangeplant.

6.5 Aard van de bedrijvigheid

Functionele typering

Met de ontwikkeling van het Peelerpark wordt vooral beoogd ruimte te bieden aan hoogwaardige industrie, zakelijke en technische dienstverlening en hoogwaardige distributiebedrijven, tezamen een zogenaamd "green tech-park" vormend. Deze bedrijven kunnen zowel op regionaal als op (inter)nationaal niveau opereren. Voorbeelden ervan zijn te vinden in de zogenaamde HIC-sector, het verzamelbegrip voor high-tech-, informatica- en computerserviceverlenende bedrijven. Andere voorbeelden zijn elektronica, telecommunicatie, laboratoria voor geneesmiddelen, productie van medische instrumenten, olie- en gaswinningstechnologie, research & development, industriële serviceverlenende bedrijven en ingenieurs- en andere adviesbureaus. Belangrijke factoren voor dergelijke bedrijfstakken zijn (auto)bereikbaarheid, representativiteit, zichtbaarheid en kwaliteit en imago van de omgeving.

Verschillen per deelgebied

Tussen de verschillende deelgebieden van het Peelerpark zijn wat soort bedrijvigheid betreft accentverschillen aan te wijzen. De structurerende werking van de groene loper en de bomenrand aan de zuidzijde daarvan zorgt ervoor dat de verschillen in soorten bedrijvigheid elkaar niet storen.

Zichtzone en groene loper	De bedrijven, die voor de zichtzone en de groene loper in aanmerking komen, zijn hoogwaardig, kantoorhoudend of het zijn snelweggebonden kantoren. De kavels zijn bedoeld voor bedrijven die veel waarde hechten aan representativiteit en architectuur, als visitekaartje voor zichzelf en daarmee tevens voor het Peelerpark en Assen. Langs de A28 mogen de bedrijven ook toonzalen inrichten.
Werkvloer	Het middengebied van de werkvloer is bestemd voor hoogwaardige bedrijven die zich zowel visueel als qua ontsluiting oriënteren op de ontsluitingsweg. Dit zullen vaak meer productiegerichte bedrijven zijn. Voor snelweggebonden kantoren biedt de werkvloer geen plaats. In de rand langs het wegvak Peelo wordt detailhandel in auto's, boten en caravans toegestaan (inclusief showrooms). Elders op het Peelerpark is deze activiteit uitgesloten.
Zuidrand	Met het oog op de nabijheid en de schaal van de bebouwing van de woonwijk Peelo (aan de overzijde van het Noord-Willemskanaal) is de zuidrand van de werkvloer bestemd voor kleinschalige ambachtelijke bedrijven en kleinschalige productiebedrijven met bedrijfswoning.
Bedrijfswoningen	Elders op het Peelerpark zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Milieuhygiënische typering

Bedrijven die aanspraak maken op een kavel op het Peelerpark moeten qua milieubelasting overeenkomen met de categorieën 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijven (zie de bijlage bij de planvoorschriften).

De zuidrand langs het Noord-Willemskanaal is bestemd voor kleinschalige bedrijven die qua milieubelasting van een nog wat lichtere soort zijn.

Mobiliteitsprofiel van de bedrijven

In paragraaf 3.4 is ingegaan op locatiebeleid van de overheid, verkeer, openbaar vervoer en parkeren. Het is duidelijk dat uit het locatie-/mobiliteitsbeleid van het Rijk, de provincie en de gemeente randvoorwaarden voortvloeien ten aanzien van de aard van de bedrijvigheid op het Peelerpark. Bedrijven met een hoge arbeidsintensiteit (aantal werknemers per m²), weinig auto-afhankelijkheid, veel bezoek en nauwelijks goederenvervoer over de weg worden eerder in het stationsgebied verwacht dan op het Peelerpark. Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven moet sporen met het bereikbaarheidsprofiel van het Peelerpark.

Zoals vermeld, is het Peelerpark in hoofdzaak afhankelijk van het autovervoer. Dit gegeven bepaalt mede de aard van de gewenste bedrijvigheid. Binnen de context, waarin het Peelerpark wordt ontwikkeld en de afspraken die hierover in de DAG-driehoek zijn gemaakt, heeft de gemeente het vestigingsbeleid invulling gegeven door het omschrijven van de begrippen "snelweggebonden kantoor" en "kantoorhoudend bedrijf". De omschrijving van deze begrippen is daarbij toegespitst op het uitvoering kunnen geven aan het ABC-beleid, rekening houdend met het marktsegment waarvoor het Peelerpark bedoeld is.

Snelweggebonden kantoren en kantoorhoudende bedrijven

Met "snelweggebonden kantoren" worden dan ook die kantoren bedoeld die een relatief lage arbeidsintensiteit, een relatief hoge auto-afhankelijkheid en een relatief lage bezoekersintensiteit kennen en waarbij goederenvervoer over de weg belangrijk kan zijn. Met "kantoorhoudende bedrijven" worden bedrijven bedoeld, waarbij het kantoor niet de hoofdfunctie is, maar neven- of ondergeschikt. Een voorbeeld hiervan is een computerbedrijf, waar hard- en/of software wordt ontwikkeld, waar tevens het kantoor van dat bedrijf gevestigd is en het geheel vaak ook nog het uiterlijk van een kantoor heeft. Ook laboratoria, telecommunicatiebedrijven en andere hoogwaardige technologische bedrijven hebben vaak een dergelijk karakter.

6.6 Fasering

Met de uitgifte van de bedrijfsgronden is een start gemaakt in het oostelijke gedeelte van het Peelerpark. Daarbij kon van het begin af aan een diversiteit aan kavels worden aangeboden. Ook de waterpartij is in de eerste fase al grotendeels gegraven. Tot aan de waterpartij is de hele infrastructuur aangelegd.

In de tweede fase zal de waterpartij worden afgewerkt en wordt het gebied ten westen ervan ingericht en uitgegeven.

7**Economische uitvoerbaarheid**

Voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een afzonderlijke exploitatie-opzet vervaardigd. Korte tijdshalve wordt daarnaar verwezen. Gerekend is met een exploitatieperiode van 10 jaar en met circa 25 ha uit te geven grond. Uit de resulterende prijs van de bedrijfsground blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar mag worden geacht.

8

Inspraak en overleg

8.1 Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan is voor overleg conform artikel 10 Bro van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties en diensten. Daarnaast heeft op 2 november 1999 een informatieavond plaats gevonden. Belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld schriftelijk bezwaren in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

Hieronder volgt een samenvatting van de essenties van de inspraak-reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999 en het gemeentelijk commentaar daarop.

H.J. Bouwer, Heklanden 75, 9407 PL Assen mede namens de familie Visser- Bottema, Heklanden 77, 9407 PL Assen, de familie Van Nek- Iddekinge Tiplanden 7, 9407 PD Assen

a. Horizonvervuiling

De bovengenoemde families geven aan dat zij een fysieke afscheiding tussen het Noord- Willemskanaal en het Peelerpark wensen om horizonvervuiling tot een minimum te beperken. Zij stellen voor om deze afscheiding door middel van een groenwal, bestaande uit een (hoge) dijk met daarop (dichte), groenblijvende beplanting, vorm te geven (dit voorstel wordt ondersteund door 27 andere families woonachtig aan de Heklanden, Spiekerlanden en de Tiplanden).

Commentaar ad.a.

Voordat wij op de inspraakreacties ingaan willen wij er op wijzen dat, het nu in procedure zijnde bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999 qua hoofdopzet niet noemenswaardig afwijkt van het huidige bestemmingsplan.

De kaveldiepte ter plaatse is beperkt doordat de ligging van de ontsluitingsweg wordt bepaald door de lichtmasten. Dit brengt met zich mee dat er geen ruimte is voor een brede groenzone waarop een wal kan worden aangelegd. De berm van de kanaalkant en het onverhard pad bedraagt 7 meter, daarna komt de sloot met berm van 9 meter en een groenstrook van 5 meter (totaal 21 meter). De

kavelgrens komt op 16 meter van het Noord- Willemskanaal. De groenstrook van 5 meter komt op de kavel zelf. De bedrijfswoningen dienen op 10 meter uit de verkoopgrens aan de kanaalkant gebouwd te worden. Deze 10 meter is onderverdeeld in 5 meter groenstrook en 5 meter tuin. Tussen de bebouwingsgrens van Peelo en Peelerpark ontstaat zodoende een ruimte van circa 80 meter.

De invulling van de ruimte op de hiervoor aangegeven wijze in het ontwerpbestemmingsplan is ons inziens een duidelijke verbetering ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is de gemeente bereid overleg met de insprekers te voeren over de wijze van beplanting van de groenstrook.

b. Overlast

Indien er geen groenwal wordt aangelegd, hebben bovengenoemde families de volgende bezwaren:

- in die situatie zou overlast van lichtreclame, richting de woonwijk, ontstaan;
- in die situatie zou de bedrijvigheid geluidsoverlast met zich meebrengen;
- men gaat in die situatie niet akkoord met het verhogen van de bouwhoogte naar 10 meter.

Commentaar ad.b.

In de zichtzone wordt uit het oogpunt van intensivering van het grondgebruik en ter bevordering van de beeldkwaliteit vestiging van kantoren en kantoorhoudende bedrijven in meerdere bouwlagen gestimuleerd. In dit beeld passen "accenten" met een bouwhoogte van 25 meter. Aan de beide uiteinden en middenin de Zichtzone zijn drie bebouwingsaccenten geprojecteerd. Hier is een hoogte van 25 meter toegestaan. Bij de landschappelijke inpassing van bouwplannen zal ook het aanbrengen van (licht) reclames aan de welstandstoetsing van de bouwvergunning onderworpen zijn.

Het bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheid gedetailleerde voorschriften op te nemen over het uiterlijk enzovoort van de betreffende reclame. De regelgeving is aldus dat indien voor een bepaald bouwwerk een bouwvergunning dient te worden verleend, het bouwwerk inclusief reclame wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze commissie beoordeelt of het bouwwerk op zich, als gelet op de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand; men toetst daarbij aan het beeld-kwaliteitsplan. Omdat de gemeente voornoemde mogelijkheden de lichtreclame te reguleren te mager vindt, is besloten een notitie te laten maken, mogelijk in samenwerking met de Vereniging Nederlandse Gemeenten om voor de uitwer-

king van Peelerpark en andere bestemmingsplannen als bijvoorbeeld Messchenveld de aanvullende mogelijkheden voor regulering te inventariseren (bijvoorbeeld mogelijkheden in het kader van milieuvergunning en Algemene Plaatselijke Verordening).

Ten aanzien van reclamemasten merken wij op dat het gaat om één reclamezuil, middenin de Zichtzone. De maximaal toegestane hoogte is 25 meter. Voorts wordt voorzien in een procedure ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening. Deze procedure voorziet er in dat het voornemen om een reclamemast op een bepaalde locatie te plaatsen gedurende een termijn van twee weken ter inzage ligt teneinde een ieder de gelegenheid te geven daarop te reageren. Daarnaast is als aanvullende voorwaarde opgenomen dat het college van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar dient af te geven alvorens vrijstelling kan worden verleend.

De geplande bedrijvigheid (meldplicht AMvB of vergunningplichtig) brengt geen geluidsoverlast met zich mee. Het geluid zal hooguit 50 dB (A) op een afstand van 50 meter zijn. De woningen zijn dus voldoende beschermd.

c. Toezeggingen in het kader van de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan

In verband met het voorgaande wordt ook verwezen naar de bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan ingediend bezwaar tegen de bestemming Bedrijventerrein. Indertijd zou de verantwoordelijk wethouder hebben verzekerd dat:

- de geluidsoverlast tot een minimum beperkt zou worden;
- de architectuur zou "High- Tech" waardig moeten worden;
- en de bedrijfspanden in de zichtzone van de bewoners van Peelo zouden aan het zicht worden onttrokken door de "Groene Loper". De families zijn van mening dat door dit nieuwe bestemmingsplan de "Groene Loper" min of meer verdwijnt.

Commentaar ad.c.

De geluidsoverlast wordt tot een minimum beperkt (zie ook ons commentaar onder b). De architectuur wordt getoetst aan het bestemmingsplan en aan het beeldkwaliteitsplan. Er is een nieuw beeldkwaliteitsplan gemaakt om de kwaliteit te bevorderen. Dit nieuwe plan wordt tegelijkertijd met het ontwerp- bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Over de "Groene Loper" kan het volgende gezegd worden. De zone heeft dezelfde waarde als in het geldende plan. Dit houdt in: gebouwen omgeven door groen.

Vanuit Peelo wordt het zicht bepaald door de gebouwen en de woningen langs het kanaal. De gebouwen in de Zichtzone zijn vanuit Peelo niet zichtbaar.

8.3 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening Noord, Postbus 964, 9700 AZ Groningen;
2. Hoofd-ingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord- Nederland i.o., Postbus 2301, 8901 JH Leeuwarden;
3. Inspecteur van de Volkshuisvesting, directie Noord, Postbus 1318, 9701 BH Groningen;
4. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noord, Postbus 30032, 9700 RM Groningen;
5. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, Postbus 30020, 9700 RM Groningen;
6. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord, Postbus 6013, 9702 HA Groningen;
7. Provincie Drenthe, Productgroep Ruimte en Water, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP), Postbus 122, 9400 AC Assen;
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 RA Zeist;
9. Ministerie van Defensie, regionale directie Noord- Oost Nederland, Postbus 177, 7940 AD Meppel;
10. de directeur- generaal van Energie, de heer mr. drs. C.W.M. Dessens, Postbus 20101, 2500 EC 's Gravenhage
11. de directie van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Kerkstraat 1, 3811 CV Amersfoort;
12. de directie van het Zuiveringschap Drenthe, Postbus 231, 9400 AE Assen;
13. het bestuur van de Stichting Woningbeheer Assen, Postbus 500, 9400 AM Assen;
14. de directie van EDON- West, Postbus 105, 9400 AC Assen;
15. de directie van de N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
16. de directie van de N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe, Postbus 18, 9400 AA Assen;
17. KPN Telecom, Hoendiep 1, 9718 TA Groningen;

18. de directie van de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V., Postbus 28000, 9400 HH Assen;
19. de directie van VEONN, Postbus 496, 7920 AC Meppel;
20. NS Railbeheer, afdeling Grondverwerving en Juridische Zaken, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht;
21. Milieufederatie Drenthe, mede namens Stichting Het Drentse Landschap, de Vereniging Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer Groningen en Drenthe, Hertenkamp 6, 9401 HL Assen;
22. N.V. Samenwerkenden Elektriciteits Productiebedrijven, Postbus 575, 6800 AN Arnhem;
23. Belastingdienst Ondernemingen Emmen, Postbus 30056, 7800 RC Emmen;
24. Vrouwenwoonburo/VAC, Brink 42a, 9401 HV Assen;
26. de directie van de Bond Heemschut, Nieuwezijds Kolk 28, 1012 PV Amsterdam;
27. het bestuur van het Waterschap Hunze en Aa, Postbus 95, 9470 AB Zuidlaren,
28. het bestuur van het Waterschap Meppelerdiep, De Vos van Steenwijklaan 71, 7902 NP Hoogeveen.

Van de onder 16, 17, 19, 21, 23 en 26 genoemde instanties zijn geen reacties ontvangen. De onder 4, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 20, 22 en 28 genoemde overleg-partners hebben meegedeeld dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

A. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord

Opmerking

Het ministerie geeft aan dat hij sterk de indruk heeft, dat de aangebrachte aanpassingen niet leiden tot een fundamentele wijziging van de oorspronkelijke opzet van het Peelerpark als hoogwaardige bedrijvenlocatie. De kwaliteitslocaties (de "Zichtzone" en de "Groene Loper") lopen echter minder goed dan de "Werkvloer". Het ministerie geeft aan blij te zijn, dat ondanks het feit dat de kwaliteitslocaties feitelijk minder goed lopen men toch vasthoudt aan het eerder gekozen kwaliteitsprofiel voor deze beide delen van het bedrijventerein.

Verder geeft het ministerie aan, dat voor de Werkvloer" geconstateerd kan worden dat een belangrijk deel van het bedrijfsterrein reeds is uitgegeven. Het ministerie is van mening dat een aantal in dit gebied gevestigde bedrijven afbreuk doet aan het totaalbeeld

van Peelerpark. Dit zou mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de verdere invulling van de "Zichtzone" en de "Groene Loper". Bewaking van het kwaliteitsbeleid is naar de mening van het ministerie dan ook gewenst.

Commentaar ad A

De gemeente is het met het ministerie van EZ eens dat het huidige beeld van het Peelerpark niet overeenkomt met het geplande profiel. Dit wordt inderdaad met name veroorzaakt door het gegeven dat de "Werkvloer" het eerst is opgevuld. Het langzamer vollopen van de "Zichtzone" en de "Groene Loper" en het gegeven dat de groen- en waterpartijen nog niet volledig ontwikkeld zijn, dragen hier ook aan bij. Bewaking van de beeldkwaliteit onder meer middels het nieuwe beeldkwaliteitsplan blijft voor de gemeente van groot belang.

B. Vrouwen Woonburo/ VAC

a. Sociale veiligheid

Het VAC vraagt zich af hoe het staat met de sociale veiligheid bij de woningen aan de rand van het Noord- Willemskanaal aan de achterzijde van het industrieterrein (dit gezien het feit dat het terrein gedurende de avonduren en in het weekend niet in bedrijf is). Het VAC geeft aan dat de sociale veiligheid vergroot zou kunnen worden door:

1. een goed verlicht fietspad langs de rand van het kanaal;
2. het zicht van de woningen richten op dit fietspad;
3. een goede verlichting op het bedrijventerrein.

Commentaar ad.a.

Zie ons commentaar onder ad a op pagina 1.

De woningen aan de rand van het Noord- Willemskanaal worden van het zandpad langs het Kanaal gescheiden door een groenstrook en een sloot. De woningen worden ontsloten vanaf de weg onder de lichtmasten, die een veilige, directe aansluiting krijgt op het fietspad langs het wegvak Peelo en daarmee een snelle verbinding met zowel Peelo en Marsdijk als met de rest van de stad. De suggestie van het aanleggen van een goed verlicht fietspad langs de rand van het Kanaal zal niet opgevolgd worden.

b. Bereikbaarheid

Het VAC geeft aan, dat zij van mening is dat, indien er een groenstrook langs het kanaal wordt geplaatst, deze niet te hoog moet zijn. Er zou in het verlengde van het Strengenpad in de wijk Peelo een

loop- fietsbrug naar het bedrijventerrein gerealiseerd kunnen worden. Het voorgaande ter verhoging van de bereikbaarheid van het winkelcentrum en de scholen in Peelo voor de bewoners van de woningen in Peelerpark. Vice versa geldt dat de bereikbaarheid van het bedrijventerrein voor werknemers, die voor het woon-/ werkverkeer van de fiets gebruik maken, wordt vergroot. Ook kunnen de bedrijfswoningen aan de rand van het kanaal bij de wijk Peelo op deze wijze meer betrokken worden bij de wijk Peelo.

Commentaar ad.b.

Zie het commentaar onder ad a. De inwoners van Peelo hebben juist belang bij een hoge, dichte groenstrook.

C. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat- Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord- Nederland

a. Locatiebeleid

Aangegeven wordt dat de locatie in het onderhavige plan als C- locatie (volgens het ABC- beleid) wordt aangeduid. Op basis van het ABC- beleid dienen in het plangebied alleen bedrijven te worden toegestaan met een op een C- locatie afgestemd mobiliteitsprofiel. Het plan maakt onder anderen de vestiging van zogenaamde "snelweggebonden kantoren" en "kantoorhoudende bedrijven" mogelijk. De Directie Noord- Nederland is van mening dat in de definitie van de voornoemde begrippen, de koppeling met het mobiliteitsprofiel C onvoldoende is gelegd. In de omschrijving van "snelweggebonden kantoren" wordt gesproken over een relatief lage arbeidsintensiteit en een relatief lage bezoekersintensiteit. De Directie Noord is van mening dat deze omschrijving te veel interpretatieruimte laat en onvoldoende waarborgt dat alleen bedrijven met een C- profiel zich kunnen vestigen op de locatie Peelerpark.

Commentaar ad.a.

De gemeente onderschrijft de visie van het Rijk inzake het locatie- en mobiliteitsbeleid. Dat de gemeente Assen serieus met het locatie- en mobiliteitsbeleid omgaat blijkt onder meer uit de Nota Kiezen voor locaties op maat (1994), de nota Locatiebeleid in de gemeente Assen (1996) en het Verkeersstructuurplan (1994). Het in deze nota's neergelegde beleid is onder andere vertaald in het geldende bestemmingsplan Peelerpark, dat op 10 december 1996 door Gedeputeerde Staten van Drenthe is goedgekeurd. Voor wat betreft het punt locatiebeleid heeft in het onderhavige plan geen enkele wijzi-

ging ten opzichte van het beleid uit het goedgekeurde plan plaatsgevonden.

Uit het samenstel van toelichting en voorschriften blijkt naar onze mening duidelijk, dat de vestiging van kantoren met veel werknemers/ en of veel bezoekers in het Peelerpark niet mogelijk is. Voor de vestiging van dergelijke kantoren leent het Stationsgebied zich veel beter. Bovendien hebben wij geen enkele indicatie, dat bij de tientallen bedrijven, die zich inmiddels op het Peelerpark hebben gevestigd (op basis van het vigerende plan) er sprake is van strijdigheid met het locatiebeleid van het rijk.

Wij achten voor de toetsing datgene wat is verwoord in paragraaf 3.4 en paragraaf 6.5 van de plantoelichting en artikel 1 en artikel 3 lid 2 van de voorschriften voldoende.

b. Neven- of ondergeschikte kantoorfunctie

De Directie Noord geeft aan, dat het voor kantoorhoudende bedrijven onduidelijk is wanneer er sprake is van een neven- of ondergeschikte functie. De Directie geeft aan, dat een beperking in oppervlakte en percentage van het bebouwde oppervlakte op zijn plaats zou zijn. Daarbij dient ook bij kantoorhoudende bedrijven te worden uitgesloten dat bedrijven die niet aan het C- profiel voldoen zich kunnen vestigen.

Commentaar ad.b.

Voor onze reactie verwijzen wij naar hetgeen wij onder a. naar voren hebben gebracht.

c. PDV

In artikel 3.1. van het plan wordt onder anderen de vestiging van detailhandel in auto's, boten en caravans (en toonzalen en/of showrooms) geregeld. Het betreft hier een regeling voor perifere detailhandelsvestiging (PDV). Naar de mening van de Directie Noord doet het toelaten van PDV afbreuk aan het Peelerpark als "Green Tech-park" met bedrijven in hoogwaardige industrie, zakelijke dienstverlening en hoogwaardige distributie. In dit verband wijst de Directie ook op het Provinciaal Omgevings Plan (POP). Volgens het POP Drenthe geldt als minimum voor de omvang van perifere vestigingen een oppervlakte van 1.000 m² (met een ontheffings-mogelijkheid voor 500 m² voor de branche keukens en sanitair). Deze bepaling ontbreekt echter in artikel 3.1 van het onderhavige plan. De Directie verzoekt dan ook om de bepaling conform het POP Drenthe op te nemen in het bestemmingsplan.

Commentaar ad. c.

Het gemeentelijk beleid inzake de perifere detailhandel (PDV) is neergelegd in een beleidsnota van de gemeenteraad en voor een deel opgenomen in meerdere bestemmingsplannen.

Er wordt in de juridische benadering van de verschillende branches die binnen de PDV zijn ondergebracht onderscheid gemaakt. In beginsel dient het bedrijven van detailhandel te worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied en in de bestaande wijk- en buurtcentra.

Voor bepaalde artikelgroepen kan daarop een uitzondering worden gemaakt. Deze betreffen de brand- en explosiegevaarlijke goederen en winkelformules die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben. Laatstgenoemde artikelgroepen zijn op rijksniveau limitatief bepaald en betreffen: "Auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair en woninginrichting, waaronder meubels". Een dergelijk beleid is in overeenstemming met het bepaalde in het Provinciaal Omgevings Plan.

In onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen de detailhandel in de ABC-branchen bij recht toe te staan en de detailhandel in de overige branches uit te sluiten. Het onderscheid in de juridische benadering van de betreffende branches komt voort uit het gegeven dat detailhandel in de ABC-branchen allerminst zal leiden tot een vershraling van de verzorgingsstructuur van de kernwinkelfunctie van de binnenstad en bestaande buurt- en wijkcentra.

Anderzijds hebben wij er niet voor gekozen ook de detailhandel in de andere branches bij recht dan wel via vrijstelling te laten plaatsvinden. Daarvoor wordt ruimte geboden in andere bestemmingsplannen. Wij onderkennen dat ten aanzien van de wel toegestane branches geen minimum aan de bedrijfsvloeroppervlakte is verbonden. De voorschriften zullen dan ook als volgt worden aangepast: Artikel 3.....voor zover de gronden zijn aangegeven met "auto's, boten, caravans" zijn tevens detailhandel in auto's, boten, caravans alsmede toonzalen en/of showrooms toegestaan.

Het doel detailhandel is beperkt tot bedrijven met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlak".

Het toevoegen van een vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de detailhandel in de branchen keukens en sanitair is in dezen niet zinvol aangezien de detailhandel in de branches, niet zijnde ABC-branchen uitgesloten is.

d. Reclame

De Directie geeft aan, dat de gronden langs de A28 uitnodigen tot het plaatsen van reclame-zuilen, borden en andere presentatiemiddelen. Er zal voorkomen moeten worden dat weggebruikers worden afgeleid door reclameboodschappen die in de nabijheid van de weg zijn geplaatst. In verband hiermee is in de Richtlijnen Bewegwijzering Deel Aanduidingenbeleid, in hoofdstuk 7, het beleid opgenomen met betrekking tot niet in het verkeersbelang geplaatste aanduidingen in de onmiddellijke nabijheid van de weg.

Volgens deze richtlijnen dienen knipperende en wisselende reclameboodschappen vermeden te worden, evenals verlichting die uitgevoerd is in kleurencombinaties die in de verkeerslichten-regelingsinstallaties gebruikelijk zijn. Bovendien moet eventuele verlichting van het reclame-object zodanig zijn dat de weggebruiker er niet door verblind wordt. De Directie wil graag weten hoe in het kader van het onderhouds bestemmingsplan aan dit beleid voldaan kan worden. Het is gewenst om hiervoor een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar ad.d.

Op grond van de in januari 2000 vastgestelde notitie "Beleid met betrekking tot illegale" reclame wordt in alle nieuwe bestemmingsplannen van Assen nadrukkelijk overwogen of reclamebouwwerken zullen worden toegestaan en welke maximum hoogte/grootte aanvaardbaar is. Hiervoor dient een vrijstellingsconstructie ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met daarin enkele toetsingscriteria in het bestemmingsplan te worden opgenomen. In het onderhouds bestemmingsplan is dit in artikel 7 lid 1 onder e. en artikel 7 lid 2 (één van de toetsingscriteria betreft verkeersveiligheid) neergelegd.

Naast een systeem van industriebewegwijzering, waarbij op de verwijzingsborden verspreid in de gemeente Assen slechts een verwijzing naar het industrieterrein en op het industrieterrein zelf ook een klein logo van het bedrijf zijn aangebracht, kan op de industrie- en bedrijventerreinen ruim baan worden gegeven aan reclame-uitingen. Deze zullen gelet op de omgeving slechts in uitzonderlijke gevallen in strijd komen met de redelijk eisen van welstand. De reclame, die op eigen erf wordt geplaatst moet wel een relatie hebben met het daar ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Wildgroei van reclamezuilen moet worden voorkomen. Daarnaast is het mogelijk op enkele plekken grotere constructies neer te zetten (in Peelerpark wordt één mogelijkheid geboden, namelijk middenin de Zichtzone).

e. **Bedrijfsvervoersplannen**

De Directie merkt op dat op pagina 13 van de toelichting gesproken wordt over het ontwikkelen van bedrijfsvervoersplannen. In dit verband adviseert de Directie om contact op te nemen met het Vervoerscoördinatiecentrum.

Commentaar ad.e.

In 1999 is de gemeente Assen deelnemer van het Vervoer Coördinatie Centrum Noord- Nederland (VCC) geworden om vervoermanagement in Noord- Nederland en specifiek in Assen te stimuleren.

f. **Plangrens**

Gezien het feit dat er sprake is van grondoverdracht tussen de gemeente en Rijkswaterstaat, dient ook de plangrens overeenkomstig de (toekomstige) eigendomssituatie te worden aangepast.

Commentaar ad.f.

Er is geen sprake van grondoverdracht maar van grondruil tussen de gemeente en Rijkswaterstaat. De plangrens zal dienovereenkomstig worden aangepast in het ontwerp- bestemmingsplan.

D. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, inspectie Noord (mede namens de inspecteurs Volkshuisvesting en Milieuhygiëne)

a. **Locatiebeleid**

De inspectie Noord geeft aan dat het plan onder andere voorziet in de vestiging van "snelweggebonden kantoren" en "kantoorhoudende bedrijven". Op een C- locatie waar in het onderhavige geval sprake van is, dienen vanuit rijksoptiek geen zelfstandige kantoren te worden gevestigd. Het locatie- en mobiliteitsbeleid van het Rijk is vastgesteld in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer en in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en is hier onverkort van kracht.

Zelfstandige kantoren met een hoge arbeids- en bezoekersintensiteit worden niet toegestaan op een locatie zoals deze. Echter wanneer de bedrijven aan een bepaald mobiliteitsprofiel kunnen voldoen zijn ze wel toegestaan. De omschrijving zoals die in het plan is opgenomen voor "snelweggebonden kantoren" komt hier enigszins aan tegemoet, maar is onvoldoende hand-haafbaar en dient naar mening van de inspectie nog te worden aangescherpt. Deze "snelweggebonden kantoren" dienen vanuit rijksoptiek te voldoen aan het

mobilitetsprofiel voor een C- locatie. Voor dit plan betekent dat concreet:

- lage arbeidsintensiteit (meer dan 100 m² bruto vloeroppervlak per werknemer);
- lage bezoekersintensiteit (meer dan 300 m² bruto vloeroppervlak per bezoeker);
- hoge zakelijke auto- afhankelijkheid (meer dan 30%);
- goederenvervoer over de weg belangrijk.

Ook de omschrijving voor "kantoorhoudende bedrijven" wordt door de inspectie onvoldoende handhaafbaar geacht. Voor deze bedrijven zou het aan te bevelen zijn dat er een maximumpercentage van het totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van kantoren wordt vastgesteld. Het gaat om het volgende criterium: maximaal 30% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 2.000 m² bruto vloeroppervlak, mag voor kantoordoeleinden worden benut.

Commentaar ad.a.

Zie ons commentaar bij het Ministerie van Verkeer en Waterstaat onder a.

b. PDV

Ook de inspectie wijst op het ontbreken van de normen uit het POP Drenthe voor wat betreft de regeling van de detailhandel in artikel 3.1. van het voorontwerp- bestemmingsplan. Ook de inspectie verzoekt ons om de bepalingen conform het POP in het onderhavige plan op te nemen.

Commentaar ad.b.

Zie ons commentaar bij het Ministerie van Verkeer en Waterstaat onder c..

E. Waterschap Hunze en Aa

a. Noord- Willemskanaal

Het Waterschap geeft aan, dat de aanduiding "Noord- Willemskanaal" omgezet zou dienen te worden in "Drentse Hoofdvaart". Dit in verband met het feit dat de scheiding tussen de twee hiervoor genoemde kanalen bij de sluizen in de Groningerstraat ligt.

Commentaar ad. a.

Deze reactie moet ons inziens op een misverstand berusten. Het Noord- Willemskanaal begint namelijk bij de Asserwijk aan de

westzijde van Assen. De beheerder van het kanaal, de provincie Drenthe, heeft dit desgevraagd bevestigd.

b. Peilbeheer

Langs de Drentse Hoofdvaart loopt de waterschapsleiding 2-40, met een bodemhoogte van NAP + 10.00 naar NAP + 9.93. Het Waterschap geeft aan dat deze leiding het kwelwater vanuit de Drentse Hoofdvaart opvangt en dit afvoert naar het lager gelegen Noord-Willemskanaal (met kanaalpeil op NAP + 6.62m). Het Waterschap geeft aan dat er in die zin dus wel sprake is van enige water- c.q. peilbeheersing. Verder brengt het Waterschap naar voren dat in het plan op pagina 18 wordt aangegeven dat de wateraanvoer vanuit het Noord- Willemskanaal zou moeten geschieden en dat daarom het maximum stuwpeil in het plangebied lager moet zijn dan het stuwpeil in het Noord- Willemskanaal (te weten: NAP + 6.62m.).

Het Waterschap geeft aan, dat het lijkt dat het voorgaande een zeer ongewenste verdroging tot gevolg heeft.

Tenslotte merkt het Waterschap op dat het peilbeheer op de Drentse Hoofdvaart door de provincie Drenthe gevoerd wordt. Grote fluctuaties in het peil zijn onder anderen vanwege de scheepvaart niet te verwachten.

Commentaar ad.b.

De opmerking van het Waterschap dat er sprake is van enige peilbeheersing omdat waterleiding 2-40 zorg draagt voor de afvoer van kwelwater uit het Noord Willemskanaal wordt voor kennisgeving aangenomen. In het onderhavige plan wordt de functie van deze waterleider in ieder geval niet aangetast.

Het Waterschap gaat er van uit dat de wateraanvoer in droge periodes wordt geregeld vanuit het laaggelegen pand oostelijk van de sluizen met waterpeil 6.62 + NAP. Dit komt omdat er enige verwarring is over de vraag waar het Noord-Willemskanaal begint en de Drentse Hoofdvaart eindigt (zie ook ons commentaar onder a.). De inlaat van water in droge periodes zal geschieden vanuit het hoog gelegen pand (peilhoogte 11.40+) dus zal er geen sprake zijn van verdroging van het gebied zoals het Waterschap stelt.

F. Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP)

a. Planvorm

De CARP geeft aan dat zij de planvorm (globaal eindplan) aanvaardbaar acht. Het plan biedt een goed regime voor de ontwikkeling van

het bedrijventerrein, waarbij de functionele en ruimtelijke kwaliteitseisen zijn vastgelegd.

Commentaar ad.a.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

b. Planbegrenzing

De CARP geeft aan dat de plangrens aan de westzijde voor hen van belang is omdat de overgang van het bebouwd naar het onbebouwd gebied een blijvend punt van zorg is. In het bestemmingsplan is gekozen voor een Zichtzone langs de A28. Dit houdt in dat de oriëntatie van de bedrijven in hoofdzaak op de A28 zal zijn gericht. Bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan Peelerpark is door de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsplanregelingen aan dit aspect aandacht besteed en geadviseerd de bebouwing langs de A28 meer in een groenstructuur te plaatsen zodat, met behoud van voldoende visuele relatie met de A28, een kwalitatief goede samenhang tussen de bebouwing onderling en het groen wordt bereikt. De CARP geeft aan dat door de gekozen planbegrenzing aan de westzijde een kans wordt gemist de samenhang tussen de A28 en de aanwezige natuurlijke groenelementen te benadrukken. De commissie adviseert ons de planbegrenzing aan te passen.

Commentaar ad.b.

Zie voor ons commentaar bij het Ministerie van Verkeer en Waterstaat onder f.

c. Beeldkwaliteitsplan

De CARP geeft aan dat er een beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan is gekoppeld, dat als aanvullend moet worden gezien op de bestemmingsregeling. De beschrijving in hoofdlijnen biedt de mogelijkheid de aanvullende ruimtelijke kwaliteitseisen in het bestemmingsplan vast te leggen.

De commissie doet de aanbeveling het beeldkwaliteitsplan te koppelen aan de voor-schriften, in de beschrijving in hoofdlijnen.

Commentaar ad.c.

Het beeldkwaliteitsplan wordt in Assen door het college van burgemeester en wethouders apart vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt wel bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd op het moment dat dit plan ter inzage ligt. Daarnaast wordt in de beschrijving in hoofdlijnen aangegeven dat er een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld is.

d. Beleidskader

De CARP geeft aan dat het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders op rijks- en provinciaal en regionaal niveau.

Commentaar ad.d.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

e. Planbeschrijving

De CARP brengt naar voren dat in de planbeschrijving de interne zonering met de thema's: Zichtzone, Werkvloer en Groene Loper wordt toegelicht. De commissie hecht aan een goede landschappelijke overgang van de Zichtzone tot het open buitengebied. De commissie geeft aan dat zij de door ons vooronderstelde relatie tussen de Zichtzone en de Groene Loper beperkt van betekenis acht. Zij geeft aan dat de Groene Loper slechts voor een deel als structureel groen in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Het westelijke deel van de groenstructuur zal volgens de toelichting gerealiseerd moeten worden op particulier terrein: "Elk bedrijf dient aan de zijde van het openbare gebied een 15 meter brede beplantingsstrook (met platanen) te reserveren".

Aangezien deze zone in relatie wordt gezien tot de Zichtzone, dient naar het oordeel van de commissie deze groenstructuur in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Dit kan zowel op de plank-aart als in de beschrijving in hoofdlijnen. Hierbij acht de commissie het van belang dat de groenstructuur voortijdig wordt aangebracht zodat de beoogde ruimtelijke kwaliteit die men met dit bestemmingsplan voor ogen heeft, tijdig wordt bereikt. Dit vraagt om een voorinvestering die in de exploitatie kan worden opgenomen. Dit geldt evenzeer voor de beplantingen die de ontsluitingswegen gaan begeleiden. De met de plangrens beoogde aanpassing biedt de mogelijkheid het ven, dat waardevolle natuurwaarde heeft, te koppelen aan de groenstructuur van het plangebied en deel te laten uitmaken van de Groene Loper.

Commentaar ad. e.

Inzake de opmerking over de koppeling tussen het ven en de groenstructuur van het plangebied kan opgemerkt worden dat de koppeling weliswaar wordt beoogd maar dat deze beperkt wordt door de ontsluitingsweg en de aanwezige hoogspanningslus. Binnen 25 meter van de hoogspanningslus mogen geen bomen staan. Dit brengt met zich mee dat in de praktijk van koppeling geen sprake kan zijn. De waterhuishouding wordt dan ook losgekoppeld.

f. Verkeer

De CARP geeft aan dat in de planbeschrijving vermeld wordt dat het wegvak Peelo een belangrijke rol vervult voor de externe ontsluiting. In verband met de toekomstige verkeers-intensiteit zal op dit wegvak het aantal rijbanen moeten worden verdubbeld. Gezien de samenhang van dit wegvak met het bestemmingsplan en de ogenschijnlijke beperkte ruimte voor deze verdubbeling acht de commissie een nadere beschouwing van dit probleem in de toelichting gewenst. Deze ruimtebehoefte kan van invloed zijn op de bebouwingsgrenzen van het onderhavige bestemmingsplan. Vervolgens zal de ruimtelijke kwaliteit van deze entree belangrijk zijn voor Assen.

Commentaar ad. f.

Er is geen sprake meer van een baanverdubbeling maar van een herziening van de verkeerssituatie. Deze is beschreven in het ontwerpbestemmingsplan Messchenveld I.

g. Duurzaamheid

De CARP geeft aan dat het bestemmingsplan alleen in het kader van waterbeheer aandacht wordt besteed aan duurzaamheid. Aangezien in de Regiovisie duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt is voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting dient dit thema in het bestemmingsplan een belangrijker plaats te krijgen, bijvoorbeeld door inzicht te verschaffen in de te verwachten bedrijvigheid en deze te relateren aan het duurzaamheidsconcept dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Bereikbaarheid en mobiliteit zijn belangrijke aspecten van duurzaamheid. In de toelichting kan de plaats van het openbaar vervoer zowel voor dit bestemmingsplan alsook met het oog op de ontwikkeling van het gebied Messchenveld nader worden belicht.

Commentaar ad.g.

Het al eerder genoemde vervoermanagement legt het accent op bereikbaarheid en mobiliteit. In het locatiebeleid is Peelerpark in eerste instantie een autolocatie, zodat een optimale ontsluiting van het bedrijventerrein per openbaar vervoer niet aan de orde hoeft te zijn. Wel halteert een streeklijn van het openbaar vervoer op het wegvak Peelo ter hoogte van de Aziëweg. In het ontwerp- streefbeeld voor het openbaar vervoer van de gemeente Assen is haltering van het regionaal verbinden net ter hoogte van het Peelerpark en Messchenveld opgenomen.

h. Perifere detailhandel

Het bestemmingsplan laat detailhandel in auto's, boten en caravans toe (artikel 3, lid 1). Gelet op de regeling die in het POP omtrent perifere detailhandel is aangegeven, acht de commissie het van belang dat deze vorm van detailhandel gekoppeld wordt aan een minimumoppervlak, om te voorkomen dat zich voorzieningen buiten het centrum vestigen, zonder dat daar vanwege de omvang reden voor is. Als minimum is in het POP gesteld dat voor de omvang van deze perifere vestiging een oppervlakte van 1.000 m² geldt, met een ontheffingsmogelijkheid van 500 m² voor de branche keukens en sanitair.

Commentaar ad. h

Zie het commentaar bij het Ministerie van Verkeer en Waterstaat onder c.

G. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)

Aanwezigheid archeologische waarden

De ROB verwijst met betrekking tot de hieronder geplaatste opmerkingen naar het Rijksbeleid ten aanzien van archeologische monumentenzorg als neergelegd in de Cultuurnota 1997- 2000, "Pantser of ruggengraat". Centraal in dit beleid staat het behoud "in situ", dat wil zeggen ter plaatse in de grond, van archeologische waarden. Slechts indien dit echt niet mogelijk blijkt, dient de informatie door middel van opgraving aan de bodem te worden onttrokken.

De ROB geeft aan, dat in de toelichting van het voorontwerp- bestemmingsplan staat vermeld dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden worden aangetroffen die beperkingen opleggen aan de inrichtingsopzet. De ROB brengt naar voren dat er wel degelijk cultuurhistorische waarden (in dit geval archeologische waarden) aanwezig zijn die bovendien van invloed kunnen zijn op de inrichtingsopzet.

In een eerder stadium, naar aanleiding van het verschijnen van het voorontwerp- bestemmingsplan Peelerpark in 1995 heeft de ROB reeds melding gemaakt van de aanwezigheid van archeologische waarden.

De ROB brengt naar voren dat zich in het gebied een terrein van archeologische betekenis bevindt dat als dusdanig ook op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Drenthe staat aangegeven (deze

kaart is in gezamenlijkheid ontwikkeld door de ROB en de provincie Drenthe en recent in gebruik genomen).

Het betreft een terrein waar vele vuurstenen artefacten zijn aangetroffen, die er op wijzen dat de prehistorische mens zich in het verleden op deze plek heeft opgehouden. Tot op heden is nog onduidelijk wat de exacte aard, kwaliteit en omvang van de vindplaats is. Het ROB adviseert om archeologisch onderzoek uit te laten voeren om nader inzicht te verkrijgen. Het ROB is van mening dat, mocht blijken dat er inderdaad nog waardevolle archeologische sporen aanwezig zijn, bezien zal moeten worden in hoeverre deze door planaanpassing kunnen worden veilig gesteld. Indien dit niet mogelijk is kan het noodzakelijk zijn de archeologische informatie door middel van een opgraving aan de grond te onttrekken.

Verder geeft het ROB aan dat, gezien het feit dat bouwvergunningen direct op basis van het plan kunnen worden verstrekt, het raadzaam is om het terrein van archeologische betekenis in ieder geval op de plankaart aan te geven en hieraan een aanlegvergunningstelsel te koppelen. Het uitvoeren van afdoende archeologisch onderzoek kan hierbij als een van de voorwaarden voor het verlenen van de benodigde vergunningen worden omschreven.

Het ROB acht het echter raadzaam om in een vroeger stadium het onderzoek uit te laten voeren om vertragingen bij de realisatie van het bedrijvenpark te voorkomen.

Commentaar

Om er zeker van te zijn dat er geen archeologische waarden verloren kunnen gaan, laten wij een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) uitvoeren op het door de ROB aangegeven terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Drenthe staat aangegeven. Het is de bedoeling om de aanvullende archeologische inventarisatie op korte termijn te laten uitvoeren. Het betrokken gebied wordt op de plankaart aangegeven en met de uitgifte wordt gewacht tot het AAI duidelijkheid heeft verschaft.

Bijlagen

Bijlage 1

Overzicht bodemonderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan Peelerpark.

Locatie	Soort onderzoek	Datum uitvoering
Peelo (wegvak) Peelerpark	Indicatief	01-12-89
Peelo (wegvak) Peelerpark	Aanvullend indicatief	01-06-90
Peelerpark (BP) Infrastructuur	Verkennend	10-09-96
Peelerpark (BP) kavels 1-1, 1-2 en 1-3	Verkennend	30-12-96
Peelerpark (BP) kavel 4-1	Verkennend	30-12-96
Peelerpark (BP) kavels 4-14 en 4-15	Verkennend	03-09-97
Peelerpark (BP) kavel 4-13	Verkennend	08-09-97
Peelerpark (BP) kavel 3-3	Verkennend	08-09-97
Peelerpark kavel 3-6	Verkennend	18-12-97
Peelerpark kavels 5/1 - 5/10	Verkennend	20-03-98
Peelerpark kavel 2-7	Verkennend	09-04-98
Peelerpark kavel 3-1	Verkennend	09-04-98
Peelerpark kavels 4-2 t/m 4-4	Verkennend	09-04-98
Peelerpark kavel 4-9/4-12 en 4-18/4-21	Verkennend	09-04-98
Peelerpark kavel 4-16	Verkennend	07-09-98
Peelerpark kavel 2-1	Verkennend	07-09-98
Peelerpark kavel 3-4	Verkennend	07-09-98
Peelerpark kavel 4-2	Verkennend	07-09-98
Peelerpark kavel 4-5	Verkennend	07-09-98
Peelerpark kavel 4-6	Verkennend	07-09-98
Peelerpark kavel 4-7	Verkennend	07-09-98
Peelerpark kavel 4-8	Verkennend	10-09-98
Peelerpark kavel 1-9	Verkennend	15-09-98
Peelerpark kavel 2-6	Verkennend	21-09-98
Peelerpark kavel 1-12	Verkennend	09-02-99
Peelerpark kavel 6-2 t/m 6-5	Verkennend	09-02-99
Peelerpark 2de fase, v.m. stortlocatie	Verkennend	07-05-99
Peelerpark kavel 6-1	Verkennend	08-06-99
Peelerpark kavels 1-10 en 1-11	Verkennend	26-07-99

Bijlage 2

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I

BügelHajema ASSEN

gemeente: Assen
 bestemmingsplan: Bedrijventerrein Peelerpark
 situatie: A28 ZOAB

datum: 09-Jun-99
 bestandsnaam: AsBeA21.pr

waarneempunten		1	1	1	1
rijlijnsnummer		1	1	1	1
dag / nacht		N	N	N	N
etmaal int.	Qetm	33600	33600	33600	33600 mvt
	Qlv	285.6	285.6	285.6	285.6 mvt/u
gemiddelde	Qmv	30.2	30.2	30.2	30.2 mvt/u
uur	Qzv	16.8	16.8	16.8	16.8 mvt/u
intensiteit	Qmr	3.4	3.4	3.4	3.4 mvt/u
	Qtot	336.0	336.0	336.0	336.0 mvt/u
	Vlv	115	115	115	115 km/u
snelheid	Vmv	90	90	90	90 km/u
	Vzv	90	90	90	90 km/u
	Vmr	115	115	115	115 km/u
waarneemhoogte	Hw	5.0	5.0	5.0	5.0 m
wegdekhoogte	Hweg	5.0	5.0	1.0	1.0 m
objectfractie	fobj	0.0	0.0	0.0	0.0 -
type wegdek	cat	4	4	4	4 1, 2, 3 of 4
afstand-kruising	a	0.0	0.0	0.0	0.0 m
bodemfactor	b	1.0	0.9	0.9	0.9 -
afstand (schuin)	r	455.0	240.1	370.0	190.1 m
afstand (hor.)	d	455.0	240.0	370.0	190.0 m

Emissie	Elv	79.3	79.3	79.3	79.3 dB (A)
	Emv	71.8	71.8	71.8	71.8 dB (A)
	Elv	71.6	71.6	71.6	71.6 dB (A)
	Emv	69.2	69.2	69.2	69.2 dB (A)
	Etotaal	80.9	80.9	80.9	80.9 dB (A)
Correctie	Cwegdek	-2.9	-2.9	-2.9	-2.9 dB (A)
	Ckruispunt	0.0	0.0	0.0	0.0 dB (A)
	Creflectie	0.0	0.0	0.0	0.0 dB (A)
	Ctotaal	-2.9	-2.9	-2.9	-2.9 dB (A)
Demping	Dafstand	26.6	23.8	25.7	22.8 dB (A)
	Dlucht	3.4	2.1	3.0	1.8 dB (A)
	Dbodem	2.1	2.0	3.2	3.1 dB (A)
	Dmeteo	2.9	2.1	3.1	2.4 dB (A)
	Dtotaal	35.0	30.1	35.0	30.0 dB (A)

zichthoekcorrectie	N	N	N	N	N dB (A)
LAeq	43.0	48.0	43.0	48.0	48.0 dB (A)
LAeq totaal					dB (A)
(sommatie over rijlijnen)					
LAeq (voor afronding)	43.0	48.0	43.0	48.0	48.0 dB (A)
LAeq (na afronding)	43	48	43	48	48 dB (A)
nachtcorrectie	10	10	10	10	10 dB (A)
artikel 103	3	3	3	3	3 dB (A)
etmaalwaarde	50	55	50	55	55 dB (A)

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I

BügelHajema ASSEN

gemeente: Assen
 bestemmingsplan: Bedrijventerrein Peelerpark
 situatie: Wegvak Peelo

datum: 09-Jun-99
 bestandsnaam: AsBeWel.pr

waarneempunten		1	1	1	
rijlijnummer		1	1	1	
dag / nacht		N	N	N	
etmaal int.	Qetm	26000	26000	26000	mvt
	Qlv	218.4	218.4	218.4	mvt/u
gemiddelde	Qmv	26.0	26.0	26.0	mvt/u
uur	Qzv	13.0	13.0	13.0	mvt/u
intensiteit	Qmr	2.6	2.6	2.6	mvt/u
	Qtot	260.0	260.0	260.0	mvt/u
	Vlv	60	60	60	km/u
snelheid	Vmv	60	60	60	km/u
	Vzv	60	60	60	km/u
	Vmr	60	60	60	km/u
waarneemhoogte	Hw	4.5	4.5	4.5	m
wegdekhoogte	Hweg	0.0	0.0	0.0	m
objectfractie	fobj	0.0	0.0	0.0	-
type wegdek	cat	1	1	1	1, 2, 3 of 4
afstand-kruising	a	0.0	0.0	0.0	m
bodemfactor	b	0.9	0.9	0.7	-
afstand (schuin)	r	158.1	78.1	39.3	m
afstand (hor.)	d	158.0	78.0	39.0	m

Emissie	Elv	69.4	69.4	69.4	dB (A)
	Emv	70.2	70.2	70.2	dB (A)
	Elv	71.4	71.4	71.4	dB (A)
	Emv	60.5	60.5	60.5	dB (A)
	Etotaal	75.3	75.3	75.3	dB (A)
Correctie	Cwegdek	0.0	0.0	0.0	dB (A)
	Ckruispunt	0.0	0.0	0.0	dB (A)
	Creflectie	0.0	0.0	0.0	dB (A)
	Ctotaal	0.0	0.0	0.0	dB (A)
Demping	Dafstand	22.0	18.9	15.9	dB (A)
	Dlucht	1.6	0.9	0.5	dB (A)
	Dbodem	4.3	3.9	2.9	dB (A)
	Dmeteo	2.5	1.6	0.9	dB (A)
	Dtotaal	30.3	25.3	20.3	dB (A)

zichthoekcorrectie	N	N	N	dB (A)
LAeq	45.0	50.0	55.0	dB (A)
LAeq totaal				dB (A)
(sommatie over rijlijnen)				
LAeq (voor afronding)	45.0	50.0	55.0	dB (A)
LAeq (na afronding)	45	50	55	dB (A)
nachtcorrectie	10	10	10	dB (A)
artikel 103	5	5	5	dB (A)
etmaalwaarde	50	55	60	dB (A)

Datum 1 november 2001

Bladnummer 3

Geadresseerde Gemeente Assen (Afd. Plannen & Realiseren)

Onze ref No1U008833-JVi-GBoum

essent

- Een bouwwerk onder de hoogspanningslijn kan, bij ijsvorming op de fasedraden, door vallend ijs worden beschadigd. Ook veroorzaakt een hoogspanningslijn soms geluid, bijvoorbeeld door het in trilling komen van de bedrading en/of onderdelen van de hoogspanningsmasten door de wind, door sproeiverschijnselen bij mist (Corona) enzovoort. Essent is niet aansprakelijk te stellen voor de schade die hierdoor ontstaan of wordt ondervonden.
- Hoogspanningslijnen kunnen invloed hebben op de werking van onder andere computers, televisie, radio en mobilfooninstallaties. Om de invloed van inductie te beperken, wordt geadviseerd alle vaste metalen delen van en in een bouwwerk in de nabijheid van een hoogspanningslijn, waaronder ook begrepen de betonbewapening, deugdelijk op aardpotentiaal te brengen. Essent is niet aansprakelijk te stellen voor de schade die ontstaat ten gevolge van inductie.
- Op de onderhavige percelen zijn beperkende voorwaarden van kracht. Dit houdt onder andere in dat Essent gerechtigd is binnen een strook van 25 meter aan weerszijden uit het hart van de hoogspanningslijn onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uit te voeren. Dit kan leiden tot overlast.

Voor de huidige situatie gelden de volgende normen:

Opmerking; de door u aangegeven kavel 7-4 moet volgens ons zijn kavel 7-5, en is derhalve meegenomen in de hoogteberekening.

De veilige afstanden zijn, kavels;

- *7-5 bouwhoogte bedraagt 5,58 meter en werkhoogte 6,58 meter;
- 10-1 bouwhoogte bedraagt 8,40 meter en werkhoogte 9,40 meter;
- 10-2 bouwhoogte bedraagt 7,00 meter en werkhoogte 8,00 meter;
- 10-3 bouwhoogte bedraagt 6,50 meter en werkhoogte 7,50 meter;
- 10-4 bouwhoogte bedraagt 6,50 meter en werkhoogte 7,50 meter;
- 10-5 bouwhoogte bedraagt 6,50 meter en werkhoogte 7,50 meter;
- 10-6 bouwhoogte bedraagt 7,44 meter en werkhoogte 8,44 meter;
- *11-1 bouwhoogte bedraagt 8,40 meter en werkhoogte 9,40 meter;
- 12-1 bouwhoogte bedraagt 7,40 meter en werkhoogte 8,40 meter;
- 12-2 bouwhoogte bedraagt 6,20 meter en werkhoogte 7,20 meter;
- 12-3 bouwhoogte bedraagt 6,05 meter en werkhoogte 7,05 meter;
- 12-4 bouwhoogte bedraagt 5,58 meter en werkhoogte 6,58 meter.

Voor de kavels met een * aangeduid kunnen, afhankelijk van de bouwplannen evt. ruimere marges worden gehandhaafd.

Mocht er bij de definitieve bouwaanvragen worden geconstateerd dat er afwijkingen t.a.v. het bestemmingsplan ontstaan, dan kunt u altijd contact opnemen en kunnen wij de situatie ter plaatse beoordelen.

BUT

GEMEENTE
ASSEN



87 B

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

PUBLICATIE

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999

Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bekend dat op de afdeling Bouwen en Wonen, sectie Ruimtelijke Ordening, van de dienst Ontwikkeling, Noordersingel 33 te Assen, tweede etage, met ingang van 15 februari 2001, gedurende een termijn van vier weken, voor eenieder ter inzage ligt het bij raadsbesluit van 21 december 2000, gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein Peelerpark 1999.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat gelegen is aan de noordrand van Assen en vormt hier de nieuwe entree van de bebouwde kom van Assen. Oorspronkelijk was het een agrarisch gebied met vooral akkerbouw. Langs de noordwestzijde van het plangebied loopt de rijksweg A28 (Utrecht-Groningen). Langs de oostrand ligt de weg Peelo, die deel uitmaakt van de oude hoofdroute van Assen naar Groningen. Langs deze weg stonden enkele boerderijen die inmiddels zijn gesloopt. De zuidrand wordt gevormd door het Noord-Willemskanaal met aan de overzijde de woonwijk Peelo. In het oostelijk deel van het plangebied hebben zich inmiddels de eerste bedrijven gevestigd.

Gedurende voornoemde termijn kunnen, degenen die tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede een belanghebbende die aantoonbaar redelijkerwijze niet in staat te zijn geweest, overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, schriftelijk bedenkingen inbrengen bij het College van Gedeputeerde Staten van Drenthe, Westerbrink 1, 9405 BJ te Assen.

Voorts kan eenieder overeenkomstig artikel 27, tweede lid WRO schriftelijk bedenkingen inbrengen bij voornoemd college tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

ASSEN, 15 februari 2001

1 Burgemeester en wethouders voornoemd,

, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris

G.H.M. Lohuis i.s.

Gemeente
Assen



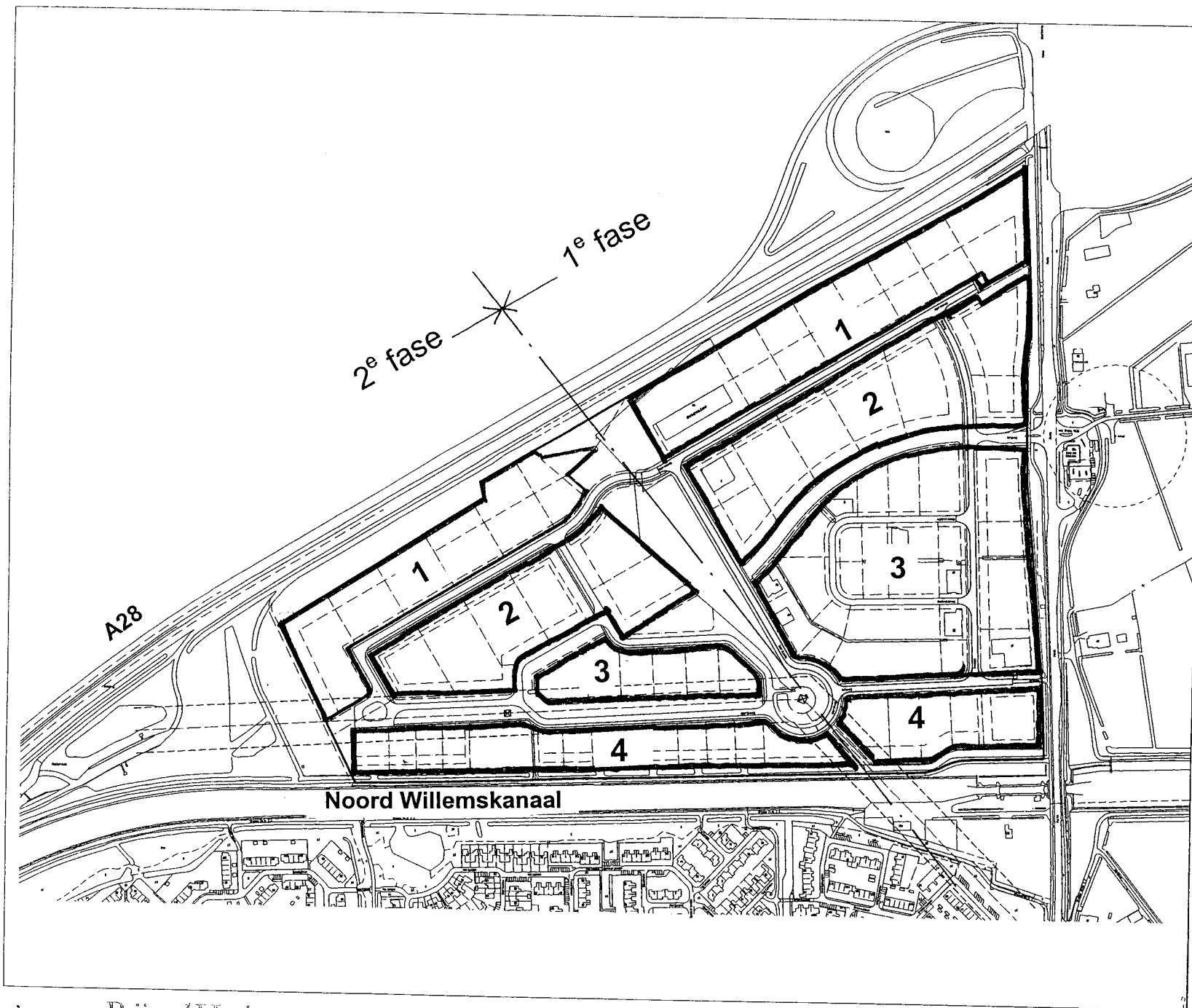
Beeldkwaliteitsplan
Bedrijventerrein Peelerpark 1999

Assen
21 juni 2000

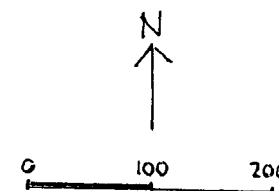
BügelHajema
adviseurs



ZONERING



- 1 zone langs A28
- 2 zone Groene Loper
- 3 zone werkvloer noordelijk deel
- 4 zone werkvloer langs Kanaal



87^B

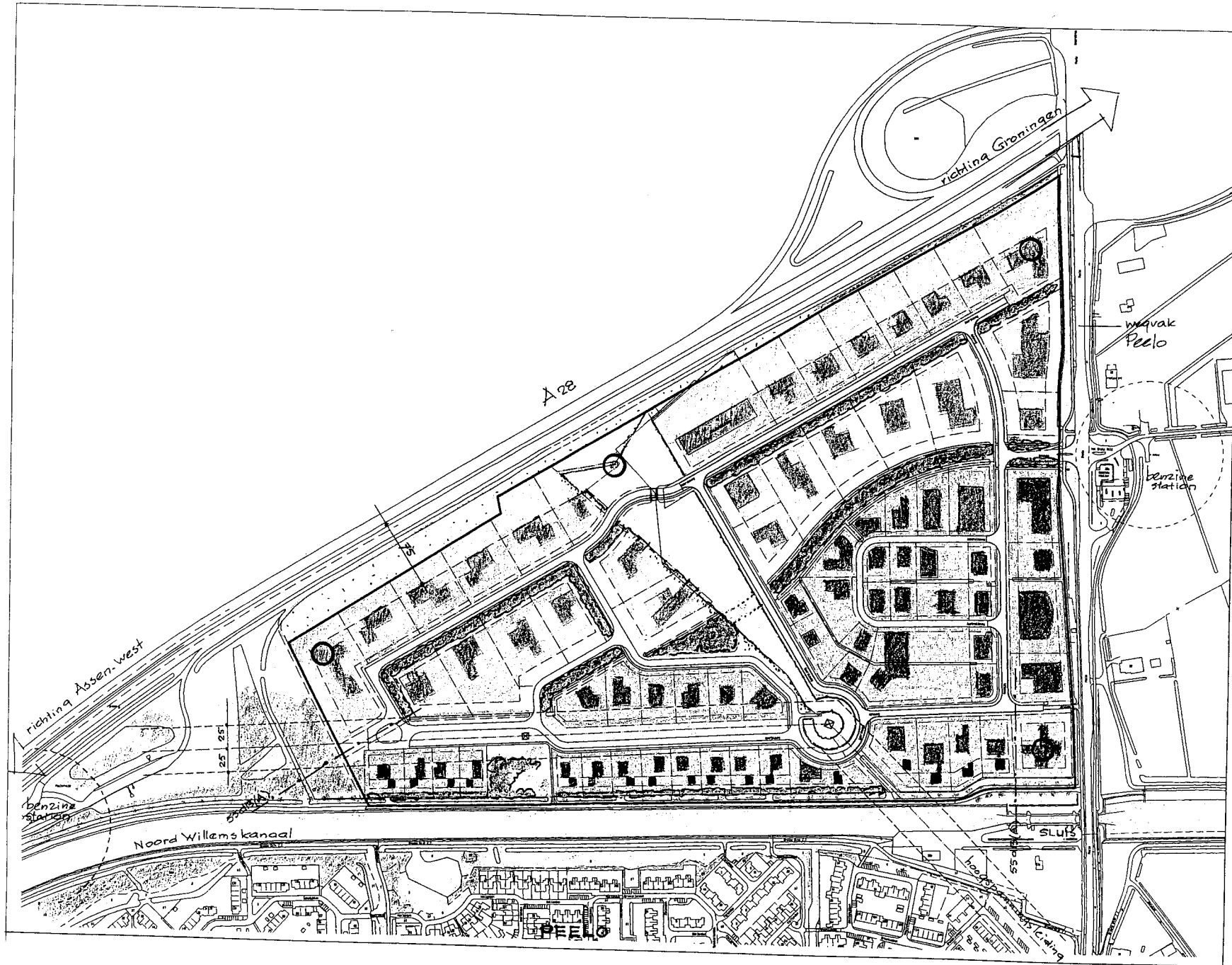
Gemeente
Assen



Beeldkwaliteitsplan
Bedrijventerrein Peelerpark 1999

BiigelHajema
A d v i s e u r s



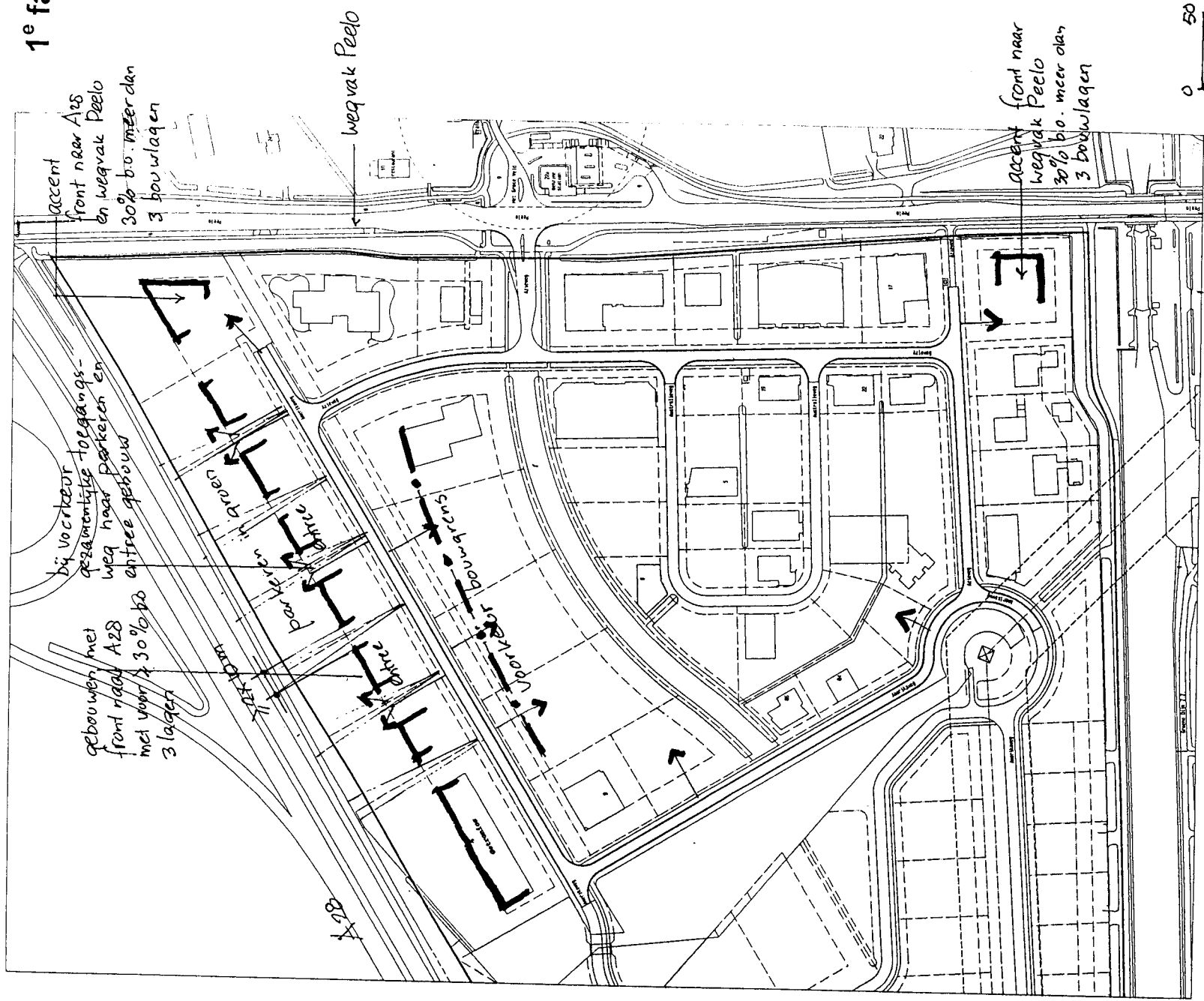


-  water(wig)
-  zichtzone
-  groene loper
-  werkvloer
-  detailhandel auto's, boten, caravans en toonzalen/showrooms
-  kleinschalige bedrijven met bedrijfswoning
-  bebouwingsaccent
-  structureel groen (bomen)
-  overig groen
-  zakelijk rechtstroom langs hoogspanningsleiding
-  veiligheidszone



0 100 m

1^e fase

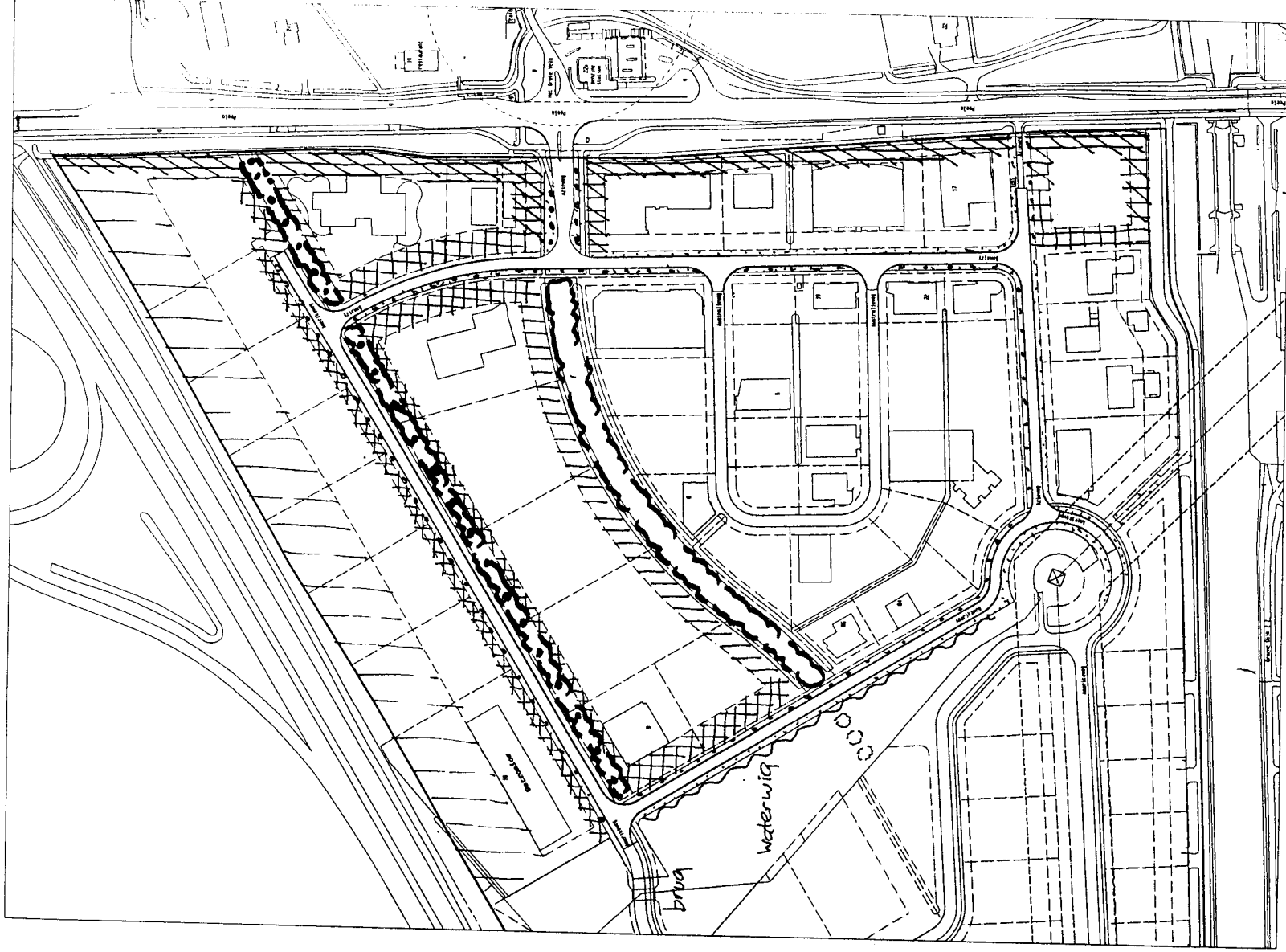


— doorzichten vrij van
parkeren

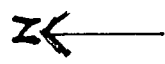
BEBOUWING
uitgangspunten richtlijnen
BEBOUWINGSPUNTPLAN

10/1/00

1^e fase



GROEN
uitgangspunten
richtlijnen



0 50 100
Juni '00

- | | | | |
|-------|---|-------|---|
| | Door gemeente aanteleggen laanbomen/opgaande beplanting | | groene inrichting; geen parkeren |
| | Door gemeente aanteleggen laanbomen/platanen in 2 rijen) op bedrijfsterreinen | | groene inrichting met of geen parkeren voor bezoekers aan bedrijf |
| | Laanbomen | | overig groen/bermen |
| | groene inrichting van perceel met parkeren | | milieu vriendelijke oevers |
| | overwegend groene inrichting met opgaande beplanting op bedrijfsterreinen | G.O.O | verschil in waterpeil
zichtbaar maken met
ondiep water en water-planten |

BEEUWKWALITEITS-
PLAN

BEELDKWALITEITS-MATRIX BEDRIJVENTERREIN PEELERPARK, DEELGEBIED 1^e FASE

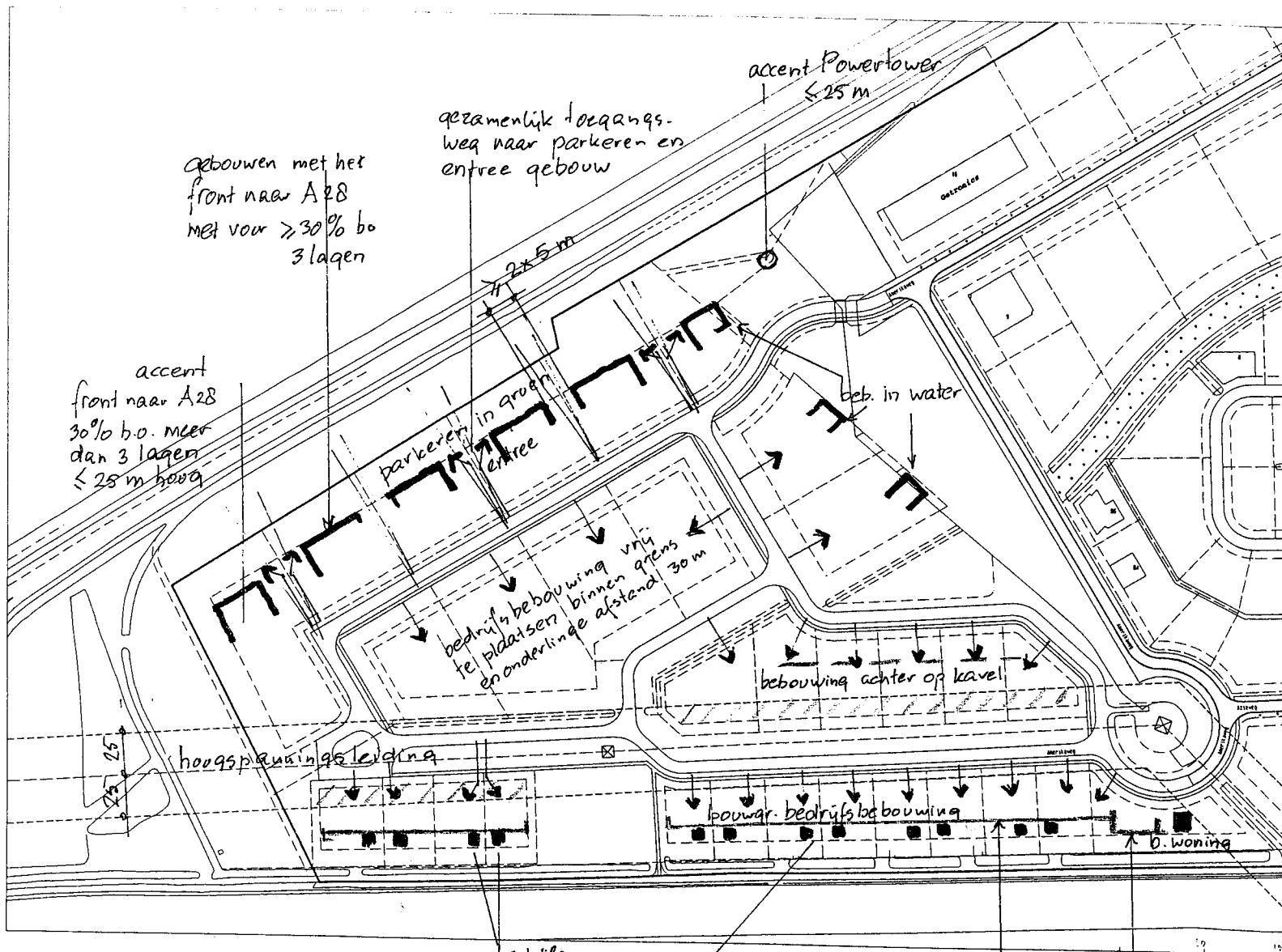
1

Omschrijving	Zone langs A28	Zone groene loper	Zone werkvloer noordelijk deel	Zone werkvloer langs Kanaal
Bebouwing				
Representativiteit van de bebouwing	De bebouwing, met de voorzijde gericht op de A28, moet een representatief karakter hebben. De hoofdentree is bij voorkeur aan de noordwest of zijkant van het gebouw.	De gevels die vanaf de ontsluitingsweg en wegvak Peelo zichtbaar zijn moeten een representatief karakter hebben	De voorzijde moet naar de weg en wegvak Peelo gericht een representatief karakter.	De voorzijde moet naar de weg gericht een representatief karakter hebben.
Openheid van de gevel (zichtbaarheid van de functie)	De gevels die vanaf de A28 / wegvak Peelo zichtbaar zijn moeten een open karakter hebben. De bouwlagen zijn herkenbaar.	De gevels die vanaf de ontsluitingsweg en wegvak Peelo zichtbaar zijn moeten een open karakter hebben. De bouwlagen moeten herkenbaar zijn.	Gevels zichtbaar vanaf wegvak Peelo en waterwig moeten een open karakter hebben.	Gevels zichtbaar vanaf wegvak Peelo moeten een open karakter hebben. De bouwlagen zijn herkenbaar.
Maximum bouwhoogte	Tot 15 m en voor de oostelijk gelegen hoekkavel tot 25 m (accent). Voor de reclamezuil van Power Tower geldt een maximum hoogte van 25 m.	Tot 15 m	Tot 10 m	Tot 10 m en voor de bedrijfswoning tot 6 m hoog.
Aantal gebouwen per kavel	De bebouwing op een kavel (uitgaande van het verkavelingsplan) bestaat uit 1 gebouw	De bebouwing op een kavel (uitgaande van het verkavelingsplan) bestaat uit 1 gebouw	De bebouwing op een kavel (uitgaande van het verkavelingsplan) bestaat uit 1 gebouw.	De bebouwing bestaat uit 1 gebouw met een aangebouwde of losstaande bedrijfswoning (maximaal 800 m3).
Aantal bouwlagen	De bebouwing, zichtbaar vanaf de A28 dient voor tenminste 30% van het bebouwd oppervlak te bestaan uit 3 bouwlagen. Voor de oostelijke hoekkavel moet de bebouwing voor tenminste 30 % van het bebouwd oppervlak bestaan uit meer dan 3 bouwlagen en voor het overige uit 3 bouwlagen.	De bebouwing bestaat bij voorkeur uit 2 lagen en mag voor maximaal 40% van het bebouwd oppervlak worden gebouwd tot 15 m hoog.	De bebouwing mag voor maximaal 40% van het bebouwd oppervlak worden gebouwd tot 10 m en voor het overige tot maximaal 6 m hoog.	De bedrijfsgebouwen mogen voor maximaal 40 % van het bebouwd oppervlak worden gebouwd tot 10m en voor het overige tot maximaal 6 m hoog. Voor de oostelijke hoekkavel moet de bebouwing voor tenminste 30% van het bebouwd oppervlak bestaan uit meer dan 3 bouwlagen en voor het overige uit tenminste 2.
Bedrijfswoning	Nee	nee	nee	Per bedrijfskavel moet 1 bedrijfswoning worden gebouwd.
Bebouwingsaccent	Het bedrijfsgebouw op de oostelijke hoekkavel moet het begin/ eind van de zichtzone langs de A28 accentueren.	nee	nee	Het bedrijfsgebouw bij wegvak Peelo moet een herkenningspunt zijn langs de weg.
Situering van de bebouwing				
Situering bedrijfsgebouw op de kavel	Binnen de bouwgrens. Bij voorkeur in de naar de A28 gerichte bouwgrens, met de voorzijde gericht op de A28.	Binnen de bouwgrens.	Binnen de bouwgrens.	Binnen de bouwgrens. De bedrijfsbebouwing wordt bij voorkeur voor op de kavel geplaatst. De zuidgevel staat tenminste 10 m uit de bouwgrens van de bedrijfswoning.

Omschrijving	Zone langs A28	Zone Groene Loper	Zone Werkvloer noordelijk deel	Zone Werkvloer langs Kanaal
Situering bedrijfswoning op de kavel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De bedrijfswoning moet met de zuidgevel binnen de 10 m zone vanaf de naar het Kanaal gerichte bouwgrans worden gebouwd.
Architectuur				
Kwaliteit en uitstraling	Representatieve moderne bebouwing met kantoorachtige uitstraling. Bij voorkeur wordt een compacte bouwvorm toegepast.	Representatieve moderne bebouwing in het groen.	De bebouwing heeft een moderne uitstraling. Bij de hoekkavels moet aandacht worden besteed aan 2-zijdige oriëntatie van de bebouwing.	De bebouwing moet kleinschalig zijn. Het bedrijfsgedeelte en de bedrijfswoning vormen architectonisch een samenhangend geheel. De bebouwing bij wegvak Peelo heeft een moderne uitstraling en een compacte hoofdvorm.
Materiaalgebruik gevels	Toepassing van damwand-profielen of andere materialen met een sterke industriële uitstraling zijn voor de gevels niet toegestaan.	Toepassing van damwand-profielen of andere materialen met een sterke industriële uitstraling zijn voor de gevels niet toegestaan.	Het kantoorgedeelte dient qua materiaal en/ of kleur te contrasteren met het overig bedrijfsgedeelte. Gevels voorzien van damwand-profielen zijn niet toegestaan.	De bedrijfswoning dient qua kleur en/ of materiaal te contrasteren met het bedrijfsgedeelte. Gevels voorzien van damwand-profielen zijn niet toegestaan.
Overheersend kleurgebruik	Lichte kleuren, die niet in het landschap domineren. Voorkeur voor aard- of antracietkleuren.	Kleuren als aardkleuren (terracotta), rood of rood-bruin	Het kantoorgedeelte dient qua materiaal en/ of kleur te contrasteren met het overig bedrijfsgedeelte.	De bedrijfswoning dient qua kleur en/ of materiaal te contrasteren met het bedrijfsgedeelte. Overwegend aardkleuren voor de bebouwing bij wegvak Peelo (accent).
Inrichting kavel				
Ontsluiting (zie kaart)	Vanaf de ontsluitingsweg (Amerikaweg). Per kavel 1 auto-inrit. Gestreefd wordt naar toepassing van een mandelig pad, dat met de naastgelegen kavel gezamenlijk wordt gebruikt.	Vanaf de ontsluitingsweg. Per kavel 1 auto-inrit aan de voorzijde van de kavel.	Vanaf de ontsluitingsweg 1 auto-inrit per kavel.	Vanaf de ontsluitingsweg 1 auto-inrit per kavel. Geen toegangspad naar het pad langs het Kanaal.
Situering en zichtbaarheid parkeerplaatsen (zie kaart)	Parkeren aan zuidzijde van de kavel alleen voor bezoekers toegestaan, mits niet dominant zichtbaar vanaf de interne ontsluitingsweg Amerikaweg. Situering parkeerplaatsen minimaal 2m uit de erfscheiding langs de weg. Parkeren in de strook langs A28, zodanig dat deze strook een groen karakter heeft en het parkeren niet dominant zichtbaar is vanaf de A28. Langs wegvak Peelo geen parkeerplaatsen.	Parkeren binnen de bouwgrans en niet storend zichtbaar vanaf de openbare weg en waterwig. Zonodig groene afscherming. Maximaal 15 % van de groenstrook aan de voorzijde van de kavel mag worden verhard voor parkeerplaatsen voor bezoekers, mits deze niet dominant zichtbaar zijn vanaf de weg. In de groenstrook met rij laanbomen geen parkeerplaatsen. Langs wegvak Peelo geen parkeerplaatsen.	Parkeren/ verharde terreinen niet dominant zichtbaar vanaf openbare weg en min. 2 m uit erfscheiding gelegen langs openbare weg. Langs wegvak Peelo geen parkeerplaatsen.	Verharde terreinen/ parkeerplaatsen min. 2 m uit voetpad of berm. Langs wegvak Peelo geen parkeerplaatsen.
Opslag in open lucht	Nee	Nee	Niet zichtbaar vanaf de openbare weg en minimaal 3 m uit de erfscheiding langs de openbare weg.	Niet in zone voor bedrijfswoning en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Op oostelijke kavel geen opslag.

Omschrijving	Zone langs A28	Zone Groene Loper	Zone Werkvloer noordelijk deel.	Zone Werkvloer langs Kanaal
Groen op de kavel	Groene uitstraling vanaf de interne ontsluitingsweg (Amerikaweg) en A28/ wegvak Peelo. Tussen de gebouwen laag groen, behoud van doorzichten. Erfscheidingen met beplanting. Afrasteringen en hekwerken zijn niet of nauwelijks zichtbaar door beplanting en worden minimaal 2m uit kavelgrens langs openbare weg aangebracht.	Groene karakter van de kavel (15 m brede strook) langs de openbare weg en waterwig/ wegvak Peelo. Toepassing van beplanting voor erfscheidingen. Afrasteringen en hekwerken zijn niet of nauwelijks zichtbaar door beplanting en worden minimaal 2 m uit de kavelgrens langs de openbare weg aangebracht.	Bij voorkeur toepassing van beplanting voor erfscheidingen	Toepassing van heggen voor erfscheiding aan voorzijde. Langs sloot aan Kanaalzijde wordt bij voorkeur een dichte beplantingsstrook van min. 5 m breed aangebracht.
Inrichtingsplan	Verplicht bij aanvraag bouwvergunning ter beoordeling in te dienen. Het inrichtingsplan dient aan te geven het samenhangend geheel van verharding, groen, inrichtingselementen en reclame op de kavel.	Als "zone langs A28" verplicht.	Als "zone langs A28" verplicht.	Als "zone langs A28" verplicht. In het inrichtingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze de privacy van het woongedeelte wordt gewaarborgd.

bni '00



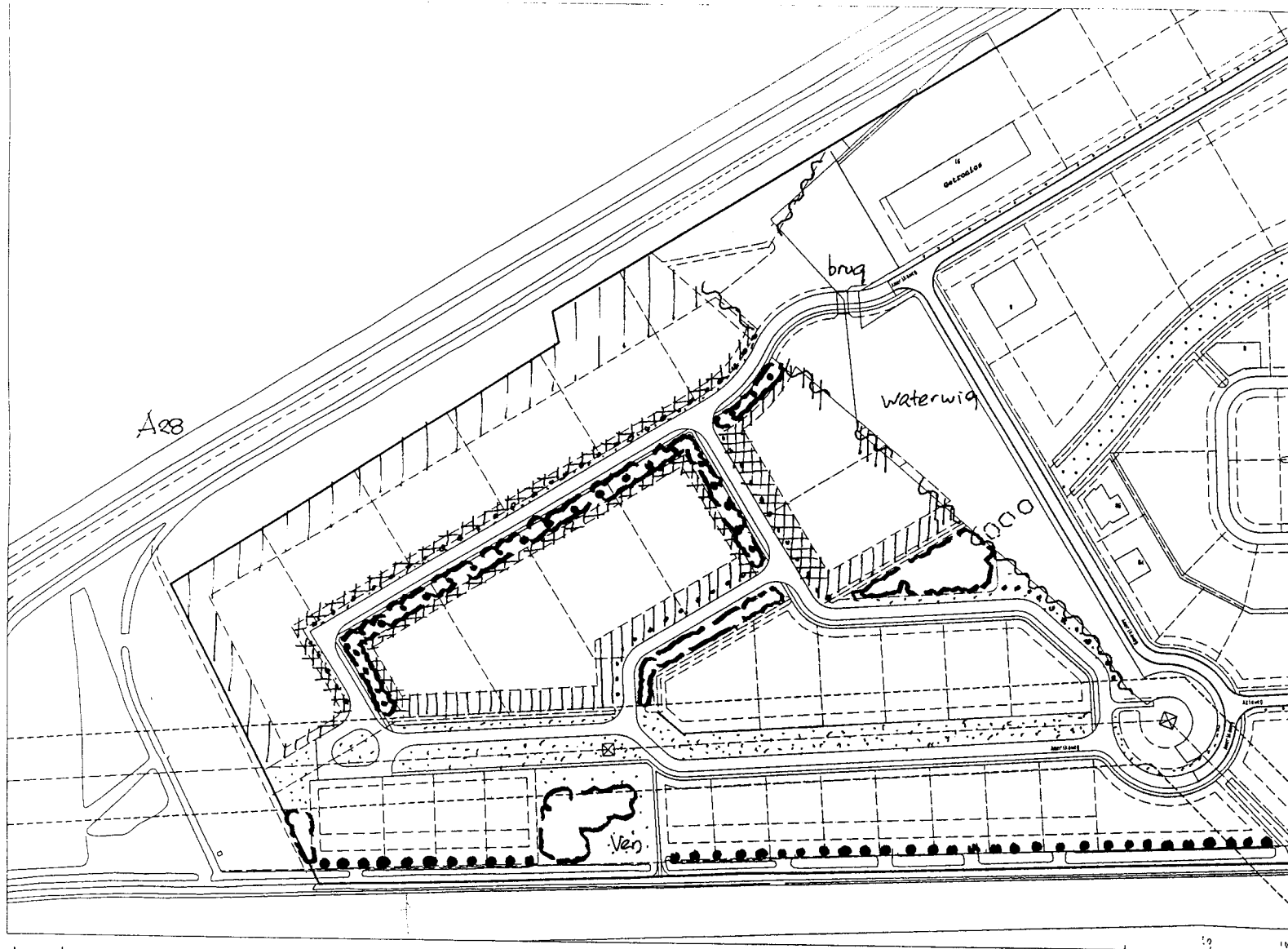
2^e fase

- inrit bedrijfskavel (1)
- //// beperkte hoogte bedrijfsbebouwing i.v.m. hoogspanningsleiding
- doorzichten vrij van parkeren

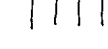
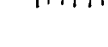
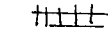
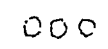
juni '00

bedrijfs woningen 2 aan 2
 max 10 m hoog max 6 m hoog
 wijziging naar wat hier niet meer valt te bouwen
 in nieuw ontwerp

BEBOUWING
 uitgangspunten richtlijnen
 BEELDKWALITEITS PLAN



2° fase

-  Door gemeente aan te leggen laanbomen/opgaande beplanting
-  Door gemeente aan te leggen laanbomen (platanen in 2 rijen) op bedrijfskavels
-  Door bedrijven aan te leggen groenstrook (dicht) > 5m
-  Laanbomen
-  groene inrichting van perceel met parkeren
-  overwegend groene inrichting met opgaande beplanting op bedrijfskavel
-  groene inrichting van perceel met of geen parkeren voor bezoekers aan bedrijf
-  overig groen en bermen
-  milieuvriendelijke oevers
-  verschil in waterpeil zichtbaar maken met ondiep water en waterplanten



0 50 100

GROEN
uitgangspunten richtlijnen

BEELDKwaliteitsplan

10 mei '00

BEELDKWALITEITS-MATRIX BEDRIJVENTERREIN PEELERPARK, DEELGEBIED 2^e FASE

Omschrijving	Zone langs A28	Zone groene loper	Zone werkvloer noordelijk deel	Zone werkvloer langs Kanaal
Bebouwing				
Representativiteit van de bebouwing	De bebouwing, met de voorzijde gericht op de A28, moet als geheel een representatief karakter hebben. De hoofdentree is aan de noordwest- of zijkant van het gebouw.	De gevels die vanaf de ontsluitingsweg zichtbaar zijn moeten een representatief karakter hebben	De voorzijde moet naar de weg gericht een representatief karakter.	De voorzijde moet naar de weg gericht een representatief karakter hebben.
Openheid van de gevel (zichtbaarheid van de functie)	De gevels die vanaf de A28 zichtbaar zijn moeten een open karakter hebben. De bouwlagen zijn herkenbaar.	De gevels die vanaf de ontsluitingsweg zichtbaar zijn, moeten een open karakter hebben. De bouwlagen moeten herkenbaar zijn.	De gevels zichtbaar vanaf de waterwig, moeten een open karakter hebben.	Geen specifieke eisen
Maximum bouwhoogte	Tot 15 m en voor de westelijk gelegen hoekkavel tot 25 m (accent). Voor de reclamezuil van Power Tower geldt een maximum hoogte van 25 m.	Tot 15 m	Tot 10 m	Tot 10 m en voor de bedrijfswoning tot 6 m hoog. Tot 6 m voor het bedrijfsgebouw op de oostelijke kavel bij de hoogspanningsleiding.
Aantal gebouwen per kavel	De bebouwing op een kavel (uitgaande van het verkavelingsplan) bestaat uit 1 gebouw	De bebouwing op een kavel (uitgaande van het verkavelingsplan) bestaat uit 1 gebouw	De bebouwing op een kavel, uitgaande van het verkavelingsplan) bestaat uit 1 gebouw.	De bebouwing bestaat, uitgaande van het verkavelingsplan, uit 1 gebouw met een aangebouwde of losstaande bedrijfswoning (maximaal 800 m ³).
Aantal bouwlagen	De bebouwing, zichtbaar vanaf de A28 dient voor tenminste 30% van het bebouwd oppervlak te bestaan uit 3 bouwlagen. Voor de westelijke hoekkavel moet de bebouwing voor tenminste 30 % van het bebouwd oppervlak bestaan uit meer dan 3 bouwlagen en voor het overige uit 3 bouwlagen. Voor de bebouwing van Power Tower geldt geen minimum hoogte.	De bebouwing bestaat bij voorkeur uit 2 lagen en mag voor maximaal 40% van het bebouwd oppervlak worden gebouwd tot 15 m hoog. De bebouwing, voorzover gericht op en gesitueerd in of aan de waterwig moet bestaan uit 2 lagen.	De bebouwing mag voor maximaal 40% van het bebouwd oppervlak worden gebouwd tot 10 m en voor het overige tot maximaal 6 m hoog.	De bedrijfsgebouwen mogen voor maximaal 40 % van het bebouwd oppervlak worden gebouwd tot 10m en voor het overige tot maximaal 6 m hoog.
Bedrijfswoning	Nee	nee	nee	Per bedrijfskavel moet 1 bedrijfswoning worden gebouwd.
Bebouwingsaccent	Het bedrijfsgebouw op de westelijke hoekkavel moet het begin/ eind van de zichtzone langs de A28 accentueren.	nee	nee	nee
Situering van de bebouwing				
Situering bedrijfsgebouw op de kavel	Binnen de bouwgrens. Bij voorkeur in de naar de A28 gerichte bouwgrens, met de voorzijde gericht op de A28.	Binnen de bouwgrens. De bebouwing op de kavels langs de waterwig dient direct aan of net in het water staan.	Binnen de bouwgrens. Bij voorkeur achter op de kavel.	Binnen de bouwgrens. De bedrijfsbebouwing wordt bij voorkeur voor op de kavel geplaatst. De zuidgevel staat tenminste 10 m uit de bouwgrens van de bedrijfswoning, uitgezonderd de oostelijke kavel bij de cirkel.

Omschrijving	Zone langs A28	Zone Groene Loper	Zone Werkvloer noordelijk deel	Zone Werkvloer langs Kanaal
Situering bedrijfswoning op de kavel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	De bedrijfswoning moet met de zuidgevel in de naar het Kanaal gerichte bouwgrens worden gebouwd.
Architectuur				
Kwaliteit en uitstraling	Representatieve moderne bebouwing met kantoorachtige uitstraling. Bij voorkeur wordt een compacte bouwvorm toegepast.	Representatieve moderne bebouwing in het groen.	De bebouwing heeft een moderne uitstraling. Bij de hoekkavels moet aandacht worden besteed aan 2-zijdige oriëntatie van de bebouwing.	De bebouwing moet kleinschalig zijn. Het bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning vormen architectonisch een samenhangend geheel.
Materiaalgebruik gevels	Toepassing van damwand-profielen of andere materialen met een sterke industriële uitstraling zijn voor de gevels niet toegestaan.	Toepassing van damwand-profielen of andere materialen met een sterke industriële uitstraling zijn voor de gevels niet toegestaan.	Het kantoorgebouwen dient qua materiaal en/ of kleur te contrasteren met het overig bedrijfsgebouwen. Gevels voorzien van damwand-profielen zijn niet toegestaan.	De bedrijfswoning dient qua kleur en/ of materiaal te contrasteren met het bedrijfsgebouwen. Gevels voorzien van damwand-profielen zijn niet toegestaan.
Overheersend kleurgebruik	Lichte kleuren, die niet in het landschap domineren. Voorkeur voor aard- of antracietkleuren.	Kleuren als aardkleuren (terracotta), rood of rood-bruin	Het kantoorgebouwen dient qua materiaal en/ of kleur te contrasteren met het overig bedrijfsgebouwen.	De bedrijfswoning dient qua kleur en/ of materiaal te contrasteren met het bedrijfsgebouwen.
Inrichting kavel				
Ontsluiting (zie kaart)	Vanaf de ontsluitingsweg (Amerikaweg). Per kavel 1 auto-inrit. Gestreefd wordt naar toepassing van een mandelig pad, dat met de naastgelegen kavel gezamenlijk wordt gebruikt.	Vanaf de ontsluitingsweg. Per kavel 1 auto-inrit aan de voorzijde van de kavel.	Vanaf de ontsluitingsweg 1 auto-inrit per kavel. Aan de zuikant van de kavels zijn geen inritten toegestaan.	Vanaf de ontsluitingsweg 1 (daar waar mogelijk een gecombineerde) auto-inrit per kavel. Geen toegangspad naar het pad langs het Kanaal.
Situering en zichtbaarheid parkeerplaatsen (zie kaart)	Parkeren aan zuidzijde van de kavel alleen voor bezoekers toegestaan, mits niet dominant zichtbaar vanaf de interne ontsluitingsweg Amerikaweg. Situering parkeerplaatsen minimaal 2m uit de erfscheiding langs de weg. Parkeren in de strook langs A28, zodanig dat deze strook een groen karakter heeft en het parkeren niet dominant zichtbaar is vanaf de A28.	Parkeren binnen de bouwgrens en niet storend zichtbaar vanaf de openbare weg en waterwig. Zonodig groene afscherming. Maximaal 15 % van de groenstrook aan de voorzijde van de kavel mag worden verhard voor parkeerplaatsen voor bezoekers, mits deze niet dominant zichtbaar zijn vanaf de weg. In de groenstrook met rij laanbomen geen parkeerplaatsen.	Parkeren/ verharde terreinen niet dominant zichtbaar vanaf openbare weg en min. 2 m uit erfscheiding gelegen langs openbare weg.	Verharde terreinen/ parkeerplaatsen min. 2 m uit voetpad.
Opslag in open lucht	Nee	Nee	Niet zichtbaar vanaf de openbare weg en minimaal 3 m uit de erfscheiding langs de openbare weg.	Niet in zone voor bedrijfswoning en niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
Groen op de kavel	Groene uitstraling vanaf de interne ontsluitingsweg (Amerikaweg) en A28. Tussen de gebouwen laag groen, behoud van doorzichten. Erfscheidingen met beplanting. Afrasteringen en hekwerken zijn niet of nauwelijks zichtbaar door	Groene karakter van de kavel (15 m brede strook) langs de openbare weg en waterwig. Toepassing van beplanting voor erfscheidingen. Afrasteringen en hekwerken zijn niet of nauwelijks zichtbaar door beplanting en worden minimaal 2 m	Bij voorkeur toepassing van beplanting voor erfscheidingen.	Toepassing van heggen voor erfscheiding aan voorzijde. Langs sloot aan Kanaalzijde moet een dichte beplantingsstrook van min. 5 m breed worden aangebracht.

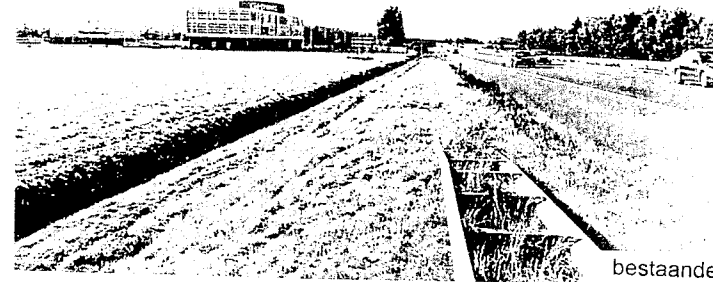
	beplanting en worden minimaal 2m uit kavelgrens langs openbare weg aangebracht.	uit de kavelgrens langs de openbare weg aangebracht.		
Inrichtingsplan	Verplicht bij aanvraag bouwvergunning ter beoordeling in te dienen. Het inrichtingsplan dient aan te geven het samenhangend geheel van verharding, groen, inrichtingselementen en reclame op de kavel.	Als "zone langs A28" verplicht.	Als "zone langs A28" verplicht.	Als "zone langs A28" verplicht. In het inrichtingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze de privacy van het woongedeelte wordt gewaarborgd.

juni '00



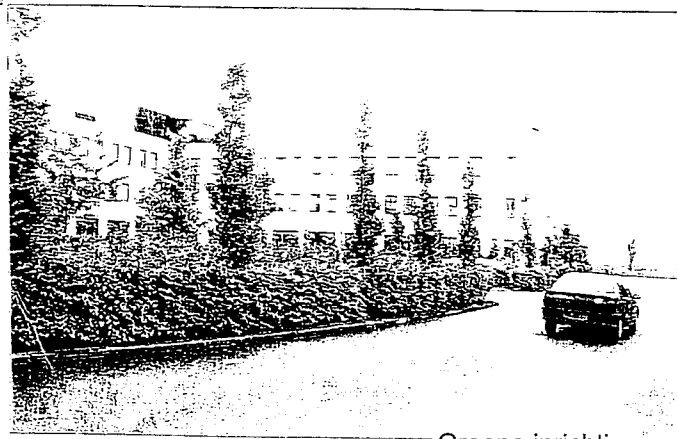
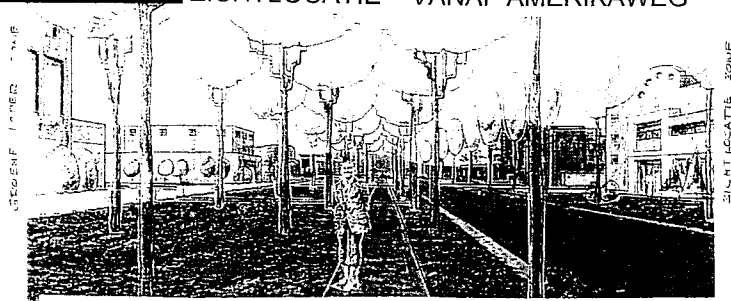
bestaande situatie

ZICHTLOCATIE VANAF AMERIKAWEG

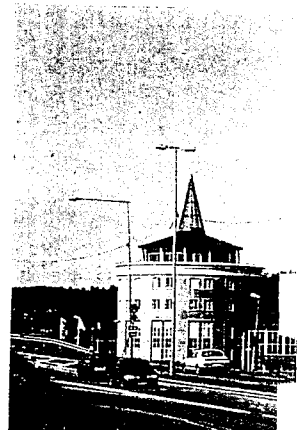
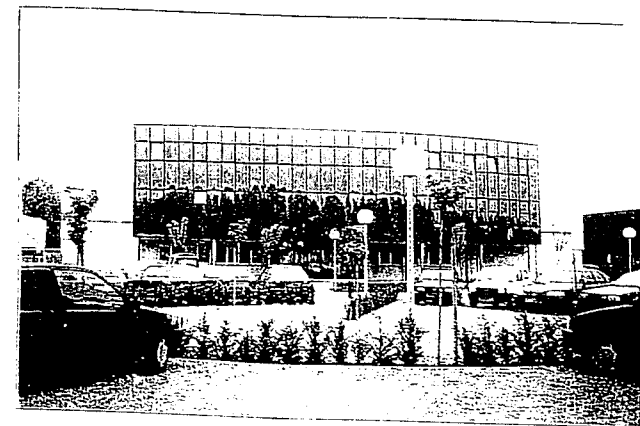


bestaande situatie

ZICHTLOCATIE VANAF A28



Groene inrichting



"accent"

ZONE GROENE LOPER

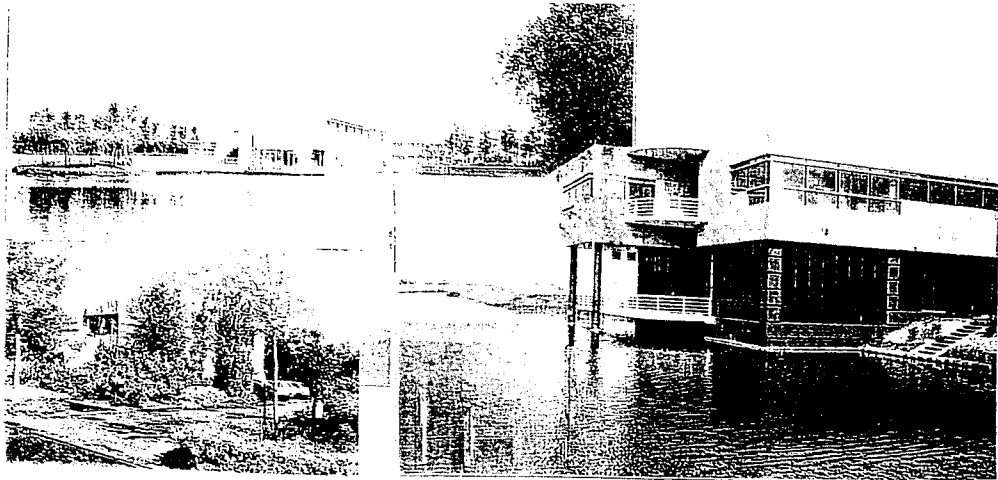


Huidige situatie



bestaande situatie

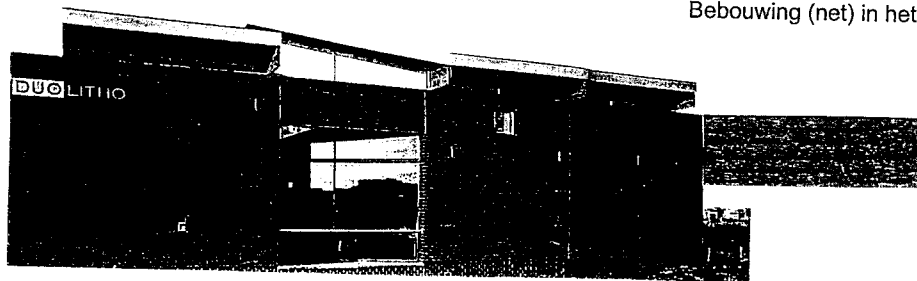
ZONE WERKVLOER LANGS KANAAL



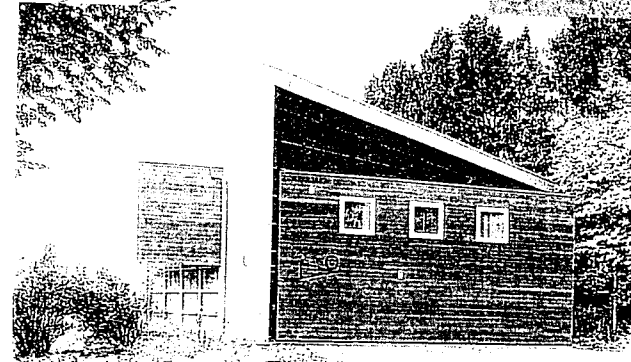
Bebouwing (net) in het water



wegvak Peelo
accent bij sluis

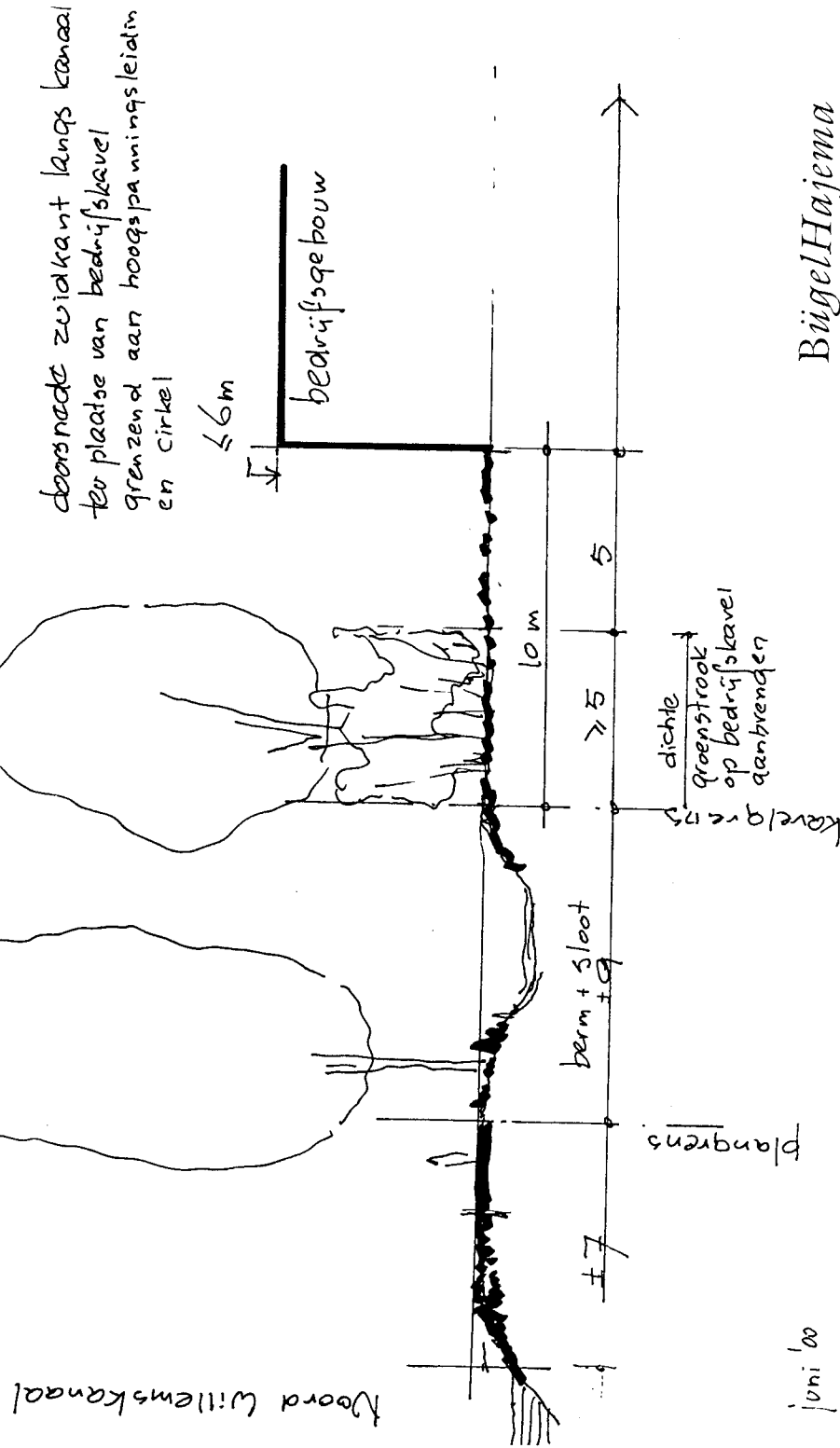
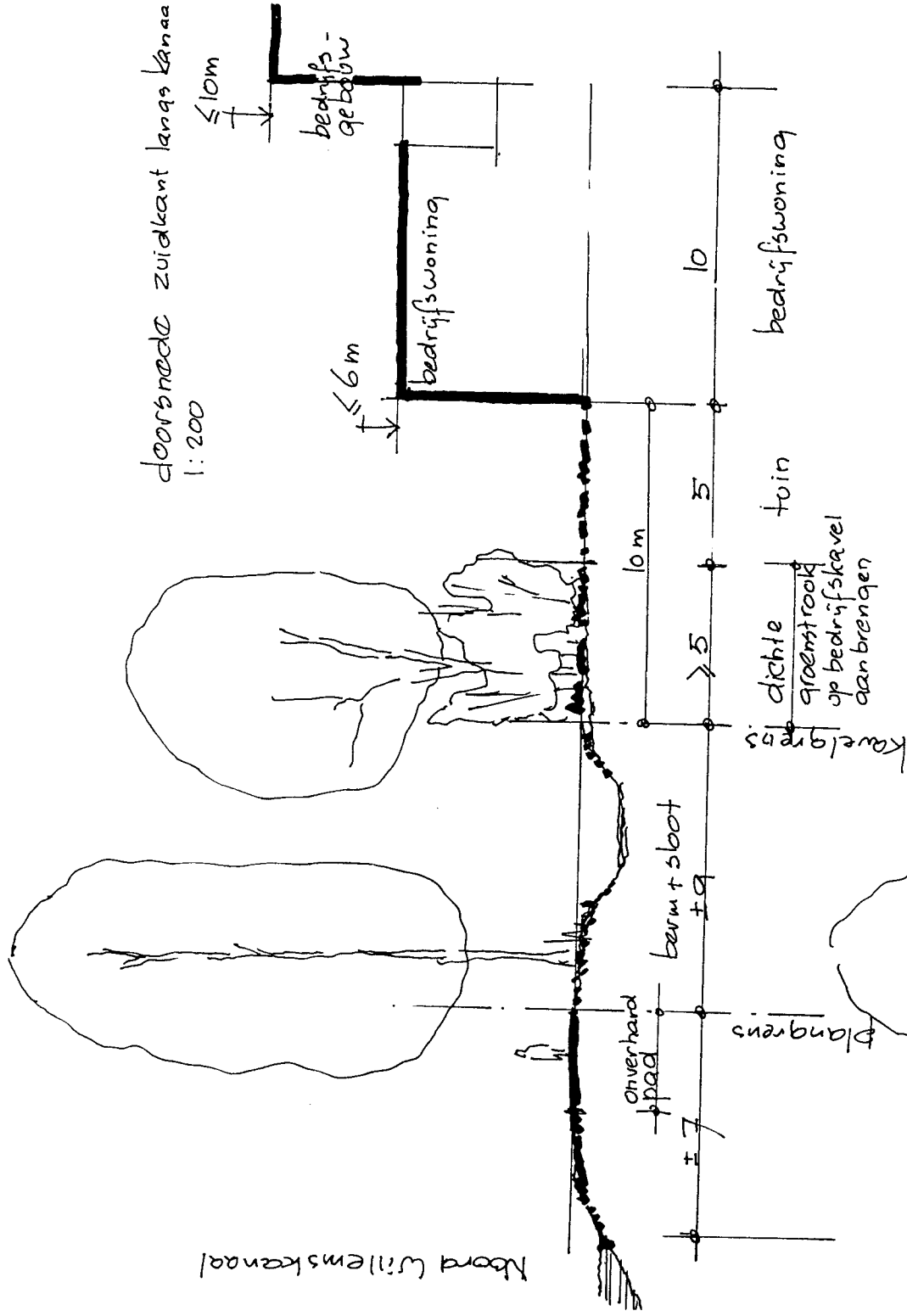


Kleurstelling gevels



kleinschalige bedrijfs-
bebouwing "geen dozen!"

ZONE WERKVLOER LANGS KANAAL 2^e fase



juni '00