

**Nota overleg concept bestemmingsplan  
Entreezone Werklandschap Assen Zuid**

---



**Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding en juridische procedure .....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Procedure.....	4
<b>2. Overlegreacties en commentaar .....</b>	<b>4</b>
2.1 Waterschap .....	4
2.2 Waterbedrijf Groningen.....	4
2.2 Provincie Drenthe .....	4
<b>3. Gevolgen voor het bestemmingsplan .....</b>	<b>7</b>

## 1. Inleiding en juridische procedure

### 1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van Assen wordt het Werklandschap Assen-Zuid in fasen ontwikkeld. Het eerste deel is het meest zuidelijke deel, de Entreezone, met een omvang van circa 13 hectare waarvan circa 7 hectare uitgeefbaar. Dit gebied is vooral bedoeld voor transport en logistiek. Daarnaast komt in dit deel een Energy Hub. Dat is een tankstation waar naast traditionele brandstoffen allerlei andere vormen van energie kunnen worden afgenomen, zoals elektrisch laden, LNG (aardgas), CNG (schone fossiele brandstof) en waterstof. Bij het tankstation komen voorzieningen voor truckparking (23 vrachtwagens) en is er ruimte voor snelweghoreca. Het totale plan voor de Energy Hub omvat circa 1,5 hectare. De gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein en daarin de Energy Hub worden in dit bestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt.

#### *Plangebied*

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het meest zuidelijke deel van het Werklandschap Assen-Zuid. Het gebied ligt globaal tussen de A28 (westzijde), de Burgemeester Masmanweg (zuidzijde) en Graswijk (oostzijde). De noordelijke grens is het gebied ten noorden van de in 2015 gerealiseerde nieuwe op- en afrit op de A28 (Burgemeester Masmanweg). Nabij deze op- en afrit komt ook de nieuwe Energy Hub.

#### *Planvoornemen*

Het hele Werklandschap Assen-Zuid (circa 60 hectare) wordt een bedrijventerrein met een gemengd karakter. Daarbij gaat het om bedrijven tot en met milieucategorie 4.2.

Voor het deel van het bedrijventerrein aan de zuidzijde, de Entreezone, is voorzien dat hier vooral bedrijven in de transport en logistiek komen. De ligging nabij de nieuwe aansluiting op de A28 maken dit deel van het Werklandschap hier uitermate geschikt voor.

Voorzien is in ieder geval een Energy Hub met verkoop van (duurzame) brandstoffen. Naast de Energy Hub is een horecacluster gepland met enkele bekende horecaformules (La Place, Starbucks en Burger King).

#### *Nu geldend bestemmingsplan*

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Werklandschap Assen-Zuid" dat is vastgesteld op 27 oktober 2011. Voor het plangebied geldt een uit te werken bedrijventerreinbestemming. Deze bestemming is bedoeld voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De te realiseren bedrijven passen qua functie (Energy Hub en horecacluster) en afmetingen (hoger dan toegestaan) niet binnen de regels van de uit te werken bestemming. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

### 1.2 Procedure

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van overleg verzocht om (als dit noodzakelijk wordt geacht) te reageren op het concept van het bestemmingsplan. Gedurende de periode hebben wij een aantal reacties ontvangen. Deze reacties zijn navolgend samengevat en daarbij voorzien van een gemeentelijke reactie.

## 2. Overlegreacties en commentaar

Er zijn in totaal 3 reacties ingediend. Tennet heeft aangegeven geen bezwaren/opmerkingen te hebben op het concept van het bestemmingsplan.

Van de Veiligheidsregio Drenthe is een advies gekomen op de verantwoording groepsrisico voor het bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en verwerkt in de toelichting (paragraaf 4.5.4).

Het Waterschap Hunze en Aa's, Waterbedrijf Groningen en de provincie Drenthe hebben opmerkingen op het bestemmingsplan die hieronder kort is samengevat en van commentaar is voorzien.

### 2.1 Waterschap Hunze en Aa's.

Ten aanzien van de watertoetsprocedure:

- a. Het Waterschap geeft aan dat het watertoetsproces niet goed is verlopen. Op basis van het conceptplan kan het Waterschap de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding onvoldoende beoordelen. Daarom kan zij vooralsnog niet instemmen met het plan. Verder komt in het conceptplan onvoldoende terug van de nadere concretisering van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hoe voorkomen wordt dat hieruit negatieve effecten voortvloeien. Hierop gaat het Waterschap verderop in hun reactie nader op in.

Ten aanzien van de toelichting:

- b. In paragraaf 4.2.1 zijn een aantal uitgangspunten opgenomen die in lijn liggen met de uitgangspunten van het Waterschap. Er ontbreekt echter een duidelijke analyse van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding en de daarbij behorende vertaling van de gemeentelijke en waterschaps-uitgangspunten naar voldoende concrete maatregelen die voldoende garantie bieden dat het plan geen nadelige effecten heeft voor zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.
- c. De ontwerpgrondslagen vindt het Waterschap te vrijblijvend geformuleerd. Onduidelijk blijft of benodigde afdoende maatregelen inderdaad binnen het plan kunnen en zullen worden uitgevoerd.
- d. Ook worden criteria opgevoerd waarvan niet wordt gespecificeerd wanneer er aan is voldaan en wanneer niet. Dat maakt dat het Waterschap geen afdoende beoordeling kan maken van het plan.
- e. Verder wordt opgemerkt dat het niet zo is dat de totale afvoer van water uit het plangebied niet mag toenemen. De piekafvoeren mogen niet toenemen en moeten begrensd blijven op maximaal 1,2 l/sec/ha. Daarom moet bij toename van verharding een waterberging opgenomen worden die ervoor zorgt dat de piekafvoeren uit het gebied niet hoger worden en dat er geen problemen van wateroverlast ontstaan, noch binnen het plangebied, noch daarbuiten.
- f. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand in het gebied loopt (onder de huidige omstandigheden) lokaal op tot nabij het maaiveld. Dit wordt in het plan niet signaleerd in de tekst.
- g. Weliswaar wordt in de toelichting gesteld dat gezorgd moet worden voor voldoende drooglegging, maar het Waterschap mist de droogleggingsnormen en normen voor ontwateringsdiepte waaraan de gemeente zich committeert.
- h. In het plan wordt een zuiverende waarde toegekend aan de geplande vijvers langs de A28. Het Waterschap verwacht echter dat het zuiverend effect zeer beperkt tot verwaarloosbaar zal zijn en in elk geval zo onzeker dat daar geen rekening mee mag worden gehouden in de afweging of water wel of niet naar het oppervlaktewatersysteem mag worden afgevoerd.
- i. In het plan wordt aangegeven dat bij calamiteiten het regenwaterstelsel moet kunnen worden afgesloten. Het Waterschap mist een beschrijving van welk soort calamiteiten en hoe daar uit

volgt welke maatregelen waar moeten worden genomen (zoals waar de afsluiters in het systeem moeten worden geplaatst).

- j. Aangegeven wordt dat het plangebied 7 ha zou omvatten. Meting van de plankaart geeft echter een omvang van 13 ha aan. In de toelichting mist het Waterschap een aanduiding van de grootte van het plangebied.
- k. In de opgaven van de oppervlaktewaterberging ontbreekt een nadere onderbouwing, enerzijds van hoe de benodigde waterberging is bepaald en anderzijds waar welke berging wordt gerealiseerd. Op de plankaart meet het Waterschap een gepland wateroppervlak van ca. 13.000 m<sup>2</sup>. De waarde van 27.925 m<sup>2</sup> in de toelichting kan het Waterschap niet plaatsen en ontbeert vooralsnog onderbouwing.
- l. De in de toelichting benoemde waarde van totaal gepland verhard oppervlak van 2.570 m<sup>3</sup> kan het Waterschap niet plaatsen. Volgens hen moet het hier gaan om vierkante meters, niet kubieke meters.
- m. Op basis van het conceptplan verwacht het Waterschap dat binnen het plangebied tenminste 9 à 10 ha verhard zal worden uitgevoerd. Uitgaande van de vuistregel die het Waterschap hanteert (er is 80 liter (0,08 m<sup>3</sup>) waterberging nodig per vierkante meter verharding), zou dat betekenen dat er voor het plan ca. 8.000 m<sup>3</sup> waterberging nodig is. Als (als aanname) een maximaal toelaatbare tijdelijke waterstandsverhoging van 0,5 m wordt aangehouden, zou dat betekenen dat er ca. 16.000 m<sup>2</sup> ruimte moet komen voor waterberging. Voor zover het Waterschap nu uit het plan kan opmaken, biedt het plan tot nu toe onvoldoende ruimte voor waterberging.
- n. Met betrekking tot paragraaf 4.2.2 wordt opgemerkt dat, in de huidige situatie, het gehele plangebied van Entreezone Werklandschap Assen-Zuid afwatert naar het Witterdiep via een duiker onder de A28.
- o. Verder wordt opgemerkt dat uit de plankaart wordt gehaald dat in het plan is voorzien dat een aantal bestaande sloten in het plangebied zullen worden gedempt. In de toelichting wordt dit in paragraaf 4.2 niet benoemd en wordt er ook niet ingegaan op de vereiste compensatie van de waterbergingsruimte die daardoor verloren zou gaan.
- p. Het water uit het plangebied watert af naar het watersysteem van de Drentsche Aa waaruit drinkwater wordt gewonnen. Dit betekent onder meer dat ontwikkelingen in het stroomgebied van de Drentsche Aa op geen enkele wijze mogen leiden tot een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit. Dit betekent eveneens dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot een verhoogd risico op verslechtering van waterkwaliteit en al helemaal niet tot verhoogd risico op verslechtering van de waterkwaliteit door calamiteiten.
- q. In aanvulling daarop is het voor het plan van belang te benoemen dat de afvoer vanuit het plangebied via de Drentsche Aa door een groot Natura 2000-gebied loopt met daarin hoog beschermde, kwetsbare natuurtypen die ook zeer gevoelig zijn voor verslechtering van waterkwaliteit en dat calamiteiten hierop een zeer zwaar negatieve impact zullen hebben. Overigens is vanuit de Kaderrichtlijn Water meer in het algemeen het standstill principe van toepassing; de kwaliteit van het oppervlaktewater mag niet achteruit gaan.
- r. In de toelichting wordt onvoldoende specifiek ingegaan op de verschillende specifieke risico's op verslechtering van waterkwaliteit en risico's op calamiteiten voor de verschillende aspecten van het plan. Ook wordt volgens het Waterschap in de toelichting onvoldoende expliciet gemaakt hoe de gemeente door maatregelen in het plan zeker stelt dat verslechtingen en verhoogde risico's ten aanzien van de waterkwaliteit niet zullen optreden. Hierbij kan gedacht worden aan de verschillende voorziene bedrijvigheden en activiteiten en bijbehorende inrichting zoals brandstof, verkoop, laad- en losstations (brandstof, winkels, horeca), truckparking, diverse categorieën andere parkeerplaatsen, drive through, etc.
- s. Ten aanzien van paragraaf 4.2.4 wordt opgemerkt dat het aan de gemeente is om de gevolgen van het bestemmingsplan goed in beeld te brengen en niet aan het Waterschap. Het eindadvies van het Waterschap zal bepalen of het Waterschap kan instemmen met het plan en of de gemeenteraad geadviseerd wordt om het plan al dan niet vast te stellen.

- t. In de voorbereidende fase heeft overleg plaats gehad met de gemeente, het Waterschap, het Waterbedrijf Groningen en de provincie Drenthe. Helaas worden de uitkomsten daarvan vooralsnog onvoldoende terug gezien in de toelichting. Het Waterschap is bereid opnieuw in overleg te treden over het plan. Voorgesteld wordt de overige partijen dan ook weer uit te nodigen.

Ten aanzien van de verbeelding:

- u. De verbeelding lijkt te suggereren dat de waterpartij aan de zuidwestzijde van het plangebied doorloopt buiten het plangebied (of de waterpartij krijgt een wat vreemde vorm), of het oppervlakte van het water dat feitelijk gerealiseerd gaat worden, kleiner zal uitvallen dan door de kaart wordt gesuggereerd (waardoor de waterbergingscapaciteit nog verder zou worden beperkt).
- v. Ten aanzien van de regels heeft het Waterschap geen op- of aanmerkingen.

#### *Commentaar*

*Ad a. Onderschreven wordt dat het watertoetsproces bij dit plan niet geheel vlekkeloos verlopen is. Er zijn maatregelen genomen om dit voor de toekomst te verbeteren.*

*Ad b t/m s. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap en het Waterbedrijf Groningen en een gesprek met deze partijen en de provincie Drenthe, is de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan herschreven, waarmee ons inziens de opmerkingen b t/m r weggenomen worden. Het concept hiervan is ook gedeeld met deze drie partijen, voordat het is opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan.*

*In het beeldkwaliteitsplan is nu opgenomen dat het gebruik van uitlogende materialen niet is toegestaan.*

*Ad t. De gemeente heeft de betrokken partijen opnieuw uitgenodigd voor overleg. Zie ook onder ad b t/m s.*

*Ad u. De gemeente begrijpt dat het onduidelijk is of de waterberging wel of niet doorloopt buiten het plangebied. Dat is onder meer reden voor ons om de visie voor het totale westelijke gedeelte van het Werklandschap ter inzage te leggen bij de tervisielegging van het ontwerpplan.*

#### *Conclusie:*

*Deze reactie vormt wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:*

- *paragraaf 1.1 is gewijzigd;*
- *hoofdstuk 4.2, de waterparagraaf, is gewijzigd en afgestemd met het Waterschap, het Waterbedrijf Groningen en de provincie Drenthe.*

#### 2.2 Waterbedrijf Groningen.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterbedrijf via twee gesprekken. Hieruit kwam naar voren dat er in de planvorming rekening is gehouden met de eerder gedane toezeggingen aan het Waterbedrijf in 2011. De gemeente Assen heeft toegezegd om de risico's die het Werklandschap Assen Zuid heeft voor de kwaliteit van de Drentsche Aa en de drinkwatervoorziening zo klein mogelijk te houden. De manieren die zij hiervoor ziet zijn o.a.:

- Het opnemen van regels in het exploitatieplan;
- Voorlichting betreffende het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- Verdere uitwerking van de waterafvoer in het gebied;
- Bij categorie 4-bedrijven die een verhoogd risico vormen voor de waterkwaliteit, moet onderzocht worden of zij delen van hun regenwater moeten lozen op het vuilwaterriool;
- Het onderzoeken van de aanleg van afsluitingsmogelijkheden voor calamiteiten.

Als dit het geval is, zal er door de gemeente een plan worden opgesteld waarin beschreven staat hoe het hemelwater afgevoerd moet worden. Hierover vindt afstemming plaats met het Waterschap Hunze en Aa's en Waterbedrijf Groningen.

Vanuit bescherming van de waterkwaliteit ten behoeve van drinkwater is het van groot belang dat deze uitgangspunten in de ontwerp- en aanlegfase vorm krijgen. Uit het voorliggend concept valt echter niet duidelijk op te maken hoe de uitgangspunten worden vertaald in concrete maatregelen en wat de effectiviteit van de voorgenomen maatregelen is ten aanzien van het behoud van de waterkwaliteit.

Bovendien maakt de Entreezone deel uit van het grotere werklandschap Assen Zuid. Uit het voorliggende concept valt niet op te maken in hoeverre de waterhuishoudkundige inrichting ten aanzien van waterberging en waterkwaliteitsverbetering alleen geldt voor de Entreezone of dat zij ook nog een functie vervult voor een groter deel van het Werklandschap.

Vanwege deze onzekerheden wil het Waterbedrijf een aantal punten onder de aandacht brengen. Kaderrichtlijn Water en de drinkwaterwinning uit de Drentsche Aa

a. Ter hoogte van De Punt onttrekt het Waterbedrijf Groningen water uit de Drentsche Aa voor de bereiding van drinkwater. Vanwege deze drinkwaterfunctie is de Drentsche Aa aangewezen als oppervlaktewaterlichaam voor menselijke consumptie. Daaraan zijn een aantal eisen verbonden:

- Onder de milieudoelstellingen wordt voor oppervlaktewateren gesteld dat achteruitgang van de toestand van alle oppervlaktewaterlichamen wordt voorkomen en verontreiniging door prioritaire stoffen geleidelijk wordt verminderd. Emissies, lozingen en verliezen van stoffen worden stopgezet of geleidelijk beëindigd;
- Voor drinkwateronttrekking gebruikt water wordt gesteld dat zorg wordt gedragen voor de nodige bescherming van deze waterlichamen met de bedoeling de achteruitgang van de kwaliteit daarvan te voorkomen, teneinde het niveau van zuivering dat voor de productie van drinkwater is vereist, te verlagen.

Het werklandschap watert af op het stroomgebied van de Drentsche Aa. Industriële ontwikkelingen, waaronder bedrijven die binnen milieucategorie 4.2 vallen, kunnen de waterkwaliteit negatief beïnvloeden en de benodigde zuiveringsinspanning ten behoeve van de drinkwaterproductie verhogen wanneer water van risicovolle oppervlakken rechtstreeks of via onvoldoende zuivering op het oppervlaktewater worden geloosd. Daarom zijn de uitgangspunten uit de Kaderrichtlijn Water relevant voor onderhavig bestemmingsplan en het hele Werklandschap Assen Zuid.

Waterbedrijf Groningen is van mening dat vestiging van bedrijven die mogelijk een risico voor de waterkwaliteit vormen, zoveel mogelijk vermeden moet worden in het hele Werklandschap Assen Zuid. Daarom vraagt het Waterbedrijf ook om bij elke potentiële bedrijfsvestiging de Kaderrichtlijn Water nadrukkelijk te laten meewegen in de vestigingslocatie.

Zorgplicht ten aanzien van de drinkwatervoorziening

b. Elke overheid heeft een zorgplicht ten aanzien van de bescherming van de drinkwatervoorziening, zowel bronnen als infrastructuur. Vanwege de waterhuishoudkundige relatie tussen het werklandschap en de Drentsche Aa is deze zorgplicht bij de invulling van het werklandschap zeer relevant. De toezeggingen die al eerder door het Asser gemeentebestuur in 2011 zijn gedaan, zijn hiervan een belangrijke uiting.

Aanvullend is het Waterbedrijf van mening dat, bij elk nieuw bedrijf dat zich wil vestigen, nadrukkelijk bekeken en onderbouwd moet worden of:

- Vestiging niet leidt tot achteruitgang van de waterkwaliteit (of dat dit met maatregelen te voorkomen is);
- Vestiging op een ander bedrijventerrein niet beter zou zijn en;
- In het hele werklandschap geen hogere milieucategorie bestemmen dan strikt noodzakelijk.

Voor de Entreezone mist deze onderbouwing. Het Waterbedrijf ontvangt deze onderbouwing graag.

Tijden veranderen immers, in de toekomst kunnen afwegingen anders uitvallen. Dit laat zich zien in het feit dat bedrijven van buiten Assen zich vestigen in het werklandschap, terwijl dit was bedoeld voor uitplaatsing van bedrijven uit de kern van Assen. Gebleken is dat er een groot bedrijf zich op bedrijvenpark Messchenveld gaat vestigen wat eerst niet mogelijk was vanwege kleine kavels.

#### Waterhuishoudkundige maatregelen

c. In paragraaf 4.2.1 van de toelichting worden een aantal waterhuishoudkundige maatregelen genoemd die ervoor moeten zorgen dat voldaan wordt aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water. Het Waterbedrijf juicht het toe dat de gemeente op deze manier zorg draagt ten aanzien van het drinkwater. Op basis van de gegeven informatie kan echter geen beoordeling gemaakt worden of de te nemen maatregelen ook daadwerkelijk de gewenste effecten hebben. Daarom wil het Waterbedrijf graag een nadere onderbouwing:

- Onderbouwing van de effectiviteit van bodempassage ten aanzien van de waterkwaliteit van het Witterdiep;
- Onderbouwing van de capaciteit van het bergend vermogen in geval van calamiteiten;
- De relatie met toekomstige activiteiten in het gebied: zijn de benoemde maatregelen alleen voor dit deelgebied of ook voor (een deel van) de rest van het werklandschap

Ook het Waterschap Hunze en Aa's en de provincie Drenthe hebben een rol in deze beoordeling. Voorgesteld wordt dit gezamenlijk op te pakken.

#### Kansen voor duurzaamheid

d. Het werklandschap moet een duurzame uitstraling krijgen. In alle documenten vertaald zich dat vooral in duurzame energie en een 'groene aankleding' van het gebied. Het Waterbedrijf is van mening dat, vanwege de waterhuishoudkundige relatie met de Drentsche Aa, water ook een thema is dat vanuit duurzaamheid aandacht vraagt. Bijvoorbeeld door te laten zien welke maatregelen zijn genomen om het water te zuiveren en hoe deze te verwerken.

#### Commentaar

*Alinea's 1 en 2: Naar aanleiding van de reactie van het Waterbedrijf en waterschap en een gesprek met deze partijen en de provincie Drenthe, is de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan herschreven, waarmee ons inziens de opmerkingen in de alinea's 1 en 2 weggenomen worden. Het concept hiervan is ook gedeeld met deze drie partijen, voordat het is opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan.*

*Ad a + b. Het eerdere bestemmingsplan Werklandschap Assen Zuid is de basis geweest voor onderhavig bestemmingsplan. In dit eerdere bestemmingsplan was een bepaalde zone langs de A28 aangewezen voor vestiging van bedrijven in maximaal de milieucategorie 4.1. In het overige deel mogen bedrijven zich vestigen in een milieucategorie tot maximaal 3.1. Aan dit kader is met het voorliggende bestemmingsplan Entreezone Werklandschap Assen Zuid niets gewijzigd.*

*Zoals wij in eerdere reacties hebben aangegeven zullen wij de voorlichting betreffende het gebruik van zeer vervuilende stoffen/schadelijke stoffen opnemen in de nog op te richten parkmanagement-organisatie. Daarnaast zal de gemeente in de technische uitwerking van het plangebied ervoor zorgen dat de waterafvoer bij calamiteiten kan worden afgesloten.*

*Voor het overige biedt het Activiteitenbesluit mogelijkheden om bij verlening van omgevingsvergunningen maatwerkvoorschriften aan bedrijven te stellen.*

*In het beeldkwaliteitsplan is nu opgenomen dat het gebruik van uitlogende materialen niet is toegestaan.*

*Ad c. De gemeente pakt dit samen op met alle waterpartners.*

*Ad d. Samen met het Waterbedrijf Groningen en het Waterschap gaan we bekijken wat de educatieve en financiële (on)mogelijkheden zijn.*

*Conclusie:*

*Deze reactie vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:*

- *hoofdstuk 4.2, de waterparagraaf, is gewijzigd en afgestemd met het Waterschap, het Waterbedrijf Groningen en de provincie Drenthe.*

### 2.3 Provincie Drenthe.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Werklandschap Assen Zuid” dat is vastgesteld op 27 oktober 2011. Voor het plangebied geldt een uit te werken bedrijfsbestemming. In het stedenbouwkundig plan was er voor het huidige plangebied de ontwikkeling van bedrijvigheid binnen kleinschalige ‘kamers’ en rietlanden voorgesteld.

Voor de provincie is bedrijvigheid een kernwaarde. Ontwikkelingen die positief zijn voor werkgelegenheid en behoud/vestiging van bedrijven en instellingen zijn voor Drenthe van bijzonder belang. De kernwaarde bedrijvigheid richt zich vooral op de (bedrijfs-)economische meerwaarde en de kwaliteitsimpuls die een ontwikkeling oplevert.

De Energy Hub draagt bij aan de doelstelling van een daling van de emissie van schadelijke stoffen. De Hub wordt nabij de nieuwe op- en afrit van de A28 bij het werklandschap gerealiseerd. De beoogde locatie ligt in de noordwestelijke hoek van de entreezone, op een zichtlocatie langs de A28 en aan een interne ontsluitingsweg van het werklandschap. Hierdoor heeft de hub kans op een grote afzetmarkt, niet alleen van de bezoekers van het werklandschap en omgeving, maar ook van de bezoekers van het TT-gebied en gebruikers van de A28. Door deze ligging en het specifieke aanbod van brandstoffen is de Energy Hub een aanvulling op de bestaande tankstations in en om Assen.

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is in het bestemmingsplan het aspect ‘landschap’ van provinciaal belang.

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan uit 2011 is voor het bestemmingsplan Entreezone Werklandschap Assen Zuid een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als plankader geldt.

- a. Het bestemmingsplan sluit volgens de provincie niet aan op het stedenbouwkundig plan uit 2011. Dit heeft met name betrekking op het gedeelte rietlanden langs de A28, omdat deze binnen het provinciale wegpanorama valt. De A28 is hierin aangewezen vanwege het wegpanorama en de harde overgang tussen stad/land. Aan de hoofdinfrastructuur zet de provincie in op een zorgvuldige presentatie van Drenthe. De karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en lang blijven zichtbaar. De stadsranden van Assen zijn daarnaast een visitekaartje voor de stad en het omliggende landschap. De randen moeten aantrekkelijke verbindingen tussen stad en land vormen.  
De rietlanden waren bedoeld als bebouwde clusters te midden van een natte zone met riet (dus rondom de bedrijven). Er zouden bedrijven met een representatieve uitstraling komen in een landschappelijke setting. De afwisseling van gebouwen in deze zone met boswallen zou zorgen voor een groene beleving van het werklandschap vanaf de A28. De representatieve uitstraling stelde eisen aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsgebouwen.  
Deze uitgangspunten zijn in het voorliggende bestemmingsplan getransformeerd naar een smalle natte strook met wat riet langs de snelweg en een waterplas bij de afrit. Bovendien is nogal ingeboet op de geplande houtwallen. Uit de oorspronkelijke plannen is er één houtwal verdwenen en een andere verdwijnt deels ten behoeve van infrastructuur, het andere deel wordt aangeduid met ‘groenstrook gemeente – toekomstig parkeren’.

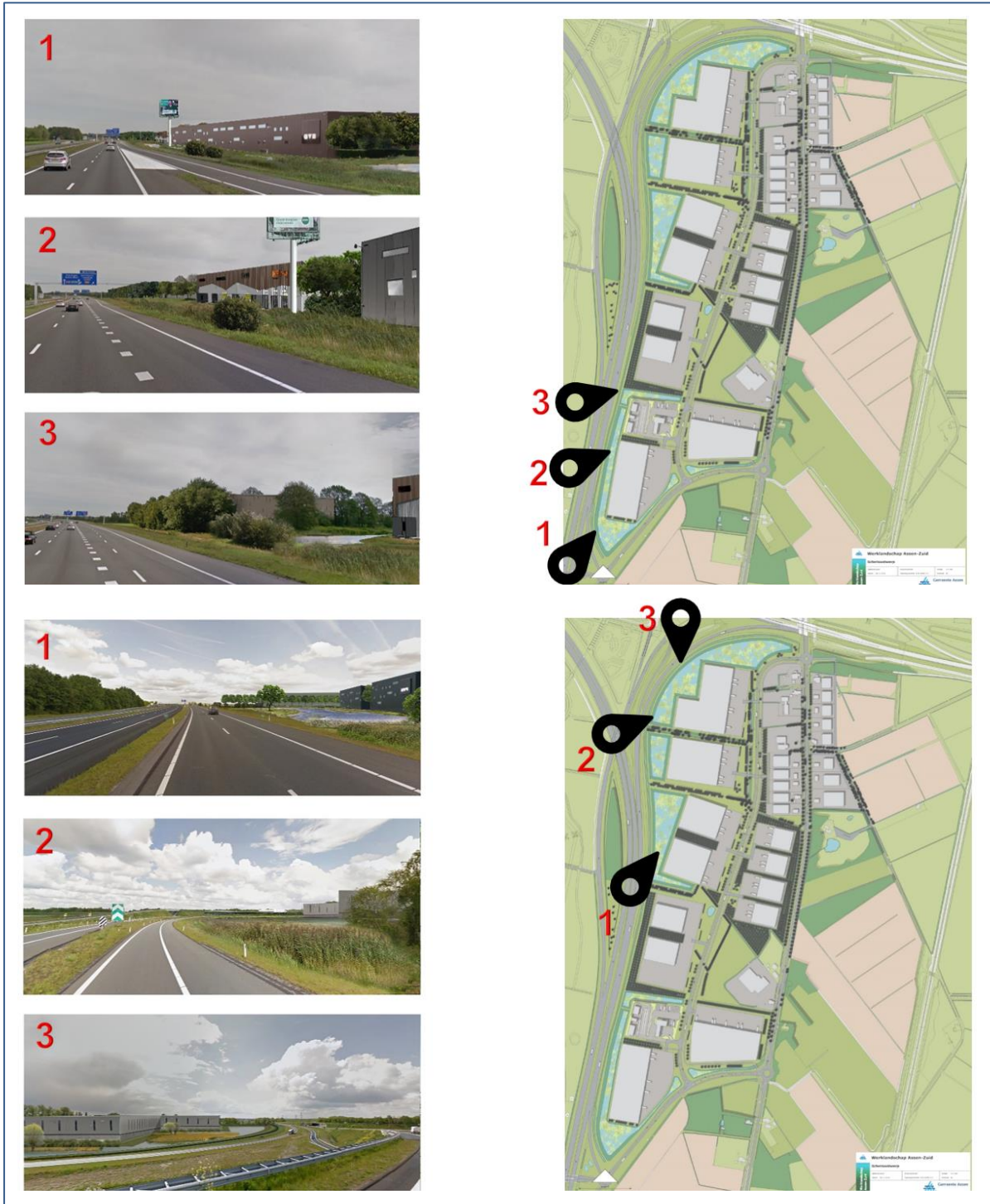


- Het behoud van het groene casco en het verstevigen van de rietzone en de houtwallen waren juist de structurerende uitgangspunten van de plannen uit 2011 met betrekking tot het gebied.
- b. Daarnaast is in het plan van de Energy Hub en het horecacluster een groot parkeerterrein gepland met veel verharding. Dit verhoudt zich niet met het voorgestelde groene casco van het werklandschap Assen Zuid. Het rietthema geeft juist een goede aanleiding voor bijvoorbeeld vlonderterrassen en een groene landschappelijke aankleding van de parkeerplaats. Ook de oorspronkelijke houtwal zou prima inpasbaar zijn in een compartimentering van het parkeerterrein en de horeca.
  - c. De maximale bouwhoogte was gesteld op 12 meter om een eenduidig beeld te krijgen en af te stemmen op de verhouding tussen bebouwing en beplanting. Verandering van de bouwhoogte geeft het gebied een ander karakter. Bebouwing van 15 tot 20 meter hoog geeft het eerdere uitgangspunt van een groene casco een ondergeschikte rol.
  - d. De provincie is van mening dat het entreegebied van Assen en de entreezone van het werklandschap Assen Zuid meer aandacht voor inpassing en ruimtelijke kwaliteit verdienen. De nu voorliggende plannen komen niet overeen met het oorspronkelijke ambitieniveau uit 2011 waarmee de provincie destijds heeft ingestemd. Daarom wordt geadviseerd om opnieuw, met in acht name van de actuele behoefte, een stedenbouwkundige en landschappelijke visie voor het gehele westelijke gedeelte van het werklandschap op te stellen en deze (juridisch) te koppelen aan het ontwerpbestemmingsplan. Pas het voorontwerp hierop aan alvorens verder in procedure te gaan.

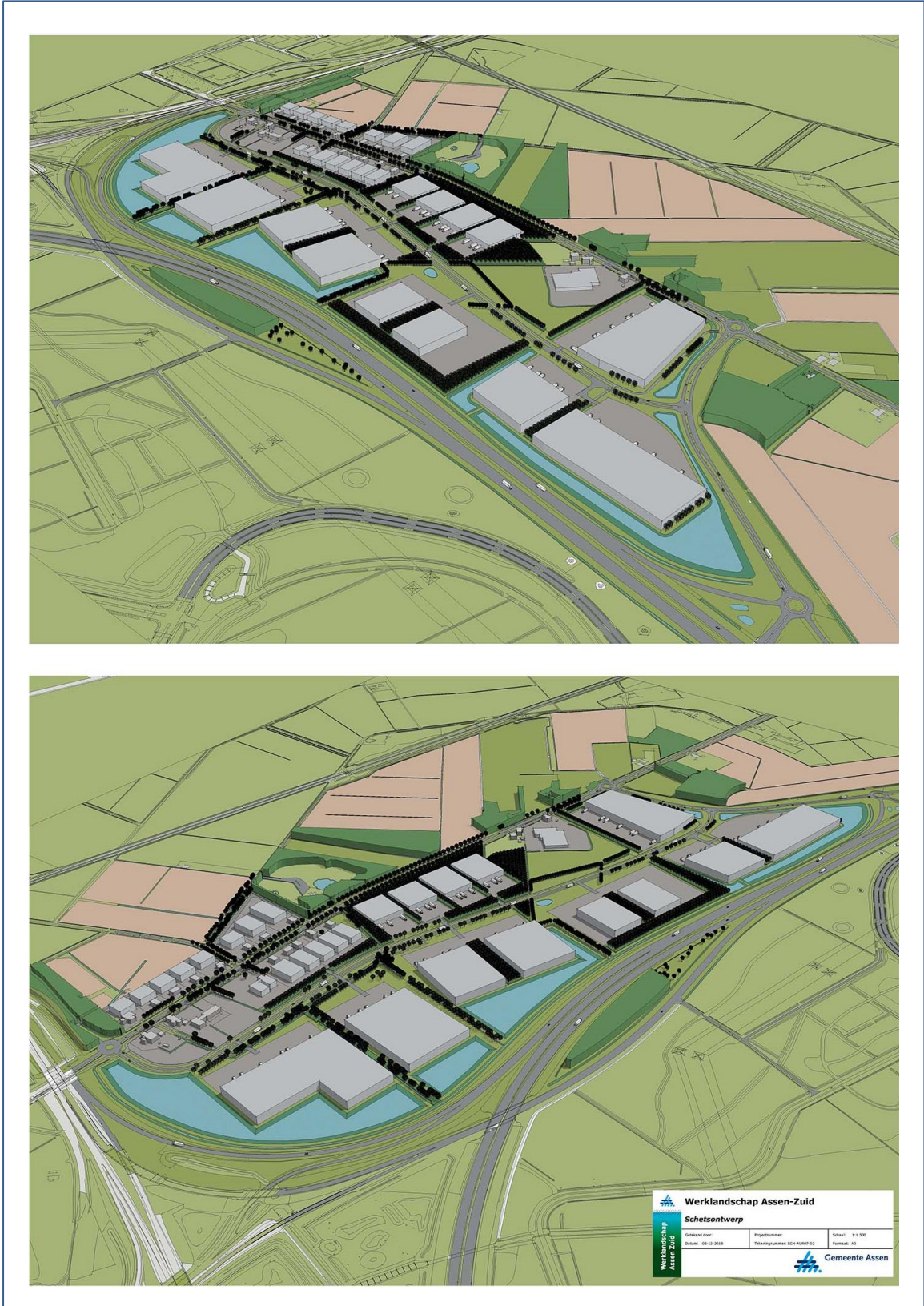
#### Commentaar

*Ad a. Het westelijk deel van het werklandschap valt binnen het panoramagebied van de A28. De rand van het werklandschap bepaalt het blikveld vanaf de snelweg. Het landschappelijk beeld wordt hier gedomineerd door rietvelden. Langs de A28 worden bestaande zijtakken van beeklopen getransformeerd tot een nat en open gebied waarin een aantal grote bouwkvavels liggen met eenvoudig en eenduidig vormgegeven bouwmassa's. Binnen deze rietvelden kan een groot deel van de benodigde waterberging gerealiseerd worden.*

*In dit landschappelijk raamwerk komen bedrijven met een representatieve uitstraling. Hierbij is de relatie tussen het gebouw en de landschappelijke setting van belang. De afwisseling van gebouwen in deze zone valt samen met bestaande en nieuwe boswallen. Samen met de rietzones zorgen ze voor een groene beleving van het werklandschap vanaf de A28. Vanwege de ligging aan de A28 bieden de bouwvlakken in dit deelgebied bedrijven de kans zich met de vormgeving en uitstraling van hun gebouw te etaleren aan de snelweg. De representatieve uitstraling stelt eisen aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsgebouwen. De richtlijnen voor de architectonische uitstraling worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Het bouwvolume is eenvoudig en heeft een heldere vorm. Als een bedrijf een kantoordeel heeft, is het opgenomen in het hoofdvolume. In de rietvelden moet een grootschalig en eenduidig beeld worden gecreëerd. Daarom geldt voor deze zone een meer beperkte maximale bouwhoogte dan op de rest van het terrein. Dit zorgt samen met het voorgeschreven bebouwingspercentage in de voorste bouwgrens van 100% voor een grootschalig beeld langs de A28. De verschillende wegpanorama's zijn in onderstaande figuren in beeld gebracht. Wanneer we inzoomen naar de 1<sup>e</sup> fase van Werklandschap Assen-Zuid zien we dat er relatief minder ruimte beschikbaar is voor rietvelden. Dit hangt samen met de versmalling van de plancontour en de vraag naar grote bedrijfskvavels. Echter, wanneer we de gehele sequenties van wegbeelden langs de A28 beschouwen, zien we dat de landschappelijke inbedding door middel van water, rietvelden, bosopstanden en houtwallen is geborgd.*



Wegbeelden langs de A28



Vogelvluchtperspectief van het wegbeeld A28

*Ad b. In onderstaande figuur is het deel van het plan van de Energy Hub en het horecacluster rood omkaderd. Door het beoogde infrastructurele programma (parkeren en rijbanen) is weinig ruimte beschikbaar om op het terrein substantieel groen te realiseren. De groeninrichting is eenvoudig pragmatisch. De reden hiervoor is tweeledig. Het geheel is een publiekstrekker en papierafval in dergelijke openbare ruimte is een probleem. Het verwijderen van papierafval is arbeidsintensief en geeft snel een slordig beeld. Het toepassen van riet en rietvlonders op het terrein is beheerstechnisch niet uitvoerbaar. De bestaande houtwal (1) ligt buiten de plancontour van de 1<sup>e</sup> fase en blijft in tact. De andere houtwal (2) betreft een nieuwe aanplanting en wordt op openbaar grondgebied gerealiseerd.*



*Stedenbouwkundig plan van fase 1*

*Ad c. In relatie tot de gehele westrand van het werklandschap is ons inziens een bebouwingshoogte van 15 tot 20 m verantwoord gezien de landschappelijke inkadering van de bedrijfskavels. Uiteraard zal deze bouwhoogte in het zuidelijk deel een meer dominant wegbeeld geven dan aan de noordzijde waarin de afstand tot de weg en groter is.*

Ad d. Voor het gehele werklandschap is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het deelplan van fase 1 vormt nu integraal onderdeel van het nieuwe geheel. Ook in de nieuwe opzet blijft het planconcept uit 2011 van het 'groene werklandschap' uitgangspunt voor de planvorming. Ondanks de grotere maatvoering van de bedrijfskavels en de grotere rechtstanden van de hoofdontsluiting, is nagenoeg evenveel landschappelijk groen gerealiseerd.

### stedenbouwkundig plan 2011



Conclusie:

### stedenbouwkundig plan 2019



Deze reactie vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- hoofdstuk 2.1.2 (Stedenbouwkundig Plan Werklandschap Assen-Zuid) is gewijzigd. Het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied is in samenhang gebracht met het deelplan van de 1<sup>e</sup> fase.

### 3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde reactie en de gemeentelijke reactie hierop, is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen naar aanleiding van ingebrachte overlegreacties en advies VRD:

- De toelichting is op de volgende punten gewijzigd:
  - verduidelijking aantal hectares plangebied in paragraaf 1.1;
  - aanpassing waterparagraaf (paragraaf 4.2);
  - aanvulling en aanpassing verantwoording groepsrisico (paragraaf 4.5.4);
  - paragraaf 4.1 is naar het einde van Hoofdstuk 4 verplaatst, omdat de afbeelding in deze paragraaf verwarring oproept bij de waterpartijen;
  - de stedenbouwkundige visie voor het totale westelijke deel van het werklandschap wordt mee ter inzage gelegd bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 2.2.2 is hierop aangepast;
- Het beeldkwaliteitsplan is op het volgende punt gewijzigd:
  - vanuit verantwoordelijkheid voor de invulling van de zorgplicht drinkwater, is in het beeldkwaliteitsplan een verbod op gebruik van uitlogende materialen opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen:

- De toelichting is op de volgende punten gewijzigd dan wel aangevuld:
  - op 3 oktober 2018 heeft Provinciale Staten van Drenthe de Provinciale Omgevingsvisie en –Verordening vastgesteld. Paragraaf 3.2 van de toelichting is hierop aangepast.
  - naar aanleiding van het besluit van Provinciale Staten om het Werklandschap Assen Zuid niet als bestaand stedelijk gebied aan te duiden, is de onderbouwing van de Ladder duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.2 aangevuld.
- De regels zijn op de volgende punten gewijzigd:
  - begrip 1.32 is aangevuld. Het is een verkooppunt voor multifuel brandstoffen (LNG, CNG en H2) en traditionele motorbrandstoffen.
- De verbeelding is op de volgende punten gewijzigd:
  - juiste positionering van de veiligheidszone van het LNG-vulpunt, deze ligt niet over het gehele perceel van de Energy Hub heen;
  - voorgevelrooilijnen ontbraken terwijl hier in de regels wel naar verwezen werd. Deze zijn in de ontwerpversie weergegeven;
  - de positie van de reclamemast voor de Energy Hub stond niet op de juiste plaats weergegeven. Deze komt aan de rijkswegzijde (links onderin binnen de bestemming 'bedrijventerrein'), zodat deze overeenkomt met de visualisatie onderaan paragraaf 2.4;
  - de aanduiding van vulpunten tankstation ontbrak. Dit is aangepast;
  - horeca is specifiek aangeduid op de geplande locatie.

#### Bijlage bestemmingsplan

Deze nota wordt als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.