BIJLAGE 6

M e m o

Van : Rutger Hoekstra en Rob Lindeboom

Aan : Projectgroep Assen-Zuid

Datum : 21 juli 2008

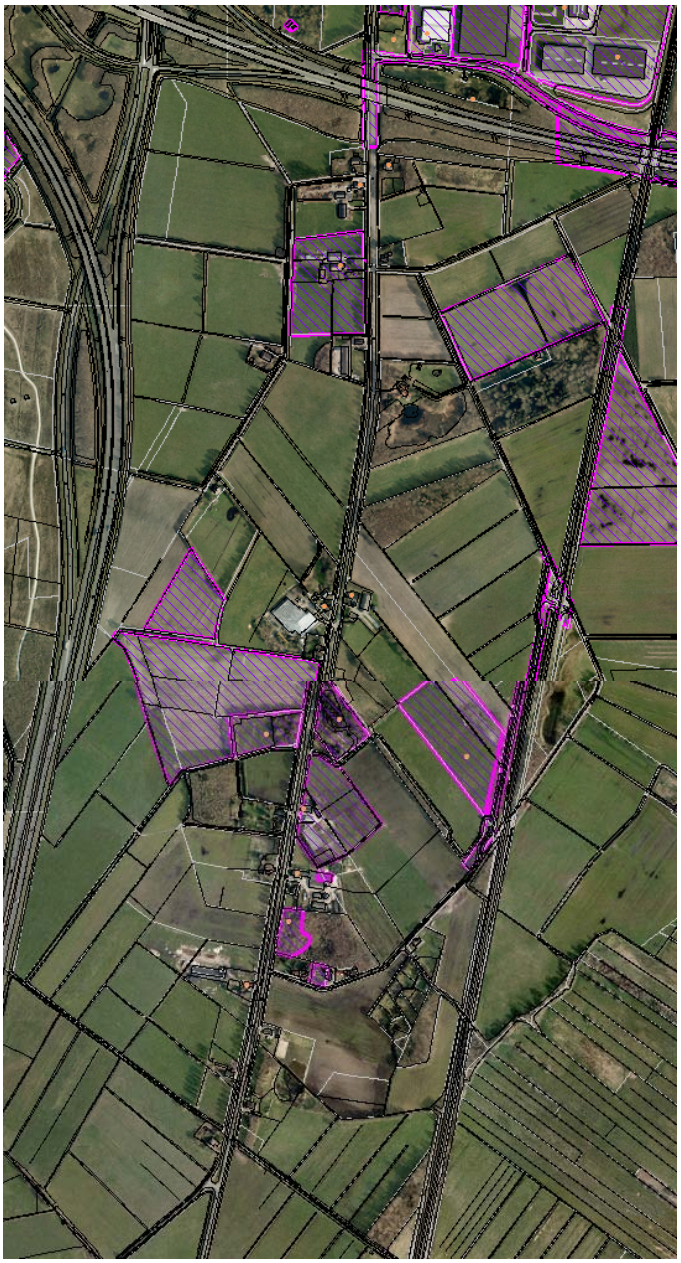
Onderwerp : Milieuaspecten Assen-Zuid

In verband met de voorgenomen ontwikkeling Assen-Zuid van akkerbouwgebied naar bedrijventerrein zijn de onderstaande milieuaspecten nader bekeken.

Relevante milieuaspecten omgeving Assen-Zuid:

1. Bodemkwaliteit
2. Waterbodemkwaliteit
3. NAVOS-locaties
4. Hoogspanningslijnen
5. Geluidbelasting
6. Externe Veiligheid
7. Luchtkwaliteit
8. Bedrijven en milieuzonering

Figuur 1. Kaart met verdachte en onderzochte locaties Assen-Zuid (2008)



1. Bodemkwaliteit

In kader van het landsdekkend beeld is de werkvoorraad van de gemeente Assen bepaald. De werkvoorraad bevat locaties die historisch verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging. Hieruit zijn 2626 locaties naar voren gekomen waarvan er 12 binnen het plangebied Assen-Zuid liggen. Het betreffen voor het merendeel gedempte sloten, vml. stortplaatsen, (vml.) boerderijlocaties en bedrijfslocaties.

Een aantal (landbouw)percelen is in het verleden i.v.m. aankoop reeds onderzocht. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem over het algemeen als schone of incidenteel licht verontreinigde grond kan worden beschouwd. Uitzonderingen hierop vormen de dempingen, boerderijlocaties en de vml. stortplaatsen welke wel in meer of mindere mate verontreinigd zijn en bij ontwikkeling nog nader onderzocht en zonodig gesaneerd moeten worden.

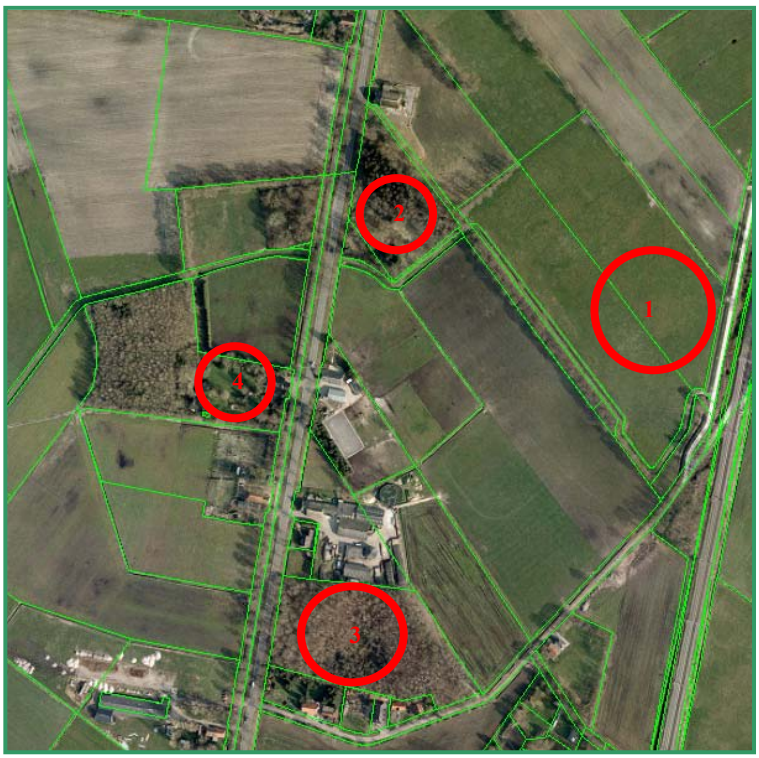
Percelen die in de (nabije) toekomst worden aangekocht dienen in dat kader onderzocht te worden conform de NEN-5740, waarbij de historisch verdachte locaties extra aandacht verdienen.

2. Waterbodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn een groot aantal watergangen aanwezig welke bij aankoop onderzocht moeten worden onder andere i.v.m. het gebruik van bestrijdingsmiddelen (met name spoorsloten). Uit de reeds uitgevoerde waterbodemonderzoeken blijkt dat het slib maximaal licht verontreinigd is.

3. NAVOS-locaties

Figuur 2. Kaart met stortplaatsen (NAVOS-locaties) in Assen-Zuid (2008)



Binnen het plangebied zijn vier voormalige stortplaatsen (NAVOS-locaties genaamd), te weten:
1) Graswijk 27 (“Gat van Wedda”)
2) Graswijk 29
3) Graswijk 31
4) Graswijk 22 (“ De Vennen”)

Van al deze locaties is bekend dat er in het verleden bouw- en sloopafval en boerenafval is gestort. Het is ook mogelijk dat er op beperkte schaal huisvuil en ander afval is gestort. Van de meeste is de omvang van de stort bekend door NAVOS onderzoek wat i.o.v. de provincie Drenthe is uitgevoerd. Er moet nog wel aanvullend onderzoek plaatsvinden naar bodemverontreiniging in, onder en rond de stortplaatsen, naar de aard van het dempingsmateriaal, de dikte van de afdeklaag en de eventueel aanwezige risico’s. Bij ontwikkeling van Assen-Zuid moeten de voormalige stortplaatsen gesaneerd worden of in gepast worden in het stedenbouwkundig ontwerp van het gebied. Te allen tijde dient het grondwater gemonitoord te worden (nazorg in kader van het NAVOS-programma).

4. Bovengrondse hoogspanningslijnen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

5. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is sprake van een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dienen ter zake van de geluidsbelasting aan de gevels van geluidsgevoelige gebouwen (woningen, onderwijs- en gezondheidsgebouwen) en van geluidsgevoelige terreinen binnen bovengenoemde zones de hoogst toelaatbare waarden in acht te worden genomen.

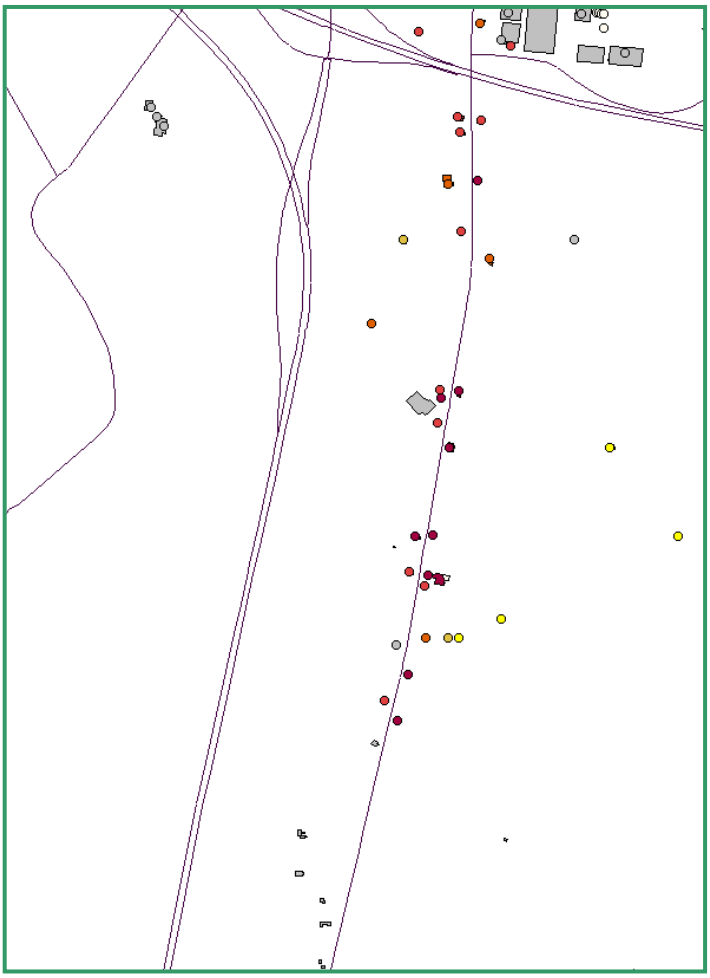
Inzake in het nieuwe of herziene bestemmingsplan aangegeven plannen tot nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten dient, bij situering in één van bovengenoemde zones, een akoestisch onderzoek verricht te worden naar de geluidsbelasting op de gevels. Na uitvoering van akoestisch onderzoek kunnen, indien nodig, geluidsbeperkende maatregelen worden genomen en/of hogere waarden bij het bevoegd gezag worden aangevraagd.

De verplichting tot onderzoek naar de geluidsbelasting geldt niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Vertaling naar het plan

Het plangebied Assen Zuid ligt (deels) binnen de zonering van A28 (400 meter), N33 (400 meter in nabije toekomst), Graswijk (250 meter), spoorlijn Groningen-Zwolle (500 meter) en van het Circuit van Drenthe.

Figuur 3. Kaart met huidige geluidsgevoelige objecten in Assen-Zuid (2008)



Bij projectering van geluidsgevoelige bestemming (b.v. ziekenhuis en scholen) in het gebied dient daarmee rekening te worden gehouden en is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Door het nemen van geluidsbeperkende maatregelen inzake geluidsgevoelige bestemmingen aan de bron, in de overdracht of aan de gevel hoeft geluid niet direct beperkend te zijn op de inrichting van het gebied. Strategische positionering van geluidsgevoelige bestemmingen in het gebied kan leiden tot lagere geluidsbelastingen.

Kantoren en industriegebouwen zijn niet geluidsgevoelig. Deze kunnen dus in principe dicht langs een weg dan wel spoorlijn geprojecteerd worden. Bij kantoren moet wel gerealiseerd worden dat de binnenwaarde niet hoger dan 38 dB dan 40 dB(A) mag zijn (gevelisolatie).

Industrielawaai

Ten aanzien van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is de geluidscontour van het TT-circuit een belangrijke aandachtspunt. Daarnaast zijn er diverse bedrijven langs Graswijk gelegen met elk hun eigen hindercirkel (zie aspect 7, bedrijven en milieuzonering).

6. Externe veiligheid

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Door het plangebied lopen van west naar oost twee hogedruk aardgastransportleidingen van de NAM (groene contouren in figuur 4). Het gaat om leidingnummers PGL000132 en PGL000142. De 132 heeft een diameter van 14 inch en een ontwerpdruk van 65 bar. De 142 heeft een diameter van 16 inch en een ontwerpdruk van 79,9 bar.

Uit de “Circulaire inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” uit 1984 blijkt voor de 132 een toetsingsafstand van 50 meter en voor de 142 een toetsingsafstand van 55 meter. Aangezien de leidingen op korte afstand parallel van elkaar door het plangebied lopen wordt één toetsingsafstand van 55 meter aangehouden. In de circulaire staat ook: “het streven dient erop gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot woonbebouwing of een bijzonder object”.

Planologische, technische en economische belangen kunnen tot een kleinere afstand van de toetsingsafstand leiden. Voor een woonwijk, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I moet in dit geval minimaal een afstand van 20 meter gehanteerd worden. Bij incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II (bijvoorbeeld weidewinkels, sporthallen en zwembaden en bepaalde bedrijfsgebouwen) dient een afstand van minimaal 5 meter te worden gehanteerd. In eerste instantie dient voor een industrieterrein een afstand van 20 meter gehanteerd te worden. Overigens is het beleid uit 1984 verouderd en komt er in de loop van 2008 nieuw beleid.

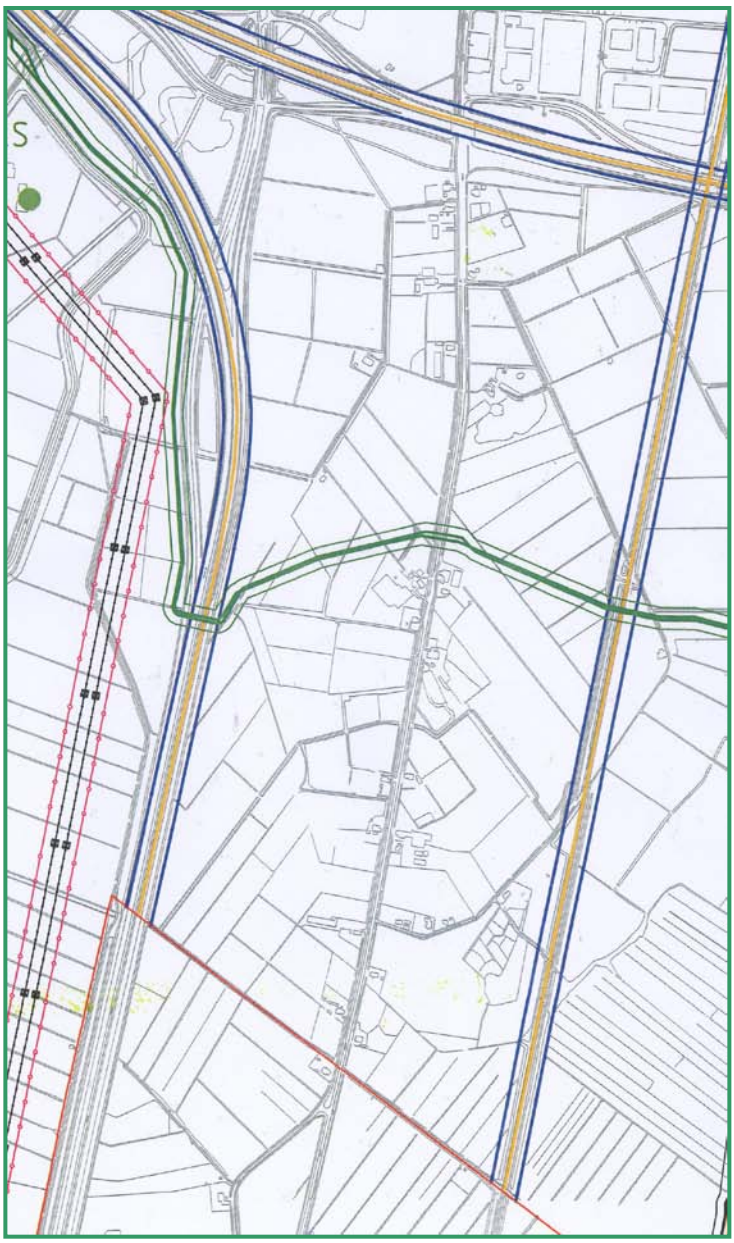
Ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 1.150 meter ligt de NAM-winning Eleveld-1. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze gaswinning.

Door het plangebied lopen geen hoge drukleidingen van de Gasunie.

Transport gevaarlijke stoffen via A28, N33 en spoorlijn Assen-Groningen
Uit het "Voorstel Basisnet Weg Eindrapportage" van 11 maart 2008 blijkt het volgende:

Langs de A28 bevindt zich geen Kwetsbaar Object Vrije Zone (KOV-zone). Langs de N33 bevindt zich een KOV-zone van 10 meter vanaf de rechterzijde van de rechterrijstrook. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd en nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan.

Langs A28 en N33 bevindt zich een Plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de rechterzijde van de rechterrijstrook. Binnen deze zone bij voorkeur geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en indien wel dan dient rekening gehouden te worden met de effecten van een plasbrand (blauwe contouren in figuur 4).



Figuur 4. Kaart met zones rond buisleidingen en infrastructuur (2008)

Rijkswaterstaat hanteert voor de N33 en A28 voor gebouwen een afstand van minimaal 75 meter vanuit zijkant van de weg. Met toestemming van de wegbeheerder kan een kleinere afstand worden afgesproken.

Voor de spoorlijn Groningen-Zwolle zijn de afstanden van bovenstaande zones nog niet bekend. Wel hanteert ProRail voor gebouwen een afstand van minimaal 75 meter vanuit kant.

Met toestemming van de railbeheerder kan een kleinere afstand worden afgesproken. Vanuit Basisnet wordt aangegeven dat in eerste instantie een afstand van 30 meter van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten tot het hart van de dichtstbijzijnde spoorrails reëel is (blauwe contour rond spoorlijn in figuur 4).

Zowel rondom de spoorlijn als de snelwegen N33 en A28 ligt een invloedsgebied van 200 meter. Binnen dit invloedsgebied dient het groepsrisico (GR) vastgesteld te worden in de huidige situatie en in de toekomstige situatie. Bij een toename van het GR moet de gemeente deze toename verantwoorden.

Opslag van gevaarlijke stoffen
Op dit moment zijn ter plaatse van of in de directe nabijheid van het plangebied geen BEVI-inrichtingen. Aangezien in de toekomst sprake is van een bedrijventerrein is het mogelijk om dan ook BEVI-inrichtingen toe te staan. Aandachtspunt is dan de positionering van deze BEVI-bedrijven ten opzichte van kwetsbare objecten (ziekenhuis en woonbebouwing).

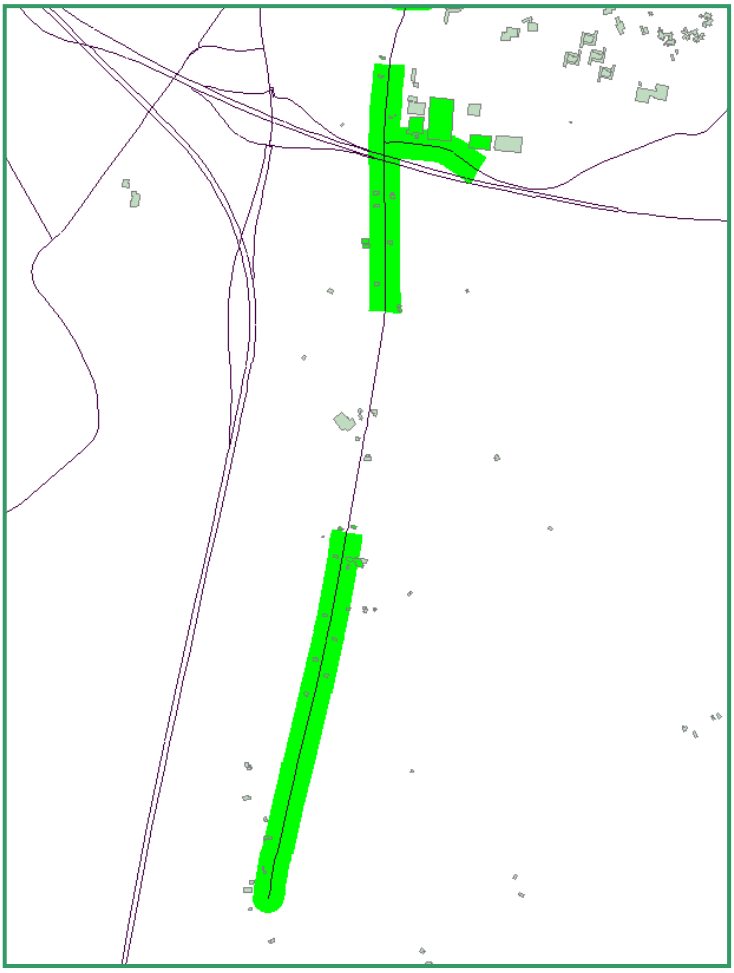
6. Luchtkwaliteit

In kader van de luchtkwaliteit zal er een onderzoek uitgevoerd moeten worden met de vraag of de ontwikkeling van Assen-Zuid in betekende mate (IBM) bijdraagt aan verslechtering van de (lokale) luchtkwaliteit.

NIBM-grens bedrijventerreinen
1% criterium (interimperiode):
<33.333 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
<66.667 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):
<100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
< 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Indien de bruto vloeroppervlakte groter is dan hierboven genoemd, draagt het project in betekende mate bij aan verslechtering van de (lokale) lucht-kwaliteit en is nader onderzoek noodzakelijk.



Figuur 5. Kaart met luchtkwaliteit rondom de wegen (2008)

Figuur 6. Kaart met milieuzones rondom aanwezige bedrijven Assen-Zuid (2008)

7. Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen met een milieuzone (hindercirkel). In onderstaand overzicht is per bedrijf de milieuzone weergegeven. Binnen deze milieuzones kan in de meeste gevallen geen nieuwbouw van woningen, scholen, ziekenhuizen e.d. plaatsvinden.

Graswijk 12 (Mechanisatiebedrijf Schoon) met een geluidzone van 50 meter

Graswijk 14 (A.R. Eisses Melkrundveehouderij) met een stankzone van 100 meter

Graswijk 20 (Rudolphus Tuinmarkt) met een geluidszone van 30 meter

Graswijk 27 (Wedda mestsilo) met een stankzone van 100 meter

Graswijk 30 (Jansen pluimveehouderij) met een stankzone van 200 meter

Graswijk 33 (van Dalen melkrundveehouderij met een stankzone van 100 meter)

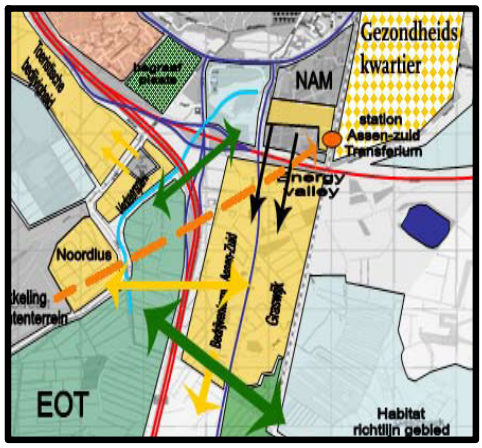
Graswijk 37 (v/d Berg propaantank) met een veiligheidszone van 50 meter

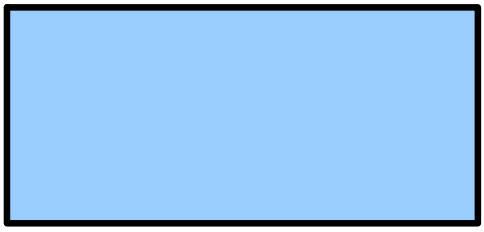
BIJLAGE 7

Marktscan Assen-Zuid

Marktpotentie bedrijventerrein

Assen-Zuid tot 2030





Opdrachtgever: Gemeente Assen

ECORYS Nederland BV

Ahmed Hamdi
Joost de Koning

Rotterdam, 10 juli 2009

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Regio, Strategie &
Ondernemerschap
T 010 453 87 99
F 010 453 86 50

Inhoudsopgave

1 Marktscan Assen-Zuid 4
1.1 Inleiding en vraagstelling 4
1.2 Analyse ruimtevraag 5
1.3 Analyse aanbod ruimte 5
1.4 De bedrijventerreinenopgave 6
1.5 Conclusies voor Assen-Zuid 8

2 Bijlage 1. Analyse ruimtevraag 9
2.1 Ruimtevraag 9
2.2 De ruimtevraag in Noord-Drenthe 10
2.3 Autonome ruimtevraag 11
2.4 Transformatie vraag 12
2.5 Ruimtevraag van buiten de regio 13

3 Bijlage 2. Analyse aanbod ruimte 14
3.1 Inleiding 14
3.2 Aanbod op bestaande bedrijventerreinen 14
3.2.1 Kwalitatieve beschrijving kwaliteit van de bedrijventerreinen in Assen 14
3.3 Herstructurering & ruimtewinst 15
3.4 Aanbod op mogelijke nieuwe terreinen 16

4 Bijlage 3. De bedrijventerreinenopgave 18
4.1 Bedrijventerreinenopgave Noord-Drenthe 18
4.2 Bedrijventerreinenopgave Assen 19

5 Bijlage 4. Opvang regionale ruimtevraag 21

6 Bijlage 5. Aanbod bestaande terreinen 22

1 Marktscan Assen-Zuid

1.1 Inleiding en vraagstelling

De gemeente Assen gaat het bedrijventerrein Stadsbedrijvenpark herstructureren, waarbij een deel van het terrein getransformeerd zal worden naar woongebied. Hierdoor dient er bedrijvigheid verplaatst te worden naar andere bedrijventerreinen, waaronder het nieuw aan te leggen bedrijventerrein Assen-Zuid. In het masterplan van dit terrein wordt onder andere de realisatie van een OV-knooppunt met nieuw treinstation voorzien en de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Dit alles ter versterking van de as Groningen-Assen. De provincie Drenthe en de gemeente Assen hechten groot belang aan dit project.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Assen-Zuid, maar ook voor het Stadsbedrijvenpark, Messchenveld en Peelerpark is het belangrijk inzicht te hebben in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven. Een goede aansluiting tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief is hierbij van belang.

Vraagstelling

In het uitgevoerde onderzoek stonden twee onderzoeksvragen centraal:

1. Wat betekent de herstructurering van het Stadsbedrijvenpark voor het ruimtegebruik op de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen?
2. Geef inzicht in de toekomstige ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Assen op de middenlange- en lange termijn en maak een kwantitatieve en kwalitatieve match van vraag en aanbod.

Opbouw

De voorliggende rapportage beschrijft op hoofdlijn de uitkomsten van het onderzoek. Achterliggende analyses en cijfers zijn in de bijlagen opgenomen. Achtereenvolgens komen aan bod de ruimtevraag, het aanbod, de regionale opgave en tenslotte de conclusies voor Assen-Zuid.

Regionale markten

Van alle bedrijfsverplaatsingen vindt 94 procent plaats binnen de regio en driekwart binnen een gemeente[1]. Bij de oriëntatie op een nieuwe vestigingslocatie kijken bedrijven allereerst naar de eigen gemeente en vervolgens naar locaties binnen de regio. Slechts een beperkt aantal bedrijven verhuist van de ene regio naar een andere regio. Voor het onderzoek naar de marktruimte voor Assen-Zuid kijken we daarom eerst naar de markt in de regio Noord-Drenthe en vervolgens naar de markt in Assen.

[1] [1] RPB (2008). “Verhuizingen van bedrijven en groei van de werkgelegenheid”. Nai Uitgevers.

1.2 Analyse ruimtevraag

Ruimtevraag

Ruimtevraag op de bedrijventerreinenmarkt is de extra ruimte die nodig is in een regio voor de verdere ontwikkeling van het bedrijfsleven en evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen bestaat uit de volgende onderdelen:

- *Autonome regionale ruimtevraag*: groei van het bedrijfsleven;
- *Transformatievraag*: ruimte die nodig is om het verlies van bestaande bedrijfslocaties door transformatie te compenseren;
- *Bovenregionale vraag*: ruimtevraag afkomstig van buiten de regio.

Tot 2030 165 ha netto ruimtevraag in Noord-Drenthe

De ruimtevraag in Noord-Drenthe in de periode 2008-2030 bedraagt circa 165 ha netto uitgaande van de gehele transformatie van (de Kop van het Stadsbedrijvenpark) het gebied Havenkade (ofwel variant 2). Wanneer uitgegaan wordt van transformatie van alleen de “Kop” van de Havenkade bedraagt de ruimtevraag voor Noord - Drenthe tot 2030 ca 145 ha netto uitgeefbaar. Deze vraag komt voor driekwart voort uit de groei van de werkgelegenheid en voor ruim een kwart uit de compensatie van transformaties. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtevraag in Noord-Drenthe tot en met 2030. In bijlage 1 behandelen we de drie verschillende onderdelen van de ruimtevraag afzonderlijk, hierbij wordt ook ingegaan op de gebruikte modellen en scenario’s.

Tabel 1.1 Ruimtevraag in Noord-Drenthe 2008-2030, ha netto

Totale ruimtevraag	Ha netto
Autonome ruimtevraag (TM scenario[2])	120
Bovenregionale ruimtevraag	5-10
Transformatievraag variant 1	16
Transformatievraag variant 2	39
Totale ruimtevraag (transformatie variant 1)[1]	**141-146**
Totale ruimtevraag (transformatie variant 2)[1]	**164-169**

[1] Afgerond op hele getallen

1.3 Analyse aanbod ruimte

165 ha netto aanbod bedrijventerrein in Noord-Drenthe

In de regio Noord-Drenthe is nog op verschillende bedrijventerreinen uitgeefbaar oppervlak. Daarnaast zijn er in de regio nog harde en zachte plannen voor de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen. In onderstaande tabel is het huidige beschikbare aanbod weergegeven en het mogelijk toekomstige aanbod.

[2] Zie bijlage 1 voor toelichting en onderbouwing.

Tabel 1.2 Totaaloverzicht aanbod bedrijventerreinen in Noord-Drenthe in de periode tot en met 2030

	Hectare
Aanbod op bestaande bedrijventerreinen (o.m. in Assen Messchenveld en Peelerpark)	75
Ruimtewinst door revitalisering (Stadsbedrijvenpark)	3-6
Nieuwe terreinen: harde plannen (Assen-Zuid) exclusief kantorenlocatie	90
Nieuwe terreinen: zachte plannen (locatie in Aa en Hunze)	7
Totaal huidig + toekomstig aanbod	**175**

Het totale aanbod aan beschikbaar bedrijventerrein, waarbij harde en zachte plannen (en revitalisatie) bedraagt in de regio Noord-Drenthe circa 175 hectare bedrijventerrein. De meeste bedrijventerreinen in regio Noord-Drenthe (circa 126 ha netto) zijn gemengde bedrijventerreinen. Daarnaast zijn er meer hoogwaardige bedrijventerreinen, circa 60 ha netto. Dit betreft de terreinen Messchenveld, Peelerpark en ca 30 hectare van Assen-Zuid. Inclusief kantoren is het aanbod in Assen zuid ca 40 ha.

In Assen is nog terstond uitgeefbaar aanbod beschikbaar op het bedrijventerrein Messchenveld en Peelerpark. Er gelden op deze terreinen echter hoge kwaliteitseisen. Voor een deel van de gemengde bedrijvigheid zijn deze terreinen daarmee minder geschikt (te hoge eisen). Bovendien zijn er geen grote kavels (groter dan 1 hectare netto) meer beschikbaar. Bijlage 2 bevat de volledige analyse van het aanbod in Noord-Drenthe.

1.4 De bedrijventerreinenopgave

Vraag en aanbod in Noord-Drenthe in evenwicht

Bij de ontwikkeling van de weergegeven harde en zachte plannen is er tot 2030 voldoende aanbod om de regionale ruimtevraag te accommoderen. Hierbij is uitgegaan van de ontwikkeling van Assen-Zuid met een omvang van 90 ha netto. Het totale aanbod ligt ongeveer 20 tot 40 ha netto boven de regionale ruimtevraag uitgaande van 7,5 procent ruimtewinst bij de aanleg van nieuwe terreinen. Dit vormt een strategische reserve met een omvang van circa drie tot vijf maal de verwachte jaarlijkse ruimtevraag (van 8 ha netto). Onderstaande tabel geeft de vraag-aanbod verhouding in Noord-Denthe weer. Bijlage 3 bevat een uitgebreid overzicht van vraag en aanbod en een schematische weergave van de regionale bedrijventerreinenopgave.

Tabel 1.3 Overzicht vraag en aanbod periode in de regio Noord-Drenthe 2008 -2030, ha netto

	Transformatie variant 1	Transformatie variant 2[1]
Ruimtevraag (excl. ruimtewinst)	141-146	164-169
Ruimtewinst uit te geven gronden 7,5 %	11	12-13
Regionale opgave ruimtevraag	130-135	152-156
Aanbod	175	175
Verschil aanbod en vraag	**+ 40**	**+20**

[1] Inclusief realisering van de volledige transformatieopgave die leidt tot extra ruimtevraag.

Wat betekent dit specifiek voor Assen?

Op basis van de marktsituatie in Noord-Drenthe is de verhouding van vraag en aanbod in Assen bepaald. Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in Assen is bij volledige realisering van de harde en zachte plannen en de volledige transformatieopgave van het Stadsbedrijvenpark (variant 2) bij benadering even groot als de ruimtevraag. Ofwel, de realisering van 90 hectare nieuw bedrijventerrein in Assen-Zuid leidt tot voldoende ruimte voor de opvang van de ruimtevraag in de gemeente.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van vraag en aanbod in Assen. De volledige analyse is opgenomen in bijlage 3.

Tabel 1.4 Overzicht vraag en aanbod periode in de gemeente Assen 2008 -2030, ha netto

Ruimtevraag	**Transformatie variant 1**	**Transformatie variant 2[1]**
Autonome regionale ruimtevraag (TM-scenario)	73	73
Geplande ruimtevraag door transformaties variant 1	16	
Geplande ruimtevraag door transformaties variant 2		39
Vraag van buiten de regio	4-8	4-8
Subtotaal ruimtevraag	**93-97**	**116-120**
Benodigde uitgeefbare gronden uitgaande van ruimtewinst		**Totaal**
Ruimtewinst uit te geven gronden 7,5 %	7	9
Regionale opgave ruimtevraag	**86-90**	**107-111**
Aanbod		**Totaal**
Bestaande terreinen (terstond+niet-terstond)	33	33
Ruimtewinst uit herstructurering	3-6	3-6
Nieuwe terreinen aanbod (harde+zachte plannen)	90	90
Totaal aanbod	**126-129**	**126-129**
Verhouding aanbod en vraag	**+ 40**	**+20**

Afgerond op hele getallen

[1] Inclusief realisering van de volledige transformatieopgave die leidt tot extra ruimtevraag.

Bij realisatie van de volledige transformatieopgave van het Stadsbedrijvenpark (variant 2) is er bij een omvang van Assen-Zuid van 90 ha netto, nog ruimte voor een strategische voorraad van 20 ha netto of voor de opvang van bedrijven van uit de regio. Bij de gedeeltelijke transformatie (variant 1) is er nog 40 ha netto beschikbaar.

Het grootste gedeelte van de autonome ruimtevraag komt voor 2020 op de markt. In de periode 2020-2030 neemt de autonome ruimtevraag af, maar vind daarnaast wel het grootste gedeelte van de transformatie van het Stadsbedrijvenpark plaats. Dit is van belang voor de fasering van de bedrijventerreinen in de regio, waaronder Assen-Zuid.

1.5 Conclusies voor Assen-Zuid

1. Er ontstaat in de regio Noord-Drenthe een ruimtevraag van ongeveer 130-155 hectare tot 2030 waarvan in Assen circa 120 ha[3]. Dit is inclusief de (gedeeltelijke) transformatie van het Stadsbedrijvenpark en de realisatie van ruimtewinst op nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. Het huidige aanbod in Assen bedraagt circa 30 ha.

2. Er is in Assen behoefte aan de ontwikkeling van bedrijventerrein Assen Zuid met een omvang van minimaal 80 ha netto oplopend tot 100 ha indien rekening wordt gehouden met een strategische reserve in Assen Zuid (onder meer voor de mogelijke opvang van bedrijven van buiten de regio).

3. De verwachte ontwikkeltijd van Assen-Zuid bedraagt circa 20 jaar.

   In Assen gelden voor Messchenveld en Peelerpark hoge kwaliteitseisen. Bovendien zijn in Assen alleen nog maar relatief kleine kavels beschikbaar. Met het oog op de bestaande ruimtevraag vanuit grootschalig gemengde en logistieke bedrijvigheid en productiebedrijven sluit het huidige aanbod momenteel niet aan op de vraag. Dit pleit voor een snelle ontwikkeling van Assen-Zuid om zo naast hoogwaardige bedrijven ook voldoende ruimte te bieden aan standaard gemengde bedrijvigheid en grotere bedrijven (groter dan 1 ha).

   Aan de andere kant komt een belangrijk deel van de vraag naar verwachting door de transformatie van Stadsbedrijvenpark pas op de markt na 2020. Dit houdt in dat ook tot 2030 ruimte op Assen-Zuid nodig is voor de opvang van bedrijven vanaf het Stadsbedrijvenpark.

4. Het benodigde profiel van Assen-Zuid bestaat uit:
   - een hoogwaardig en gemengd bedrijventerrein met
   - ruimte voor gemengde bedrijvigheid met
   - kleine tot en met grotere kavels en
   - een hoogwaardig gedeelte voor representatieve bedrijven (in het bijzonder voor de zichtlocaties).

5. Gezien de omvang van het terrein raden we aan het terrein te zoneren met duidelijke zones voor bepaalde doelgroepen. Te denken valt aan:
   - grootschalige bedrijvigheid inclusief logistiek
   - kleinschalige bedrijvigheid (gecombineerd met wonen en werken)
   - representatieve bedrijven, waaronder mogelijk een aparte en herkenbare locatie nabij het nieuw aan te leggen station voor kantoren, sensortechnologie en bedrijven in de sfeer van energie; en
   - met het oog op het medisch cluster ook ruimte reserveren voor de zorg.

[3] Er is in deze raming geen rekening gehouden met de vraag naar kantoorlocaties. Dit is extra ruimtevraag die niet in de bedrijventerreinraming is meegenomen.

2 Bijlage 1. Analyse ruimtevraag

2.1 Ruimtevraag

Ruimtevraag op de bedrijventerreinenmarkt is de extra ruimte die nodig is in een regio voor de verdere ontwikkeling van het bedrijfsleven en evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen bestaat uit de volgende onderdelen:

- *Autonome regionale ruimtevraag*: groei van het bedrijfsleven;
- *Transformatievraag*: ruimte die nodig is om het verlies van bestaande bedrijfslocaties door transformatie te compenseren;
- *Bovenregionale vraag*: ruimtevraag afkomstig van buiten de regio.

Autonome ruimtevraag

De autonome ruimtevraag bestaat uit de extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in een regio als gevolg van de toename van de werkgelegenheid bij de regionale werkgevers. Hierbij wordt rekening gehouden met de (veranderende) voorkeur van bedrijven om zich op bedrijventerreinen te vestigen en het (veranderende) ruimtebeslag per werknemer per economische sector/cluster. De autonome ruimtevraag bevat niet de vraag die voortkomt uit bedrijven die vanuit andere regio's verhuizen, de vraag voortkomend uit de transformatie van bedrijfslocaties of het aanhouden van een ijzeren voorraad. In lijn met de beleidskeuze van de ministeries van VROM en EZ (zitten in provincie Drenthe) wordt de autonome ruimtevraag berekend op basis van het Transatlantic Markets (TM) scenario van het CPB. Dit is het scenario met de op een na hoogste economische groei. Daarnaast hebben we ook het scenario met de hoogste economische groei weergegeven, het Global Economy (GE) scenario.

Alleen op korte termijn effect van de huidige economische crisis

De huidige economische crisis is van invloed op de bedrijventerreinenmarkt. De komende 2 tot 3 jaar leiden de problemen in de economie naar verwachting tot een lagere vraag op de markt. Bedrijven hebben minder middelen om te investeren en zullen ook voorzichtiger opereren. Daarnaast is het voor bedrijven moeilijker geworden om te lenen voor investeringen (w.o. verhuizingen). Voor de lange termijn wordt echter geen blijvend effect van de huidige crisis verwacht. In de voorliggende rapportage is een raming gemaakt van de ruimtebehoefte tot 2030. Dat is een periode van 22 jaar. De gemiddelde vraag in deze periode zal door de huidige economische situatie niet worden beïnvloed (ervan uitgaande dat de crisis binnen een of enkele jaren over is).

Opbouw

We presenteren in de onderstaande paragraaf de totale ruimtevraag in Noord-Drenthe tot 2030. In de daarna volgende paragrafen geven we de onderbouwing van de ramingen van de drie verschillende onderdelen van de ruimtevraag.

2.2 De ruimtevraag in Noord-Drenthe

De ruimtevraag in Noord-Drenthe in de periode 2008-2030 bedraagt circa 165 (TM scenario) tot 190 (GE scenario) ha netto (uitgaande van de gehele transformatie van de Kop van het Stadsbedrijvenpark). Deze vraag komt voor driekwart voort uit de groei van de werkgelegenheid en voor ruim een kwart uit de compensatie van transformaties.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtevraag in Noord-Drenthe tot en met 2030.

Tabel 2.1 Ruimtevraag in Noord-Drenthe 2008-2030, ha netto

Totale ruimtevraag	Transatlantic Market 2008-2030	Global Economy 2008-2030
Autonome ruimtevraag	120	140
Bovenregionale ruimtevraag	5-10	10
Transformatievraag variant 1	16	16
Transformatievraag variant 2	39	39
Totale ruimtevraag (transformatie variant 1)[1]	**141-146**	**166**
Totale ruimtevraag (transformatie variant 2)[1]	**164-169**	**189**

[1] Afgerond op hele getallen

Geraamde ruimtevraag versus historische uitgifte

De gemiddelde historische uitgifte (tussen 1997-2007) in regio Noord-Drenthe ligt een stuk hoger dan de geprognosticeerde ruimtevraag op basis van de werkgelegenheidsgroei. Gemiddeld lag de uitgifte in de afgelopen periode op 13 ha netto per jaar[4]. Uitgaande van het TM scenario ligt de raming van de gemiddelde ruimtevraag per jaar voor de periode tot 2030 op 8 ha netto. Van belang is hierbij op te merken dat in de historische uitgiftecijfers ook vraag als gevolg van transformaties bevatten.

Raming in lijn met provinciale cijfers

Voor de regio Noord Drenthe zijn geen specifieke provinciale ramingen bekend. Wel schat de provincie in, dat in heel Drenthe op basis van autonome werkgelegenheidsgroei de jaarlijkse ruimtevraag 47,5 hectare per jaar bedraagt (tot 2020). Op basis van het verleden is gebleken dat van de gemiddelde uitgifte in de provincie Drenthe tussen 1997 en 2006 gemiddeld 13% hiervan in Noord-Drenthe is uitgegeven. Dit betekend dat op basis van de gemiddelde uitgifte in Noord-Drenthe een jaarlijkse ruimtevraag van iets meer dan 6 hectare wordt verwacht. In het totaal is dan de ruimtevraag in 2030 op basis van de autonome werkgelegenheidsprognose door de provincie 135 hectare. Deze raming ligt in dezelfde orde van grote als onze GE raming en ligt vlak boven de TM raming.

Onderstaand behandelen we de drie verschillende onderdelen van de ruimtevraag afzonderlijk.

[4] Bron IBIS, bewerking ECORYS.

2.3 Autonome ruimtevraag

De autonome ruimtevraag in de regio Noord-Drenthe is berekend met behulp van het ECORYS SPECTRA model. Dit model is gebaseerd op de lange termijn scenario's voor de Nederlandse economie van het CPB. Voor de relevante indicatoren werkgelegenheid, terreinquotiënten en locatievoorkeuren is daarbij rekening gehouden met de specifieke kenmerken van een cluster en de regio. In lijn met de beleidskeuze van de ministeries van VROM en EZ en de Provincie Zuid-Holland wordt de autonome ruimtevraag berekend op basis van het Transatlantic Markets (TM) scenario van het CPB. Dit is het scenario met de op een na hoogste economische groei. Daarnaast hebben we ook het scenario met de hoogste economische groei weergegeven, de Global Economy (GE) scenario.
In onderstaande tabel is de autonome ruimtevraag naar bedrijventerrein weergegeven op basis van de te verwachten groei in werkgelegenheid in regio Noord-Drenthe.

Tabel 2.2 Autonome ruimtevraag op basis van werkgelegenheidsprognose, Noord-Drenthe, 2008-2030, ha netto

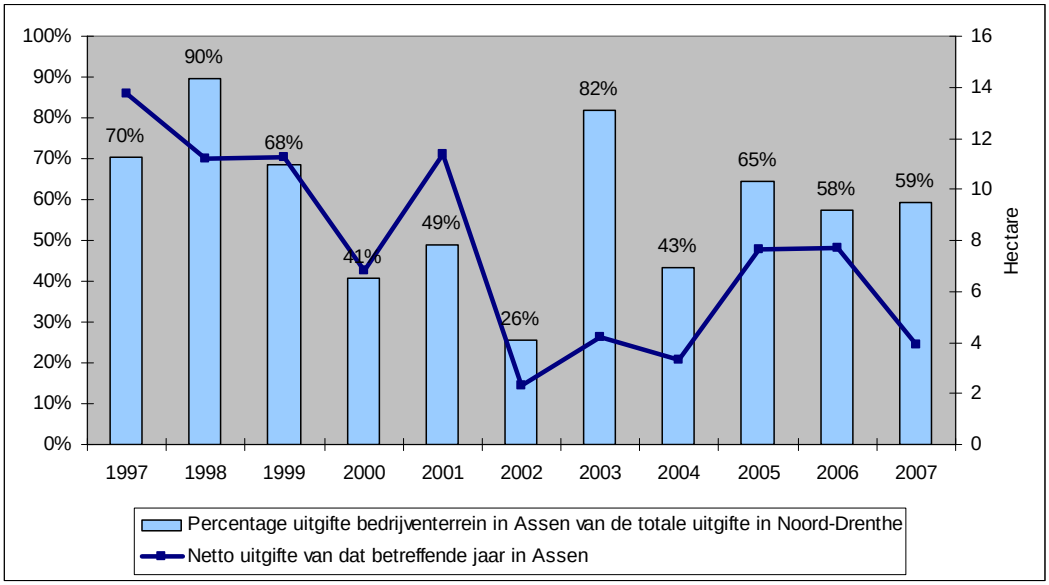
Regio Noord-Drenthe	2008-2030
Transatlantic Market scenario	**120**
Global Economy scenario	**140**

In het Transatlantic Market scenario (TM) is de te verwachten extra ruimtevraag naar bedrijventerrein in 2030 120 hectare netto. In het Global Economy scenario (GE) is de ruimtevraag naar bedrijventerreinen iets hoger dan in het TM-scenario. De autonome ruimtevraag bedraagt tot 2030 140 hectare netto.

De uitkomsten van de autonome ruimtevraag op basis van de werkgelegenheidprognoses komen overeen met ramingen van de provincie en het CPB (Bedrijfslocatiemonitor).

Aandeel van Assen in Noord-Drenthe
Assen trekt in regio Noord-Drenthe de meeste bedrijvigheid naar bedrijventerreinen aan. Tussen 1997 en 2007 is 59% van de totale uitgifte aan bedrijventerrein in Noord-Drenthe in Assen uitgegeven.

Figuur 2.1 Procentuele uitgifte bedrijventerrein in Assen ten opzichte van de totale uitgifte in regio Noord-Drenthe en de netto uitgifte van bedrijventerrein in Assen tussen 1997 en 2007



Op basis van de gegevens van IBIS is de gemiddelde historische uitgifte van bedrijventerrein in Assen tussen 1997 en 2007 7,6 hectare netto per jaar. Uit eigen berekeningen van de Gemeente Assen ligt de werkelijke gemiddelde uitgifte ongeveer 0,3 hectare lager, rond de 7,3 hectare. In de regio Noord-Drenthe is de gemiddelde historische uitgifte van bedrijventerrein tussen 1997 en 2007 12,9 hectare netto per jaar.

2.4 Transformatie vraag

Transformatie

Naast de autonome ruimtevraag zorgen plannen om (delen van) bedrijventerreinen te transformeren ook vraag naar vervangingsruimte voor bedrijvigheid. Door de transformatie van het Stadsbedrijvenpark verdwijnt er bedrijfsoppervlak. Om te blijven functioneren hebben de betreffende bedrijven elders ruimte nodig.

Twee varianten voor de transformatie Stadsbedrijvenpark

De transformatie van het Stadsbedrijvenpark kent twee varianten tot 2030:
Variant 1: Transformatie van de kop van de Havenkade;
Variant 2: Transformatie van het gehele gebied Havenkade, de kop van de Havenkade+ het oostelijk deel.

Op basis van informatie van de gemeente is in de onderstaande tabel een overzicht gegeven van de ruimtevraag door de transformatie van het Stadsbedrijvenpark. Een deel van de transformatieopgave zal niet tot extra ruimtevraag leiden omdat deze bedrijven op dezelfde locatie blijven (handhaven / herhuisvesten). Tevens is voor een deel van de bedrijvigheid (overig) nog niet bekend wat in het kader van de transformatieopgave gaat gebeuren.

Tabel 2.3 Transformatieopgave Stadsbedrijvenpark uitgesplitst in 2 varianten

Type bedrijf	Variant 1	Variant 2
Gemengde (productie) bedrijvigheid (middelgroot en groot)	2,5	11,1
Gemengde (transport) bedrijvigheid (middelgroot en groot)	1,0	4,1
Overig gemengd klein en middelgroot Huisvesten in Assen-Zuid	8,3	16,7
Hoogwaardig mediplaza Assen zuid	0,5	0,5
Huisvesten in Assen Zuid (ha)	**12,4**	**32,4**
Autogerelateerde bedrijvigheid bij voorkeur naar revitalisatiegebied	3,2	6,5
Totale extra ruimtevraag door transformatie[1]	**16**	**39**
Wonen &werken handhaven / herhuisvesten in transformatiegebied	1,6	3,2
ANWB Rijopleiding (mogelijk herhuisvesten op TT-terrein)		2,0
Overig (nog geen bestemming)**		13,0
Totale transformatieopgave Stadsbedrijvenpark[1]		**57**

[1] Afgerond op hele getallen

**Een groot deel van overig zoals bv de waterzuivering, bandengroothandel en bouwmaterialenproductie wordt naar verwachting niet meer op bedrijventerrein in Assen gehuisvest.

Bij de andere gemeenten in Noord-Drenthe zijn geen plannen voor transformatie bekend.

2.5 Ruimtevraag van buiten de regio

Bij de autonome ruimtevraag is alleen rekening gehouden met de regionale vraag naar bedrijventerrein. Het is echter ook goed mogelijk dat bedrijven van buiten Noord-Drenthe zich in de regio vestigen. In de afgelopen periode zijn er meerdere bedrijven van buiten de regio gekomen.

De toekomstige bovenregionale ruimtevraag is niet precies vast te stellen. Uit studie van het RPB[5] in 2008 blijkt echter dat in Nederland 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuist en 75% van de bedrijven binnen de eigen gemeente. Uitgaande van deze cijfers en de geraamde autonome ruimtevraag ramen we de bovenregionale vraag tot 2030 in Noord-Drenthe op 5 tot 10 ha netto[6].

De ruimtevraag van buiten de regio is ook afhankelijk van de kwaliteit van de bedrijvenlocaties. Hoe beter deze afgestemd zijn op de vraag uit de kansrijke sectoren hoe groter de kans dat bedrijven van buiten de regio kunnen worden aangetrokken.

[5] RPB (2008). “Verhuizingen van bedrijven en groei van de werkgelegenheid”. Nai Uitgevers.
[6] Getallen afgerond op vijftallen.

3 Bijlage 2. Analyse aanbod ruimte

3.1 Inleiding

In onderstaande paragrafen wordt het aanbod aan bedrijventerreinen in regio Noord-Drenthe weergegeven. Harde en zachte plannen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zijn hierbij meegenomen. Onderzocht of er nog bedrijventerreinen met terstond uitgeefbaar terrein beschikbaar zijn en gekeken is of er naast het Stadsbedrijvenpark ook nog andere bedrijventerreinen zijn met plannen voor transformatie.

3.2 Aanbod op bestaande bedrijventerreinen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aanbod op bestaande bedrijventerreinen.

Tabel 3.1 Netto terstond en niet-terstond uitgeefbaar aanbod bedrijventerreinen 2008

Gemeente	Terstond uitgeefbaar	Niet-terstond uitgeefbaar	Totaal
Aa en Hunze	3,3	0,96	4,3
Assen[1]	33,0	0	33,0
Midden-Drenthe[2]	11,7	0	11,7
Noordenveld	12,9	2,3	15,2
Tynaarlo	10,3	0	10,3
Totaal[3] (afgerond)	**71**	**3**	**75**

1. Het betreft de terreinen Peelerpark (5ha) en Messchenveld (35 ha – kantorenlocatie 7 ha);
2. VAM-terrein Midden-Drenthe is niet meegenomen, het is particulier bezit en wordt niet uitgegeven (62,15 hectare);
3. In het totaal is 11,1 hectare bedrijventerrein particulier bezit (exclusief VAM-terrein).

Opgemerkt dient te worden dat er nog verhoudingsgewijs veel terstond uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar is op het VAM-terrein in Midden-Drenthe (het terrein wordt Tweesporenland genoemd). Dit terrein, is echter privaat bezit van Essent. Uitgifte van grond hoeft in de nabije toekomst niet verwacht worden. Essent heeft zelf plannen voor uitbreiding en geen belang bij het uitgeven van grond aan een brede basis van bedrijven zoals gebeurd op andere bedrijventerreinen. In bijlage 6 is een overzicht opgenomen van het aanbod op bestaande terreinen in de regio.

3.2.1 Kwalitatieve beschrijving kwaliteit van de bedrijventerreinen in Assen

De bedrijventerreinen in Assen die nog terstond uitgeefbaar zijn worden hieronder beschreven.

Messchenveld

Bedrijventerrein Messchenveld is een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. Er is in 2008 nog 35 hectare terstond uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. Het terrein is vooral geschikt voor kantoren, hoogwaardige bedrijven (ondermeer ABC combinaties en PDV) en kleinschalige woon-werk units. Aan de Noordkant langs de A28 zijn goede zichtlocaties beschikbaar. Ook aan de Zuidkant van Messchenveld langs het water zijn goede zichtlocaties, maar deze zijn grotendeels uitgegeven. De kwaliteitslat voor het beeldplan ligt hoog op dit terrein. Van de 35 hectare is 7 hectare specifiek voor kantoren bedoeld. Deze 7 hectare zullen niet worden meegerekend bij het aanbod aan bedrijventerreinen.

Peelerpark

Het Peelerpark is een hoogwaardig bedrijventerrein. Het gaat voornamelijk om gemengd grootschalige bedrijvigheid gevestigd en een aantal hoogwaardige bedrijven. De kwaliteit van het terrein is redelijk te noemen. Er zijn plannen om een deel van het terrein te revitaliseren. Het terrein is bijna vol en er is nog weinig ruimte voor gemengd grootschalige bedrijvigheid. Er is in 2008 nog 5 hectare terstond uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. Ook Peelerpark beschikt over goede zichtlocaties langs de A28.

Stadsbedrijvenpark

Voor het Stadsbedrijvenpark zijn er plannen voor transformatie van bedrijventerrein naar wonen en leisure. Het terrein wordt gekenmerkt door een geclusterde ligging van PDV-bedrijven, veel loodsen, een aantal industriële bedrijven en meerdere autobedrijven (met name langs de Industrieweg). Op het bedrijventerrein staan eveneens woningen.
Verwacht wordt dat het terrein na de transformatie naast woningen nog plaats zal bieden woon-werk combinaties gevestigd.
Naast de transformatieopgave zal ook een deel van het Stadsbedrijvenpark gerevitaliseerd worden.

Conclusie

In Assen is nog terstond uitgeefbaar aanbod beschikbaar op het bedrijventerrein Messchenveld en Peelerpark. Er gelden voor het merendeel van deze terreinen echter hoge kwaliteitseisen. Voor een deel van de gemengde bedrijvigheid zijn deze terreinen daarmee minder geschikt (te hoge eisen). Bovendien zijn er geen grote kavels (groter dan 1 hectare netto) meer beschikbaar.

3.3 Herstructurering & ruimtewinst

Door middel van herstructurering op bestaande bedrijventerreinen is het mogelijk aanbod te creëren en ruimtewinst te boeken. In de regio Noord-Drenthe bestaan buiten de transformatie en revitalisatie van het Stadsbedrijvenpark in Assen geen plannen voor herstructurering. De verwachting is dat het deel van het Stadsbedrijvenpark dat gerevitaliseerd wordt 3 tot maximaal 6 hectare ruimtewinst zal opleveren.

Indien mogelijk zal een deel van de bedrijvigheid dat onder de transformatieopgave valt van het Stadsbedrijvenpark verplaatst worden naar het te revitaliseren gedeelte. In tabel 2.3 is aangegeven dat indien mogelijk 3,2 hectare voor 2030 en eventueel nog 3,2 hectare na 2030 aan bedrijvigheid geherhuisvest word in het revitalisatiegebied.

De provincie Drenthe heeft bestuurlijk nog niet officieel vastgelegd hoeveel ruimtewinst er geboekt kan worden bij revitalisatie. Ambtelijk wordt uitgegaan van de vuistregel van 5 tot 10% ruimtewinst bij revitalisering. Op advies van de provincie Drenthe wordt uitgegaan van 7,5% ruimtewinst bij revitalisatie.

3.4 Aanbod op mogelijke nieuwe terreinen

In onderstaande tabel zijn het aantal harde en zachte plannen voor de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen weergegeven per gebied. De exacte omvang van de plannen per bedrijventerrein per gemeente zijn bij ons niet bekend, maar voor het aanbod (de vraag-aanbod confrontatie) op regionaal niveau is dat momenteel niet relevant.

Tabel 3.2 Plannen nieuw uit te geven bedrijventerreinen

Gebied	Gemeenten	Omvang terrein (netto ha)	Status
Assen	Assen-Zuid	90	Hard
Landelijk gebied	Aa en Hunze	7	Zacht
Totaal		**90**	**Hard**
Totaal		**7**	**Zacht**

Bron: Provincie Drenthe, 2008[7] met aanpassingen vanuit Provincie en de gemeente Assen.

Harde plannen

In regio Noord-Drenthe is het bedrijventerrein Assen-Zuid het enige harde plan. Andere plannen weergegeven in de rapportage van de provincie zijn kantorenlocaties en worden hier dus niet meegnomen. In totaal beslaat Assen-Zuid maximaal 90 ha netto bedrijventerrein (plus circa 7 ha kantorenterrein).

Zachte plannen

In regio Noord-Drenthe bestaan in de gemeente AA en Hunze een zacht plan voor de uitbreiding van Bloemakkers II. Dit plan omvat 7 hectare netto bedrijventerrein.

Florijnas

De gemeente Assen is in overleg met haar partners in het samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assende (waaronder de provincie Drenthe) begonnen met de uitwerking van het “Florijnasprogramma”. Doel van dit programma is het creëren van extra aanbod van kantoren en hoogwaardige bedrijvenlocaties in het stationsgebied en in Assen zuid. Het aanbod aan hoogwaardige locaties voor in noordelijk verband als kansrijk benoemde sectoren “Health&Aging”, “Energyvalley” en “Sensortechnologie” is daartoe met ruim 20 ha vergroot tot ca 100 ha inclusief kantoren.

[7] Provincie Drenthe (2008). “De toekomstige ruimtebalans in Drenthe: een kwantitatieve uitwerking naar deelregio 2008-2020”.

De gemeente wil daarmee een impuls geven aan de noordelijke economie en verwacht de vraag van met name bedrijven van buiten de regio te kunnen stimuleren.

4 Bijlage 3. De bedrijventerreinenopgave

4.1 Bedrijventerreinenopgave Noord-Drenthe

Vraag en aanbod in Noord-Drenthe

Hieronder is de vraag-aanbod confrontatie voor Noord-Drenthe weergegeven uitgaande van het 'Transatlantic Market'-scenario (TM-scenario).

Tabel 4.1 Overzicht vraag en aanbod periode in de regio Noord-Drenthe 2008 -2030, ha netto

Ruimtevraag	Transformatie variant 1	Transformatie variant 2[1]
Autonome regionale ruimtevraag (a.g.v economische groei)	120	120
Geplande ruimtevraag door transformaties variant 1	16	16
Geplande ruimtevraag door transformaties variant 2		23
Vraag van buiten de regio	5-10	5-10
Subtotaal ruimtevraag	**141-146**	**164-169**
Benodigde uitgeefbare gronden uitgaande van ruimtewinst		**Totaal**
Ruimtewinst uit te geven gronden 7,5 %	11	12-13
Regionale opgave ruimtevraag	**130-135**	**152-156**
Aanbod	**Totaal**	**Totaal**
Bestaande terreinen (terstond+niet-terstond)	75	75
Ruimtewinst uit herstructurering	3-6	3-6
Nieuwe terreinen aanbod (harde+zachte plannen)	97	97
Totaal	**175 - 178**	**175 - 178**

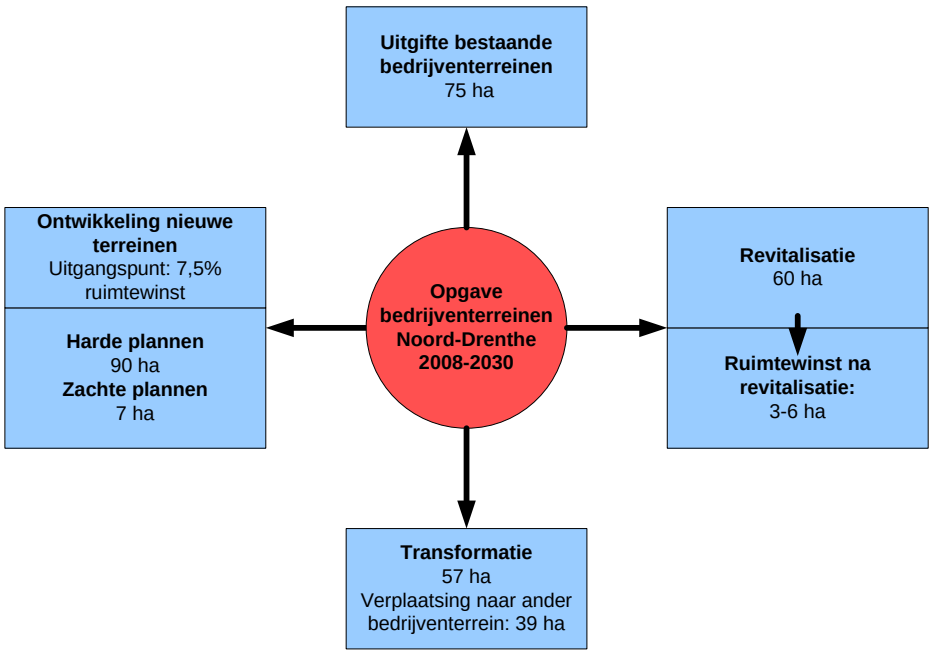
[1] Inclusief realisering van de volledige transformatieopgave die leidt tot extra ruimtevraag.

De regionale opgave bedrijventerreinen

De regionale opgave bedrijventerreinen voor de gemeenten in Noord-Drenthe bestaat uit het uitgeven en herstructureren van bestaande terreinen en de aanleg van nieuwe. De totale regionale opgave bedrijventerreinen is weergegeven in onderstaande figuur.

De weergegeven opgave voor transformatie leidt niet tot extra aanbod, maar tot wel tot extra ruimtevraag, omdat bedrijven elders een andere locatie nodig hebben. De transformatiezone van een deel van het Stadsbedrijvenpark beslaat circa 57 hectare netto. De extra ruimtevraag door verplaatsing naar buiten de transformatiezone is 39 hectare netto. Door revitalisatie wordt 3 tot 6 hectare ruimtewinst geboekt op het Stadsbedrijvenpark.

Figuur 4.1 Regionale opgave bedrijventerreinen Noord-Drenthe 2008-2030



4.2 Bedrijventerreinenopgave Assen

Ruimtevraag in Assen tot 2030

Van de totale uitgifte in de regio Noord-Drenthe vindt gemiddeld genomen 59% van de uitgifte in Assen plaats (zie ook bijlage 1). In de volgende tabel is op basis van dit aandeel en de autonome ruimtevraag in het TM scenario de te verwachten ruimtevraag specifiek voor Assen weergegeven. Ook is de te verwachten ruimtevraag van buiten de regio weergegeven.

Tabel 4.2 Autonome ruimtevraag gemeente Assen + vraag van buiten de regio, ha netto

Ruimtevraag gemeente Assen	2008-2030
Transatlantic Market scenario Noord-Drenthe	120
Transatlantic Market scenario Assen	73
Vraag van buiten de regio (raming)	4-8
Totale ruimtevraag in de gemeente Assen	**77-81**

Afgerond op hele getallen

Tevens vindt er in Assen een gedeeltelijke transformatie van het Stadsbedrijvenpark plaats. De totale transformatieopgave die leidt tot een ruimtevraag op bedrijventerreinen buiten Stadsbedrijvenpark is voor 2030 16 hectare en na 2030 nog eens 23 hectare (zie paragraaf 2.3). Dit houdt in dat door transformatie van het Stadsbedrijvenpark binnen de gemeente Assen 39 hectare extra ruimtevraag ontstaat.

Tabel 4.3 Ruimtevraag in Assen door transformatieopgave

Ruimtevraag door transformatie	Aantal hectare
Transformatie Stadsbedrijvenpark variant 1	16
Transformatie Stadsbedrijvenpark variant 2	39

De totale ruimtevraag in Assen vanuit de verdere ontwikkeling van de lokale economie, bedrijven van buiten de gemeente en de transformatie van het Stadsbedrijvenpark bedraagt circa 120 ha netto.

Aanbod bedrijventerreinen

In totaal bedraagt het aanbod in Assen 126 tot 129 ha netto tot 2030. Onderstaande tabel geeft een overzicht van dit aanbod.

Tabel 4.4 Vigerend aanbod + harde en zachte plannen in de gemeente Assen tot 2030, ha netto

	Terstond uitgeefbaar	Nieuwe terrreinen	Totale aanbod
Messchenveld	28		28
Peelerpark	5		5
Assen Zuid		90	90
Revitalisering Stadsbedrijvenpark			3-6
Totaal[1]	**33**	**90**	**126-129**

Er is geen niet-terstond aanbod beschikbaar.
1. Afgerond op hele getallen

Het huidige aanbod aan terstond beschikbaar bedrijventerrein is 33 hectare. Door de ontwikkeling van Assen-Zuid bedraagt het aanbod aan bedrijventerreinen in Assen 123 hectare netto. Daarnaast is het mogelijk dat door revitalisatie van het Stadsbedrijvenpark nog 3 tot 6 ha netto ruimtewinst en dus potentieel aanbod beschikbaar komt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtevraag en aanbod in Assen tot 2030.

Tabel 4.5 Overzicht vraag en aanbod periode in de gemeente Assen 2008 -2030, ha netto

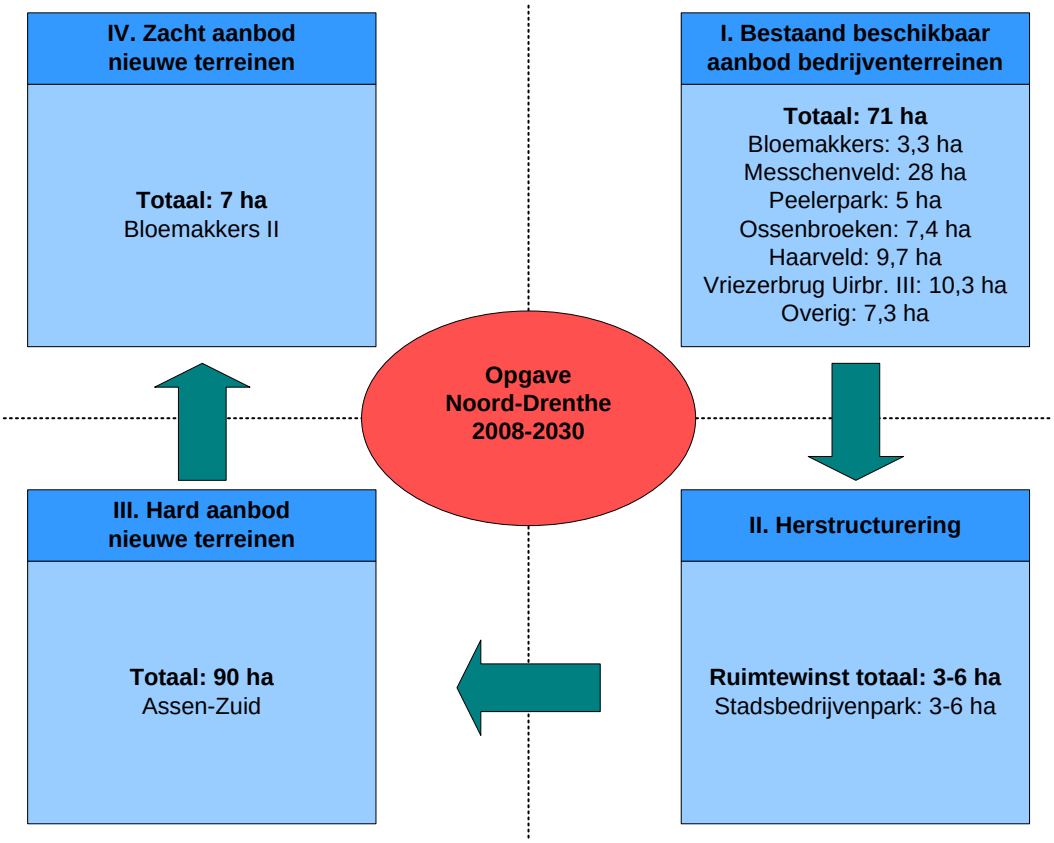
Ruimtevraag	Totaal in 2030	Totaal in 2030[1]
Autonome regionale ruimtevraag (a.g.v economische groei)	73	73
Geplande ruimtevraag door transformaties variant 1	16	
Geplande ruimtevraag door transformaties variant 2		39
Vraag van buiten de regio	4-8	4-8
Subtotaal ruimtevraag	**93-97**	**116-120**
Benodigde uitgeefbare gronden uitgaande van ruimtewinst		**Totaal**
Ruimtewinst uit te geven gronden 7,5 %	7	9
Regionale opgave ruimtevraag	**86-90**	**107-111**
Aanbod		**Totaal**
Bestaande terreinen (terstond+niet-terstond)	33	33
Ruimtewinst uit herstructurering	3-6	3-6
Nieuwe terreinen aanbod (harde+zachte plannen)	90	90
Totaal	**126-129**	**126-129**

[1] Inclusief realisering van de volledige transformatieopgave die leidt tot extra ruimtevraag.

5 Bijlage 4. Opvang regionale ruimtevraag

In onderstaand figuur is de volgorde voor de opvang van de ruimtevraag conform de SER-ladder in de regio Noord-Drenthe weergegeven.

Figuur 5.1 Opvang ruimtevraag Noord-Drenthe conform SER-ladder 2008-2030



In eerste instantie wordt de ruimtevraag verdeeld over de nog beschikbare ruimte op de bestaande bedrijventerreinen, waaronder Messchenveld en Peelerpark. Vervolgens is gekeken naar de ruimtewinst door revitalisatie van Stadsbedrijvenpark. Voor de overblijvende ruimtevraag dienen daarna nieuwe terreinen te worden ontwikkeld (harde en zachte plannen), waar onder Assen-Zuid.

6 Bijlage 5. Aanbod bestaande terreinen

Bestaand aanbod bedrijventerreinen per januari 2008

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang (netto ha)	Waarvan nog uitgeefbaar(netto ha)	Type terrein	MC
AA EN HUNZE	BLOEMAKKERS	17,7	0,54	Gemengd	3
	BLOEMAKKERS UITBREIDING	8,5	2,75	Gemengd	3
	BT GASSELTERNIJVEEN	4,38	0	Gemengd	3
	MARWIJKSOORD	1,7	0	Gemengd	3
	NIEUWE DIEP	9	0	Gemengd	4
Totaal		41,28	3,29		
ASSEN	BORGSTEE	9,7	0	Gemengd	3
	HUIZE NASSAU	4	0	Gemengd	4
	KLOOSTERVEEN	7,1	0	Gemengd	4
	MARSDIJK 1	8,19	0	Gemengd	3
	MESSCHENVELD	50	28	Hoogwaardig	4
	OUDE HOOFDVAART	2,44	0	Gemengd	x
	PEELERPARK	26,17	5	Hoogwaardig	3
	SCHEPERSMAAT	26	0	Logistiek	
	STADSBEDRIJVENPARK	150	0	Gemengd	x
Totaal		283,6	33		
MIDDEN-DRENTHE	BEILERVAART	11,17	0	Gemengd	X
	BT 'EVERT HENDRIKSWEG'	1,45	0	Gemengd	3
	DAMBROEKEN	1,9	1,9	Hoogwaardig	X
	DE HANEKAMPEN	11	0	Gemengd	X
	DE NOESTEN	9,1	0,3	Gemengd	3
	IND TERR 'LEEMDIJK' OUD	7	0	Industrie	X
	IND TERR 'LEEMDIJK' WEST	2,67	1,81	Gemengd	3
	IND TERR 'LEEMDIJK' ZUID	3	0	Industrie	4
	KOEKOEKSDIJK	0,4	0,26	Gemengd	3
	NOORDVELD	5	0	Gemengd	X
	OSSEBROEKEN	16,6	7,39	Gemengd	4
	VAM TERREIN	65	62,15*	Industrie	4
	WESTERKAMPEN	2	0	Gemengd	4
	ZUIDMATEN	10	0	Gemengd	x

Totaal		146,29	73,81		
NOORDEN-VELD	BEDRIJVENPARK NORG	1,94	0	Gemengd	3
	BITSEVELD	8,2	0	Gemengd	6
	BITSEVELD 1	40,6	0,2	Gemengd	2
	BITSEVELD 2	34	0,5	Gemengd	X
	DE WESTERD 1	3	0	Gemengd	X
	DE WESTERD 2	1,8	0	Gemengd	2
	GROOTVEEN II	0,85	0	Gemengd	2
	HAARVELD	12,5	9,7	Hoogwaardig	2
	KERN EEN	1,17	0	Gemengd	X
	NOORDHOEK	3,5	0	Gemengd	2
	WESTER ES	4,8	0,7	Gemengd	4
Totaal		112,36	11,1**		
TYNAARLO	BEDR TERR	1,6	0	Gemengd	3
	BLOEMENVEILING	4	0	Gemengd	2
	DE GROEVE	1,8	0	Gemengd	3
	DE PUNT	0	0	Gemengd	
	INDUSTRIEWEG PATERSWOLDE	1,65	0	Gemengd	4
	VRIEZERBRUG UITBR II	30,5	0	Gemengd	4
	VRIEZERBRUG UITBR III	17	10,3	Gemengd	3
Totaal		56,55	10,3		
		640	**131**		
Totaal Noord-Drenthe (excl VAm terrein)		**575**	**69**		

* Locatie is in particulier eigendom en specifiek bestemd voor bedrijven in e afvalinzameling en verwerking. Niet uitgeefbaar aan andere type bedrijvigheid.

** Dit is exclusief 1,8 ha particulier bezit.

Bron: IBIS aangevuld met gegevens van gemeenten en provincie.

BIJLAGE 8

KANTORENSTRATEGIE ASSEN
Stec Groep aan Gemeente Assen
- eindrapport -

Stec Groep B.V.
Peije Bruil, Eric Hoppenbrouwer, Erik Jan van Dijk
11 maart 2010

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING **1**

1. INLEIDING **7**
1.1 Uw situatie 7
1.2 De aanpak 8
1.3 Leeswijzer 9

2. HUIDIGE KANTORENMARKT ASSEN **10**
2.1 Schets lokale markt 10
2.2 Kantorenmarkt Assen in perspectief 18
2.3 Trends in de kantorenmarkt en de invloed voor Assen 24
2.4 Conclusies 26

3. CONCLUSIES EN RESULTATEN **27**
3.1 Tot 2030 een nieuwbouwbehoefte voor kantoren van gemiddeld circa 6.500 tot 7.000 m² bvo per jaar in Assen 27
3.2 Assen heeft een ambitieus nieuwbouwprogramma van bijna 170.000 m² bvo kantoren 32
3.3 Assen heeft een (theoretisch) overaanbod aan kantoren: meer plancapaciteit dan behoefte 34

4. STRATEGIE: EEN DUURZAME KANTORENMARKT VOOR ASSEN **36**
4.1 Advies 1: Besteed meer aandacht aan de bestaande kantorenvoorraad in Assen 36
4.2 Advies 2: Maak de huidige kantoorontwikkelingen aan de A28, de locaties Messchenveld en Peelerpark, af 41
4.3 Advies 3: Zet daarnaast vol in op de ontwikkeling van de centrum-stationslocatie 47
4.4 Ontwikkel de locatie Assen-Zuid voorlopig niet als kantorengebied 56
4.5 Investeer flink in marketing en acquisitie op de kantorenmarkt 58
4.6 Morgen mee aan de slag 61

5. BEGRIPPENLIJST **63**

SAMENVATTING

Hieronder leest u de samenvatting van de kantorenstrategie Assen.

Assen moet streven naar een gezonde(re) kantorenmarkt
Deze rapportage gaat in op de kantorenstrategie van de stad Assen tot en met 2030. Dit advies is uitgevoerd door Stec Groep, voor de gemeente Assen. Hiertoe zijn analyses uitgevoerd, conclusies getrokken en strategische adviezen geformuleerd. Daarbij is gekozen voor een markttechnische insteek. Wat zou Assen moeten doen om een goed product te hebben voor eindgebruikers en investeerders op de kantorenmarkt de komende jaren? Wat is de verwachte ruimtevraag en welke kwaliteitseisen horen daarbij? Bij de vraagraming is aangesloten op de uitgangspunten van de Structuurvisie Assen 2030.

Vanuit deze optiek is het voor Assen van belang om te streven naar een gezonde kantorenmarkt. Dit gaat verder dan een goede balans tussen vraag en aanbod in kwantitatieve zin. Op een duurzame en gezonde kantorenmarkt is ook de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod in orde. Daarnaast beschikt een gezonde kantorenmarkt over een leegstandspercentage dat rondom de frictieleegstand (5%) fluctueert. Ook moeten er nog steeds mogelijkheden zijn voor nieuwbouw van kantoren. Ten slotte moet er vanuit de gemeente sprake zijn van een heldere langetermijnstrategie. Zo ontstaan de bouwstenen voor een sterk en toekomstbestendig kantorenmilieu.

Uitdagingen voor de Assense kantorenmarkt
Momenteel kan de Assense kantorenmarkt nog niet als gezond getypeerd worden. Ten eerste ontbreekt het de stad aan echte kantoorlocaties met massa en smoel. Kantoorontwikkelingen zijn te veel versnipperd over de stad. Daarbij loopt de leegstand op en dreigt structurele leegstand van (grotere) locaties zoals de Abel Tasmanflat en Mandemaat/ Schepersmaat. Verder is er nog te weinig sprake van regie op de kantorenmarkt ('het maken van keuzes en hierop sturen'). Illustratief is het feit dat Assen nieuwe kantoorontwikkelingen in gang wil zetten, terwijl bestaande locaties zoals Messchenveld en Peelerpark nog niet goed afgerond en/of tot wasdom gekomen zijn. Daarbij speelt mee dat de verwachte vraag naar kantoren voor een belangrijk(er)

deel bestaat uit vervangingsvraag[1], hierdoor neemt het risico op leegstand toe. En trends zoals duurzaamheid, concentratie van kantooractiviteiten en flexibel werken hebben impact op de kwalitatieve vraag van gebruikers. Kortom, de kantorenmarkt verandert en de bomen groeien niet meer tot in de hemel. Maar dit alles is niet per se een nadeel voor Assen, hier volgen ook voldoende kansen uit.

Maar zeer zeker ook voldoend perspectief voor Assen

Juist de komende jaren zullen gebruikers steeds meer de voorkeur hebben voor sterke, grotere, centraal gelegen kantoorsteden met onderscheidende, zeer goed bereikbare locaties ('het ontmoeten'). Met de ontwikkeling van het nieuwe stationsgebied Assen als onderdeel van de FlorijnAs kan Assen hier prima op inspelen. Bovendien zijn op Messchenveld mogelijkheden om een aantrekkelijke snelweglocatie te ontwikkelen. Assen maakt verder onderdeel uit van de sterkste economische regio in Noord-Nederland en heeft als provinciehoofdstad een sterke werkfunctie voor de regio. Pluspunt is bovendien dat de stad, in tegenstelling tot veel andere steden, niet beschikt over een stuwmeer aan (harde) plannen voor kantoorontwikkeling.

Stappen naar een sterke kantorenmarkt voor Assen

Om haar positie als kantorenstad te versterken kan Assen gezien het bovenstaande niet achteroverleunen. De markt verandert en ook de concurrentie zit niet stil. Het is zaak om nu de juiste ingrepen te doen. Meer dan voorheen zal de stad regie moeten voeren. De ambities voor kantoren op de FlorijnAs vraagt om het maken van keuzes. Niet elk plan kan immers zomaar een succes worden en niet elke locatie is even aantrekkelijk vanuit markttechnische optiek. De stad moet daarin proactief zijn en heeft ook voldoende instrumenten om te sturen op de kantorenmarkt. Daarbij is het van eminent belang dat Assen niet blijft steken in de strategie, deze moet ook echt uitgevoerd worden!

[1] Onder vervangingsvraag verstaan wij de ruimtebehoefte die ontstaat als gevolg van veroudering van bestaande kantoorruimte, waarbij de achtergelaten kantoorruimte weer opnieuw (te huur) aangeboden kan worden. Vervangingsvraag is dus niet hetzelfde als sloop of onttrekking, deze kantoren blijven in principe onderdeel uitmaken van de voorraad.

Wat is nu nodig voor Assen om stappen te zetten naar een nog aantrekkelijker kantorenmilieu? Het gaat om vier samenhangende strategische lijnen:

1. keuzes maken in plancapaciteit voor kantoren binnen de drie belangrijkste ontwikkelingsgebieden (Messchenveld/Peelerpark, centrum-stationsgebied, Assen-Zuid);
2. kantorenvoorraad: meer aandacht hebben voor bestaande locaties en gebouwen;
3. kwaliteit locaties: investeren in de gebiedskwaliteit van de nieuw te ontwikkelen locaties;
4. klant: meer aandacht voor de klant, uiteraard de zittende gebruikers, maar ook mogelijke nieuwe vestigers van buiten de stad.

De juiste keuze in plancapaciteit voor kantoren
Allereerst moet Assen de juiste keuzes maken in haar kantorenplannen. Het is aan te raden om kantoorontwikkelingen te clusteren. Zo ontstaan locaties met massa, uitstraling en voldoende draagvlak voor voorzieningen. Kleine, vlees-noch-vis-locaties dragen bij aan versnippering en vergroten de kans op leegstand. Een stad die niet kiest creëert bovendien onduidelijkheid bij marktpartijen en eindgebruikers.

Wel moet Assen bij haar keuzes goed inspelen op de verwachte marktvraag. Naast een centrum-stationsmilieu vraagt de Assense markt ook om een goede snelweglocatie. Vanuit markttechnische en strategische optiek verdient het daarbij de voorkeur om de komende jaren in te zetten op het afmaken van Messchenveld/Peelerpark en het ontwikkelen van het centrum-stationsgebied Assen. Geadviseerd wordt om de locatie Assen-Zuid zeker tot en met 2020 on hold te zetten als kantoorlocatie. Met deze keuzes kan de verwachte marktvraag van 135.000 tot 148.000 m² tot 2030 zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin goed worden gefaciliteerd.

Meer aandacht voor bestaande locaties en gebouwen
Een cruciaal punt in de strategie Assen is dat er nog meer aandacht wordt gegeven aan de bestaande kantorenvoorraad. Vooralsnog wordt hier geen specifiek beleid op gevoerd. Gezien het toegenomen leegstandspercentage, het toenemende belang van vervangingsvraag, maar ook de veranderende eisen van gebruikers, is het geen overbodige luxe om de bestaande voorraad steviger te betrekken in de strategie. Voorkomen moet immers worden dat bestaande locaties verloederen en onaantrekkelijk worden voor eindgebruikers. En kansen tot transformatie dienen tijdig gesignaleerd en gefaciliteerd te worden. Overigens betekent dit niet dat Assen gelijk voor forse investeringen staat. Met een aantal praktische maatregelen, zoals het inventariseren van bestaand aanbod, faciliteren van kleine maatregelen (zoals verlichting of parkeren) die een locatie meer aantrekkelijk maken en/of flexibel omgaan met het bestemmingsplan, kunnen op dit vlak al veel stappen gezet worden. Assen dient zich verder te realiseren dat sloop of transformatie van kantoren de komende jaren noodzakelijk zal zijn.

Kwaliteit toevoegen op Messchenveld en in het centrum-stationsgebied
Met het kiezen voor de juiste plekken is Assen er nog niet. Bij de te ontwikkelen locaties moet veel nadrukkelijker dan in het verleden gestuurd worden op de kwaliteit ervan. Assen moet streven naar

ontwikkeling van kantoorlocaties die ook in 2040 nog aantrekkelijk zijn voor gebruikers en investeerders. Belangrijke uitgangspunten daarbij: multifunctionaliteit, gebiedskwaliteit, de kwaliteit van de gebouwen, dubbele bereikbaarheid en ruim voldoende parkeren. Op Messchenveld gaat het vooral om het versterken van de gebiedskwaliteit (groen, looproutes, water), de ontwikkeling van voorzieningen en een hoge eenduidige architectonische kwaliteit. In het centrum-stationsgebied gaat het met name om functiemening, herinrichting van het stationsplein als aantrekkelijk verblijfsgebied, goede looproutes naar het centrum, moderne architectuur en ondergronds en bovengronds parkeren.

Meer investeren in marketing en acquisitie

Marketing en acquisitie op de kantorenmarkt moet blijvend onderdeel uitmaken van de activiteiten van de gemeente Assen de komende jaren. Er wordt al het een en ander gedaan, maar het is nu zaak een tandje bij te zetten. Argumenten hiervoor zijn:

- kansen die zich voordoen in de markt (groeisectoren zoals zorg, energie, samenvoegingen van kantoren, kennisintensieve bedrijven, ontmoetingskantoren);
- kantoren zijn heel belangrijk voor de werkgelegenheid in Assen;
- als kantorenstad staat Assen nog niet op de kaart. Assen is – ook door gebrek aan sterke, zichtbare locaties – het kleine, onbekende zusje van Groningen en heeft weinig smoel, zeker buiten Noord-Nederland;
- het nieuwe centrum-stationsgebied moet goed op de kaart gezet gaan worden als het nieuwe milieu van Assen. Marketing is nodig om de plek in beeld te krijgen bij potentiële investeerders, ook van buiten de regio. Dit vergt een meerjarige, strategische aanpak;
- kantoorgebruikers en investeerders gaan niet altijd rationeel te werk bij beslissingen, zeker in de kantorenmarkt spelen stereotypen en imago een sterke rol bij keuzes voor plekken. Steden die bekend zijn en een positieve associatie oproepen (‘daar gebeurt wat’) komen eerder voor op lijstjes;
- al gevestigde eindgebruikers in Assen blijven niet vanzelf zitten, de wereld verandert snel, en langdurige vestiging van bedrijven op een plek is geen vanzelfsprekendheid meer (zie bijvoorbeeld RGD en NAM). Voor deze vestigers moet dus veel aandacht zijn, via hen kunnen ook weer nieuwe leads opgespoord worden;
- centrale, goed bereikbare (kantoor)steden worden steeds aantrekkelijker voor gebruikers, mede onder invloed van de fusie en concentratietendens in allerlei branches.

Wat levert dit Assen nu op?
Uitvoering van deze strategie kan veel positieve effecten hebben voor Assen. Er ontstaan sterke, toekomstbestendige kantoorlocaties, kantoorwerkgelegenheid wordt beter verankerd in de stad, het imago van Assen wordt verder versterkt, er ontstaat extra dynamiek op de kantorenmarkt, de stedelijke kwaliteit neemt toe, de leegstand van kantoren zal afnemen en de kans op het ontstaan van spooklocaties wordt geminimaliseerd.

Waar kan Assen morgen mee aan de slag?
Uitvoering van deze strategie vergt een flink aantal acties en initiatieven de komende jaren, buiten uiteraard de bestuurlijke vaststelling. De vraag is altijd waar te beginnen. De belangrijkste acties om direct op te pakken zijn in elk geval:

- een trekker voor de uitvoering van de kantorenstrategie aanwijzen;
- intern visie uitdragen en afstemmen met andere beleidsvelden/afdelingen;
- kantoorlocaties Messchenveld en centrum-stationsgebied op orde maken;
- een programmeringsoverleg invoeren, ondersteund door heldere voortgangsrapportages;
- op zoek naar launching customer centrum-stationsgebied;
- verdieping van de situatie van het bestaande vastgoed: inventariseren van de pijnpunten.

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk leest u de achtergrond van deze strategie, de aanpak en de leeswijzer bij dit rapport.

1.1 Uw situatie

Het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen vormt de basis voor de werkgelegenheidsontwikkeling in een groot deel van de regio Noord-Nederland, en Assen specifiek. Assen heeft, samen met de regio, de ambitie de economie te stimuleren en tegelijkertijd de landschappelijke kernwaarden van de regio te versterken. Het uitvoeren van deze opdracht vereist een goede balans tussen de stedelijke groei en het waarborgen van de landelijke en landschappelijk kwaliteiten. Daarom gaat Assen de komende jaren flink investeren in gebiedsontwikkeling.

Leidend voor de gebiedsontwikkeling is de Structuurvisie Assen 2030 en het daaraan gekoppelde ontwikkelingsprogramma FlorijnAs. Assen zal tot 2030 groeien naar 80.000 inwoners en deze groei zal vooral in de stad plaatsvinden. Dat betekent dat er voor het verkeer, de bereikbaarheid, de relatie stad en landschap, maar vooral ook voor plekken om te wonen en werken veel te gebeuren staat. De FlorijnAs geeft een toekomstbeeld van de hele noord-zuidas van de stad. In dit gebied liggen ook de belangrijkste te ontwikkelen bedrijfslocaties, waaronder drie kantorenlocaties (Messchenveld, centrum-station, Assen-Zuid).

Met deze herontwikkeling krijgt Assen een unieke mogelijkheid om van het stadscentrum en het stationsgebied een locatie met allure te maken, ook voor kantoren. De ambities van Assen blijken uit de flinke plancapaciteit voor kantoren om meer bedrijven en hoogopgeleiden naar Assen te verleiden, maar ook uit de wens om echte kwaliteit te realiseren in de gebieden.

Dit rapport heeft dan ook tot doel een realistisch beeld te schetsen van de huidige en toekomstige situatie op de Assense kantorenmarkt. Daarbij wordt antwoord gegeven op een aantal essentiële vragen: Hoe groot is nu eigenlijk de toekomstige vraag naar kantoren? Kunnen alle gewenste locaties succesvol ontwikkeld worden of moeten er scherpere keuzes gemaakt worden? Wat is eigenlijk de potentie van de plekken die Assen wil ontwikkelen? Is het slim om op nieuwe plekken kantoren te maken of moet Assen juist bestaande

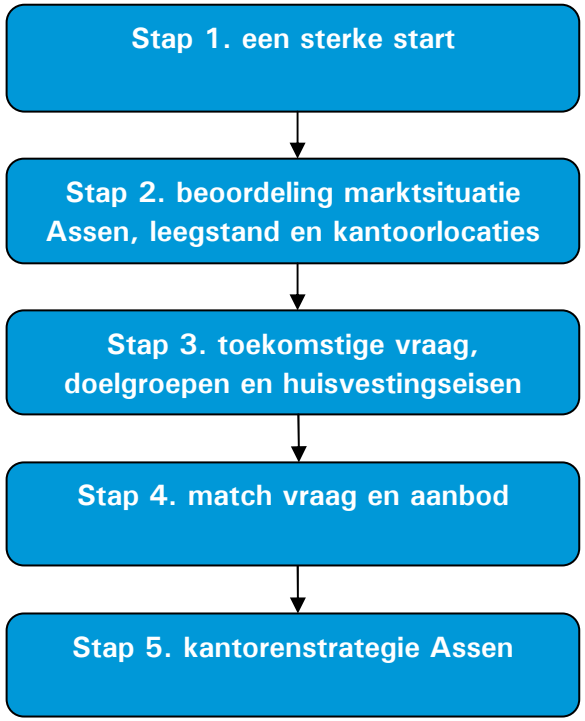
locaties afmaken? Kortom, hoe staat de kantorenmarkt van Assen er eigenlijk voor en waar moet Assen op rekenen voor de middellange en lange termijn (2020 en 2030)? In deze kantorenstrategie, die Stec Groep heeft geschreven voor de gemeente Assen, wordt hier uitgebreid op ingegaan en wordt antwoord gegeven op deze vragen.

1.2 De aanpak

De aanpak bestond uit vijf stappen:

1. Kantorenprofiel Assen en locatiebezoek

Om een goed gevoel voor de situatie in Assen te krijgen is samen met belangrijke stakeholders (wethouders, projectleiders) gesproken over de uitgangspunten en verwachtingen van een kantorenstrategie. Ook zijn de belangrijkste kantorenlocaties bezocht. Op deze manier is er een actueel beeld ontstaan van de belangrijkste ontwikkellocaties in Assen en het gewenste resultaat van een kantorenstrategie.



2. Beoordeling marktsituatie Assen, leegstand en kantoorlocaties

In de tweede stap is een up-to-date beeld geschetst van de kantorenmarkt in Assen. De bestaande voorraad en recente ontwikkelingen zijn beoordeeld en voorzien van conclusies. Daarbij is ook specifiek gekeken naar de leegstandssituatie in Assen. Verder is Assen op een aantal essentiële kenmerken van de kantorenmarkt vergeleken met regionale concurrenten, zoals Groningen, Leeuwarden en Zwolle. Stap twee heeft geleid tot een actueel beeld van de kantorenmarkt in noordelijk perspectief en een solide, kwalitatieve beoordeling van de (geplande) locaties en leegstand.

3. Toekomstige vraag, doelgroepen en huisvestingseisen

In deze stap is de verwachte vraag naar kantoren in Assen geanalyseerd. De ramingen uit 2007 zijn geactualiseerd en aangescherpt. Op basis van de kenmerken van de kantorenmarkt, trends en onderzoek naar huisvestingseisen van eindgebruikers is de Assense vraag naar kantoren naar locatietype gesegmenteerd. Ook wordt daarbij ingegaan op verschillende kansrijke doelgroepen.

4. Match vraag en aanbod
Op basis van de in de voorgaande stappen verzamelde inzichten zijn conclusies getrokken over de vraag-aanbodsituatie op de kantorenmarkt in Assen 2020-2030 en de consequenties hiervan voor de strategie en locaties.

5. *Kantorenstrategie Assen*
De laatste stap omvatte het opstellen van de Kantorenstrategie Assen waarin concreet is aangegeven wat met de verschillende locaties en gebouwen moet gebeuren. Hiermee is een realistische, goed onderbouwde aanpak voor de kantorenstrategie ontstaan, inclusief heldere keuzes voor ontwikkellocaties en hoe deze optimaal te ontwikkelen en in te richten.

1.3 Leeswijzer
In het volgende hoofdstuk zijn de belangrijkste kenmerken van de Assense kantorenmarkt samengevat, inclusief regionaal perspectief en trends en ontwikkelingen. In hoofdstuk drie leest u over de vraag-aanbodanalyse en de belangrijkste conclusies. Hoofdstuk vier gaat in op de kantorenstrategie.

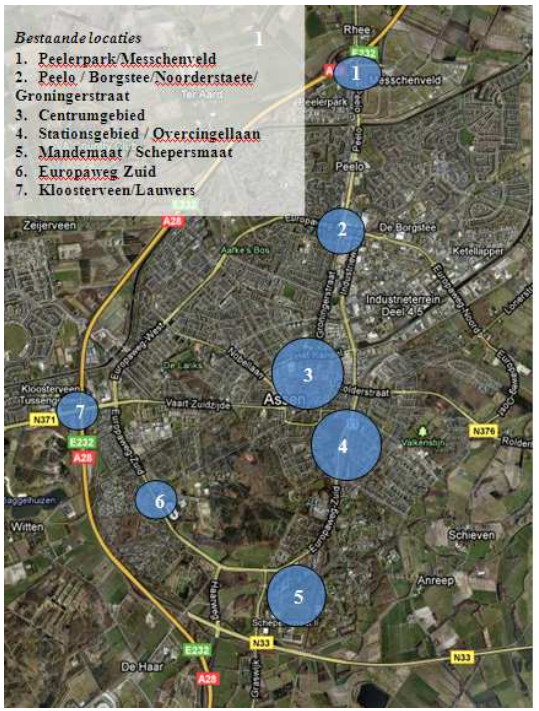
Meer achtergrondinformatie bij deze studie vindt u in de bijlagen.

2. HUIDIGE KANTORENMARKT ASSEN

Dit hoofdstuk geeft een overview van de kantorenmarkt in Assen.

2.1 Schets lokale markt

Figuur 1: kantoorlocaties Assen



Totale voorraad kantoren van iets minder dan 350.000 m² bvo
De totale kantorenvoorraad in Assen bedraagt iets minder dan 350.000 m² bvo (Dynamis, 2009). Hiermee is Assen de derde kantorenstad van Noord-Nederland, na Groningen met 1 miljoen m² bvo en Leeuwarden met bijna 600.000 m² bvo. In Assen is een mix van kleinschalige lokale, middelgrote bovenlokale en grote (boven)regionale kantoorgebruikers. Zo zijn veel regionale kantoren geconcentreerd in Assen, omdat het de provinciehoofdstad van Drenthe is. Het gaat hier om bijna de helft van de totale Drentse kantorenvoorraad (Bak, 2006) en ruim 85% van de totale kantorenvoorraad in de regio Noord-Drenthe[2]. Daarnaast zijn er van oudsher enkele bovenregionale kantoorgebruikers in Assen gevestigd, zoals de Nederlandse Aardolie Maatschappij, de Rijksgebouwendienst, Univé en Grontmij/SNS.

Versnipperde kantorenmarkt Assen
De kantoren in Assen zijn versnipperd over meerdere locaties in Assen (zie figuur 1 en tabel 1). Er is een zestal kantoorlocaties in Assen op dit moment het belangrijkst: stationsgebied/Overcingellaan, de Lauwers, Borgstee/Noorderstaete, het centrum van Assen, Mandemaat/Schepersmaat en Peelerpark.

[2] Regio Noord-Drenthe bestaat uit de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Midden-Drenthe, Noordenveld en Tynaarlo.

Hieronder geven wij een korte typering van de locaties:

1. In het stationsgebied/Overcingellaan staat een mix van middelgrote, nieuwe (ABN Amro-kantoor) en oude kantoorpanden uit onder meer de jaren ’60 (zoals het VNN-kantoor, in 2008 van binnen gemoderniseerd).
2. Op Borgstee/Noorderstaete aan de doorgaande Europaweg staan kleinschalige en middelgrote kantoorpanden doorgaans niet ouder dan twintig jaar.
3. Op kantorenpark Lauwers nabij afslag 33 van de A28 zijn met name twee- tot vierlaags kantoorpanden te vinden van maximaal tien en twintig jaar oud jaar.
4. In het centrum is een mix van oud en modern aanbod van kantoren te vinden. Denk aan bijvoorbeeld statige herenhuizen, maar ook kantoren van bijvoorbeeld de gemeente Assen.
5. Op locatie Mandemaat/Schepersmaat in het zuiden van Assen staan de grootschalige kantoorcomplexen van de RGD en NAM. De gebouwen zijn deels gedateerd. Een groot deel is namelijk dertig tot veertig jaar oud.
6. Op Peelerpark is op een strook aan de A28 een aantal nieuwbouwpanden neergezet van maximaal zes bouwlagen. Enkele kantoren zijn geschakeld met bedrijfsruimte, zoals de panden van de Nederlandse Gasunie en De Jong en Laan accountants. De kantorenstrook maakt onderdeel uit van een gemengd bedrijventerrein.

Aan de Europaweg Zuid staat het kantoor van de provincie dat momenteel gerevitaliseerd wordt. In de toekomst zal het gebied rond het station een verdere groei laten zien door grootschalige kantoorontwikkeling. Daarnaast vindt er langs de A28 een omvangrijke kantoorontwikkeling plaats op Messchenveld (zie hoofdstuk 5).

Tabel 1: bestaande kantorenconcentraties Assen

Locatie	Bouwperiode	Type locatie	Grootste gebruikers
Station/Overcingellaan	Jaren 80-00	stationslocatie	CBR, ABN AMRO, GKB, GGD, VNN
Centrum	divers	centrumlocatie	divers, kleinschalig
Mandemaat/Schepersmaat	jaren 70-80	doorgaande weg	LNV, belastingdienst, RGD
Europaweg Zuid/Hoofdlaan	Jaren 80	doorgaande weg	Provinciehuis, Actium, SPD, PRA
Kantorenpark Lauwers	Jaren 90-00	snelweglocatie	Promens Care, Wensink, Lamero Vastgoed, USG Restart
Balkengracht	Vanaf 2000	snelweglocatie	Politie
Zendmastweg	Vanaf 2000	bedrijventerrein	Arcadis
Transportweg	Vanaf 2000	doorgaande weg	Ziengs, Tauw, Meeuwsen Ten Hoopen, Goudstikker-De Vries
Peelerpark	Vanaf 2000	snelweglocatie/ bedrijventerrein	Heijmans, Getronics, Plegt-Vos, accountants, belastingadviseurs, Oving Projectinrichting. Energiewacht
Borgstee	Jaren 90	bedrijventerrein	Advocaten, administratie, belasting en reclamebureaus
Noorderstaete	Jaren 80-90	doorgaande weg	Noordelijk Akoestisch Adviesbureau, WKM Business Software
Kop Industrieweg	Jaren 90	bedrijventerrein	Unive, SUR

Bron: Dynamis, 2009; PropertyNL, 2009; FGH Bank, 2009, Gemeente Assen, 2009; Bewerking Stec Groep, 2010

Relatief jonge voorraad kantoren

Gelet op de bouwperiodes van de kantoren is de voorraad relatief jong te noemen (minder dan 20 jaar oud). Aan de andere kant zijn er wel grootschalige clusters te vinden van kantoren uit de jaren '70 en '80, zoals de complexen op Mandemaat en Schepersmaat. Ook in het centrum zijn vooral oude (monumentale) kantoorpanden te vinden.

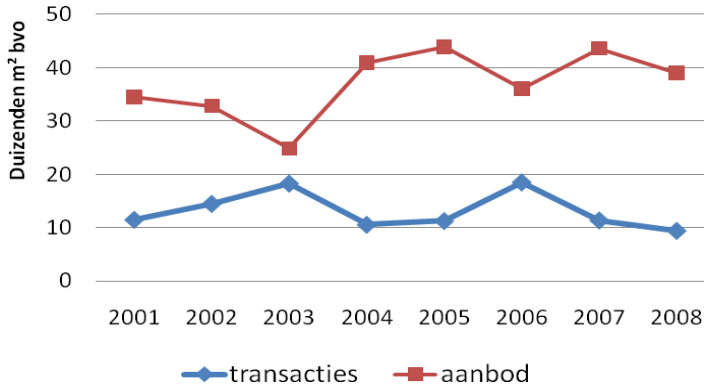
Kantorenvoorraad laatste tien jaar met circa 40.000 m² bvo gegroeid

De kantorenvoorraad in Assen is vanaf de periode 2000 met circa 40.000 m² bvo gegroeid van 305.000 m² bvo naar bijna 345.000 m² bvo. Dat is een toename van circa 15% in tien jaar tijd. De belangrijkste projecten die hebben bijgedragen aan de toename van de kantorenvoorraad zijn de ontwikkeling van de politietoren van circa 11.000 m² bij de A28, het kantoor van Univé aan de J. de Bommerstraat van circa 4.000 m², de kantoorontwikkeling boven Super de Boer op het Veemarktterrein van circa 5.000 m², het kantoor van Arcadis aan de Zendmastweg van circa 2.000 m², de drie kantoorpanden van Re-Z aan de Transportweg van in totaal 7.500 m² en de ontwikkeling van het Peelerpark en Messchenveld met circa 5.500 m².

Opname gemiddeld zo'n 13.500 m² bvo per jaar sinds 2001 en vooral in bestaande voorraad

De opname van kantoorruimte fluctueert de laatste jaren tussen de 10.000 en 20.000 m² bvo (zie figuur 2). Het betreft hier overigens zowel huur als koop. Het overgrote deel van de transacties betreft huur en slechts circa 8% betreft koop (property.nl). In 2006 bereikte de opname van kantoorruimte in Assen een hoogtepunt met 18.500 m². Gemiddeld genomen is er in Assen in de periode 2001-2009 ongeveer 13.500 m² bvo per jaar opgenomen, met een totaal van bijna 85.000 m² bvo. Gelet op de toename in de kantorenvoorraad van 40.000 in de laatste tien jaar (nieuwbouw), heeft een groot deel van de opname plaatsgevonden in de bestaande voorraad. Ondanks een stijging in de opname in 2006, als gevolg van kantooropname door Arcadis (2.000 m² bvo), de GGD (2.000 m² bvo) en de RGD (3.000 m² bvo), is er een dalende trend in opname zichtbaar vanaf 2003.

Figuur 2: opname versus aanbod kantoren in Assen 2001-2008 in m² bvo



Bron: Dynamis, 2009

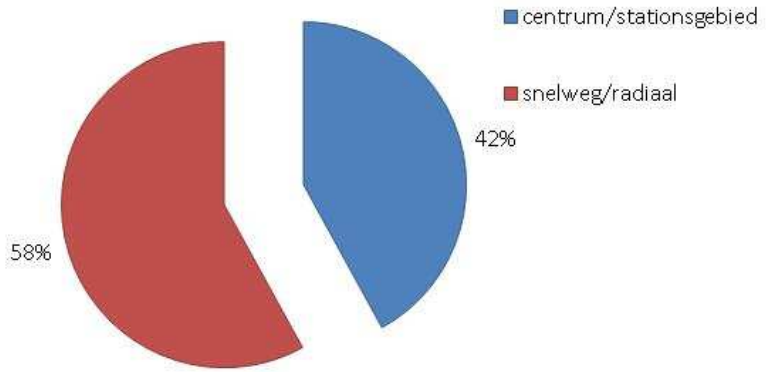
Meeste transacties in het centrum in het kleinschalige segment tot 1.000 m² bvo
Ruim 40% van het totaaloppervlak van de transacties in 2000-2008 bevond zich in het centrum en stationsgebied. Snelweg/radiaallocaties namen de rest van de transacties voor hun rekening. Naar aantal transacties vond echter 60% plaats op centrum-stationslocaties. Op stations- en centrumlocaties vonden dus de meeste transacties plaats, met name voor kantoren met een kleiner oppervlak, terwijl op snelweglocaties (minder) transacties in het grotere segment plaatsvonden.

Verder valt op dat de meeste transacties zich in het kleinschalige segment tot 1.000 m² bvo bevinden. Bijna 70% van het totaal aantal transacties behoren tot dit segment. De gemiddelde omvang van de transacties tussen 2000 en 2008 is circa 1.000 m² bvo. Grote transacties van boven de 2.500 m² bvo zijn die van RGD en NAM, Pharma Bio Research, Provincie Drenthe (tijdelijke huisvesting), Heijmans bouwbedrijven en Dienst Vervoer en Ondersteuning.

Toename verschil tussen opname en aanbod aan kantoorruimte

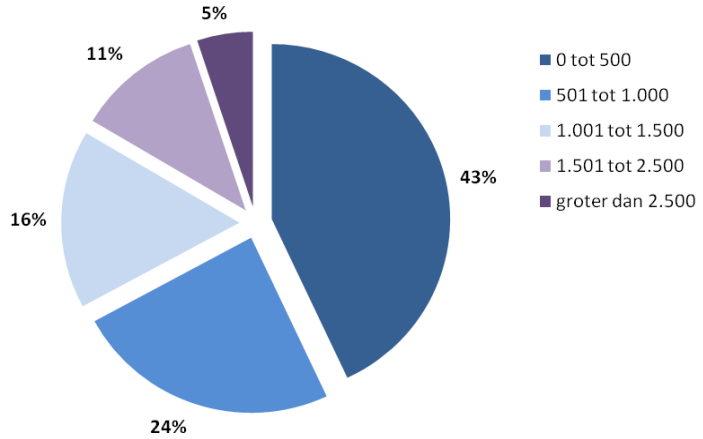
In figuur 2 kunt u aflezen dat het aanbod aan kantoorruimte sinds 2000 rond de 35.000 m^2 fluctureert. De opname aan kantoorruimte is de laatste jaren echter wel gedaald. Het verschil tussen opname en aanbod neemt daardoor toe. Een aanzienlijk deel van het aanbod voldoet niet meer aan de eisen van potentiële gebruikers. De leegstand neemt dus toe (zie ook volgende subparagraaf).

Figuur 3: aandeel transacties van totaal oppervlak transacties naar kantoormilieu 2000- 2008



Bron: PropertyNL, 2009

Figuur 4: aandeel transacties van totaal aantal transactie naar omvang in m² bvo

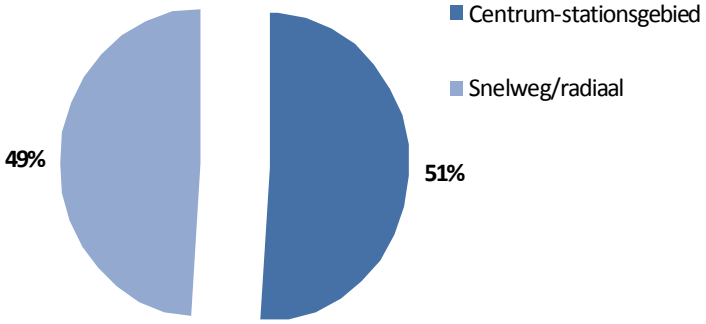


Bron: PropertyNL, 2009

Aanbod vooral in het kleinschalige segment tot 500 m²

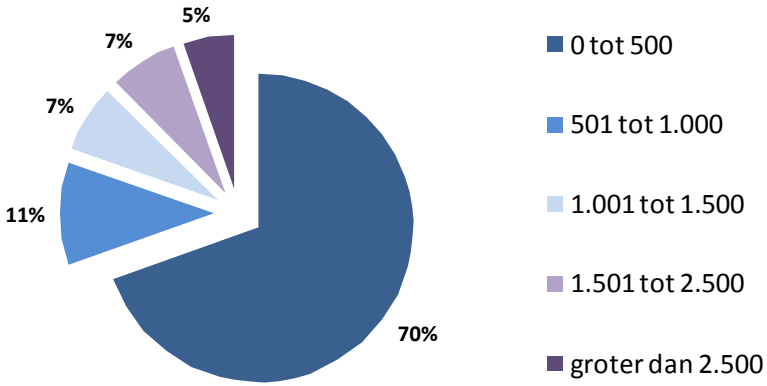
Uit figuur 6 blijkt dat in 2009 ruim 70% van het totale aantal aanbiedingen zich in kantoorruimte tot 500 m² bevindt. Tegelijkertijd gaat het slechts om 19% van het totaal aantal m² dat wordt aangeboden. Het huidige aanbod in Assen concentreert zich in aantal m² dus vooral in grootschalige kantoren. Slechts 12% van het aantal aanbieding bevindt zich in deze categorie, terwijl het om circa 70% van het totaal aantal m² gaat. Verder blijkt dat de helft van alle kantoorruimte in het centrum en stationsgebied wordt aangeboden (figuur 5).

Figuur 5: aanbod in m² bvo naar kantoormilieu 2009



Bron: Vastgoedjournaal, 2009

Figuur 6: percentage aanbiedingen naar omvang in m² bvo 2009



Bron: Vastgoedjournaal, 2009

Leegstand neemt toe

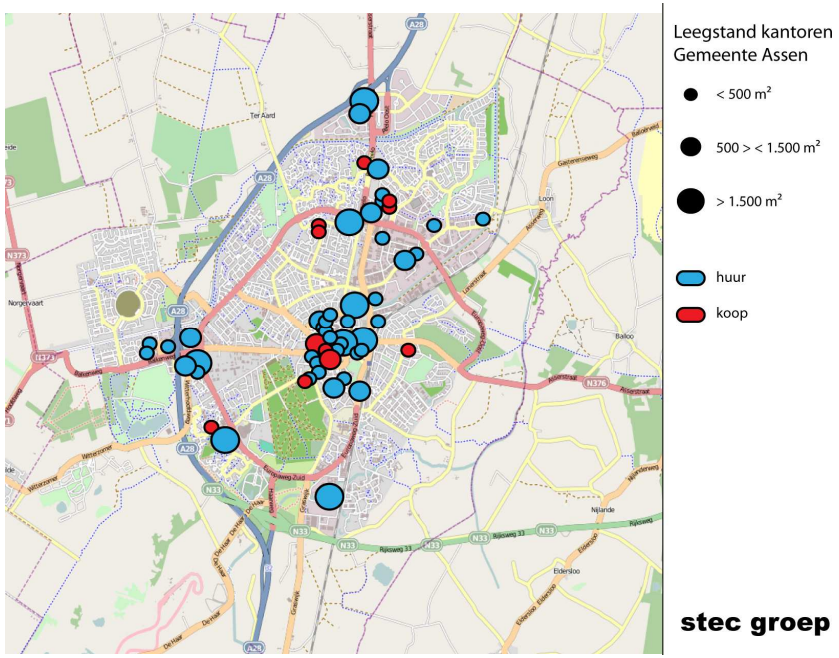
Leegstand is hier gedefinieerd als het gedeelte van het aanbod, dat op een moment in het jaar leegstaat en onmiddellijk beschikbaar is voor gebruik. Op een totale voorraad van 345.000 m² bvo wordt in Assen in 2009 circa 34.500 m² bvo bestaande kantoren aangeboden. Dit betekent 10% kantorenleegstand in Assen, tegenover 12% leegstand gemiddeld in Nederland.

Uit vastgoedrapportages van de Regio Groningen-Assen blijkt de leegstand in Assen de afgelopen jaren mee te vallen en gemiddeld een procent boven de gewenste frictieleegstand van 5% te liggen. Een gezonde markt kent een leegstandspercentage van 5% en heeft daarmee voldoende vrije ruimte in de markt om verhuizing van kantoorgebruikers mogelijk te maken. Van structurele leegstand – panden die langer dan een jaar leegstaan – was tot twee jaar geleden nog geen sprake.

De laatste twee jaar is het leegstandspercentage in Assen echter wel toegenomen naar 10%. En een leegstand van 10% ligt beduidend boven de wenselijk geachte frictieleegstand van 5%. Het aandeel nieuwbouw is beperkt. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat er alleen wordt gebouwd als het pand voldoende is voorverhuurd.

De leegstand is gelijkmatig over de grote kantoorlocaties verdeeld, zij het dat in het centrum meer kleinschalige en meer courante kantoorruimte is (zie figuur 7). Naast het stations en het centrum is er ook leegstand op de uitvalswegen en snelweglocaties, waaronder de Lauwers, de Borgstee en Noorderstaete. Uit gesprekken met marktpartijen blijken deze locaties over het algemeen goed verhuurbaar te

Figuur 7: leegstand kantoren in Assen



Bron: PropertyNl, 2009, Vastgoedjournaal, 2009; bewerking Stec Groep, 2010

zijn. Met name op Peelerpark verloopt de verhuur minder voorspoedig. Dit heeft volgens de marktpartijen vooral te maken met de onaantrekkelijke omgeving en gebrek aan voorzieningen. Daarnaast betreft het volgens marktpartijen vaak te grote kantoorpanden, zoals De Kolonel.

De panden die minder courant zijn en langer dan een jaar leegstaan zijn volgens marktpartijen (nu nog) beperkt. Momenteel gaat het om drie grootschalige panden: 1) het voormalige NAM-kantoor op Schepersmaat, 2) het voormalige Getronics gebouw in Assen-Noord en 3) een deel van het voormalige NAM-kantoor in de Abel Tasmanflat. We verwachten dat de structurele leegstand met name een probleem kan gaan vormen op het verouderde kantorencomplex van Mandemaat/Schepersmaat, zeker als Rijksgebouwendienst van plan is hier te vertrekken.

2.2 Kantorenmarkt Assen in perspectief

Assen in perspectief: een bescheiden positie in de Noord-Nederlandse kantorenmarkt.
De kantorenmarkt van Noord-Nederland wordt sterk gedomineerd door Groningen. Met een voorraad van ruim 1 miljoen m² bvo heeft Groningen een aanzienlijk groter aandeel in de regionale kantorenmarkt dan de nummer twee, Leeuwarden (600.000 m² bvo) of de nummer drie Assen (350.000 m² bvo). Daar komt bij dat Assen aan de zuidkant door Zwolle overvleugeld wordt. De kantorenmarkt van Zwolle neemt met bijna 1 miljoen m² bvo een even sterke positie in als Groningen. Daar staat tegenover dat de kantorenmarkt in Assen – als provinciehoofdstad van Drenthe – vooral lokaal en regionaal is. Traditioneel huisvest Assen kantoren voor regionale spelers zoals de NAM, het provinciehuis, de GGZ en een groot aantal andere spelers die binnen de provincie Drenthe een kantoorpositie hebben of zoeken.

Uit tabel 2 blijkt dat Groningen en Zwolle beide een sterkere groei hebben gehad in de kantorenvoorraad dan Leeuwarden en Assen. Ook de gemiddelde opname ligt fors hoger. De positie van Assen als kantorenstad in Noord-Nederland blijkt tevens bescheiden als de voorraad kantoorruimte wordt geconfronteerd met de totale bevolkingsomvang. Assen telt net 5 m² per inwoner, terwijl Groningen en vooral Zwolle met respectievelijk 5,6 en 8,1 m² kantoorruimte per inwoner belangrijkere regionale kantorensteden zijn. Ook het aanbod aan kantoorruimte ligt in Groningen en Zwolle flink hoger dan in Assen. De prijzen zijn hier tot slot ook hoger.

Tabel 2: kerngegevens kantoren in omliggende (middel)grote gemeenten, 2009[3]

Bron: FGH Bank, 2009; Dynamis, 2008;	Groningen	Zwolle	Leeuwarden	Assen
Voorraad in m² bvo (2009)	1.035.000 m²	959.000 m²	594.000 m²	345.000 m²
Ontwikkeling voorraad 2002-2008	+85.000 m²/ +9%	+229.000 m²/ +31%	+2.300 / 0,5%	+25.000 m²/ +7%
Gemiddelde opname 2002-2008	39.500 m² per jaar	56.000 m² per jaar	12.500 m² per jaar	13.500 m² per jaar
Kantoorruimte per inwoner m² bvo	5,6 m² per inw	8,1 m² per inw	6,3 m² per inw.	5,2 m² per inw
Aanbod in 2009 in m² bvo	113.000 m²	122.000 m²	55.000 m²	34.000 m²
Gemiddelde huurprijs per m² bvo	€120-€180 per m²	€140-€235 per m²	€100–€145 per m²	€100-€140 per m²

Ondanks dat Leeuwarden wat betreft omvang, opname en aanbod een vergelijkbare kantorenstad is met Assen, geldt dat de concurrentie met Leeuwarden beperkt is. Leeuwarden groeit minder hard in voorraad en ligt geografisch gezien te ver van Assen om mee te concurreren. Ook wordt de kantorenmarkt in Leeuwarden voor een belangrijk deel vorm gegeven door traditioneel lokale en regionale spelers, net zoals in Assen.

Toekomst: ook omliggende gemeenten plannen nieuwe ontwikkelingen

In tabel 3 hebben we een overzicht gemaakt van de belangrijkste nieuwbouwplannen voor kantoren in de drie steden die we met Assen vergeleken. Kort gaan we per gemeente in op de belangrijkste plannen (Dynamis, 2008; FGH Bank, 2009, PropertyNL, 2008). Ook kijken we naar de situatie op de kantorenmarkt in opkomende steden zoals Heerenveen, Drachten, Emmen, Meppel en Hoogeveen.

Tabel 3: belangrijkste nieuwbouwplannen per gemeente

Gemeente	Plannaam	In aanbouw in m² bvo	Plancapaciteit in m² bvo
Leeuwarden	Datacenter Business park		3.200
	Leeuwarden Zuid (Zuidlanden)		150.000
	Oostergoweg		6.000
	Philipslocatie		5.000
Subtotaal			*164.200*

[3] Alle metrages zijn weergegeven in m² bvo

Groningen	De Meeuwen		30.000
	Euroborg kantoor Volta		15.000
	IB-Groep en Belastingdienst, Kempkensberg		47.000
	Kantorenkwadrant Europark I	4.000	
	Kantorenkwadrant Europark II & III		96.000
	Kop Europapark		4.600
	De Linie		9.500
Subtotaal		*4.000*	*202.100*
Zwolle	Kantorencomplex La Diligence		35.000
	Spoorzone, Westerlaan		50.000
	Uitbreiding rechtbank		15.000
	Vendôme	14.000	
	Voorsterpoort		65.000
Subtotaal		*14.000*	*165.000*
Totaal		**18.000**	**521.800**

Bron: FGH Bank, 2009; Dynamis, 2008; PropertyNL, 2008

Leeuwarden

De drie belangrijkste kantoorlocaties in Leeuwarden zijn FEC, Oostergoweg en het centrum. Een goede bereikbaarheid en de nabijheid van winkels en voorzieningen speelt een belangrijke rol bij de vestigingsvoorkeur van gebruikers van kantoren in Leeuwarden. Het ontbreekt in Leeuwarden echter aan goed ontsloten snelweglocaties en de laatste jaren is er relatief weinig kantoorruimte bijgebouwd. Daarom heeft Leeuwarden voor de komende twintig jaar ruim 160.000 m² aan planvoorraad. 150.000 m² staat gepland op de nieuwe locatie Leeuwarden-Zuid, een locatie aan de N31 en vlakbij de A32. Dit is voor Leeuwardse begrippen een van de beter ontsloten locaties. De resterende planvoorraad betreft kleinere volumes op de reeds bestaande locaties in en nabij het centrum.

Strategie

Leeuwarden zet sterk in op het aantrekken van meer kantoorwerkgelegenheid. In de Stadsvisie neemt Kantorenstad Leeuwarden een belangrijke plaats in. Het aantrekken van nieuwe kantoorwerkgelegenheid

moet de economische kracht van Leeuwarden verder versterken. Het aandeel van de zakelijke en financiële dienstverlening, de niet-commerciële dienstverlening en overheidsdiensten op de totale werkgelegenheid van Leeuwarden is namelijk groot, meer dan 80%. Ook Leeuwarden probeert een aantrekkelijk vestigingsklimaat te vormen voor de meer grootschalige kantoorgebruikers, waaronder de zakelijke, financiële, maar ook zorggerelateerde dienstverlening. Zo zijn recentelijk Aegon en Achmea met een vestiging neergestreken in Leeuwarden. Wel richt Leeuwarden zich voornamelijk op de Friese kantorenmarkt en is mindere mate provinciegrens-overschrijdend.

Groningen

Groningen is traditiegetrouw dé kantorenstad van Noord-Nederland. Het is ook niet verwonderlijk dat deze stad het grootste aantal vierkante meters aan kantoor heeft. De laatste jaren is in Groningen bijna 100.000 m² kantoorruimte bijgebouwd en is de totale voorraad gegroeid tot ruim 1 miljoen m². Verder geldt dat Groningen op dit moment met ruim 200.000 m² een van de grootste planvoorraden heeft van heel Noord-Nederland. De kantorenmarkt in Groningen is redelijk verspreid over de stad, maar voor nieuwbouwlocaties geldt dat Groningen probeert de kantoren te concentreren rondom de stationslocatie en tussen de Euroborg en het Europaplein. De belangrijkste nieuwbouwlocaties zijn dan ook de Euroborg, de Meeuwen, en Europapark I, II & III. Het kantorenkwadrant Europapark kan circa 100.000 m² kantoorruimte huisvesten. Het Europapark is de ontwikkellocatie in Groningen. Vooral de ontsluiting via de zuidelijke ringweg en de A7 en de nieuwe stationslocatie maken dit een gunstige kantorenlocatie. Het is een dynamisch gebied met veel voorzieningen, waaronder een bioscoop, casino, winkels en horeca, maar ook woningbouw en twee nieuwe scholen, het Noorderpoort College en het Alfacollege. Er wordt geprobeerd een synergie te creëren tussen wonen, werken en recreëren.

Strategie

Op de kantoorlocaties, waaronder de Euroborg, wordt ingezet op een hoogwaardige kwaliteit en grootschalige kantoren vanaf 3.000 m^2. Belangrijke doelgroepen zijn ICT, creatieve, zakelijke en financiële dienstverlening. Met het kwalitatieve hoogwaardige en grootschalige aanbod zet Groningen vooral in op het aantrekken van regionale en bovenregionale kantoorgebruikers.

Zwolle

De kantorenmarkt in Zwolle is het afgelopen decennium met circa 30% toegenomen. Vooral de kantoorontwikkelingen van Hanzeland bij het NS-Station en meer recentelijk de ontwikkelingen op Voorsterpoort, met de vestiging van ABN Amro, hebben aanzienlijk bijgedragen aan de snelle groei van de kantorenvoorraad. Vooral de centrale ligging aan de A28 en de goede OV-verbinding is een belangrijke vestigingsfactor voor nieuwe kantoren. Met ruim 70.000 m² kantoorruimte ontwikkeld en de mogelijkheid uit te breiden tot maximaal 300.000 m² wordt Voorsterpoort dé kantoorlocatie in Zwolle. Momenteel is dat nog Hanzevest met een totaal van 200.000 m² kantoren. De locaties worden gekenmerkt door een hoogwaardige uitstraling en beeldkwaliteit. De snelle ontwikkeling heeft wel tot gevolg dat het aanbod sterker toenam dan de opname, waardoor de leegstand, al dan niet tijdelijk, is toegenomen. Zwolle heeft in totaal nog ruim 165.00 m² planvoorraad waarvan een groot deel, circa 65.000 m², ontwikkeld zal worden op Voorsterpoort. De planvoorraad van de spoorzone betreft circa 50.000 m² maar het betreft hier een zacht plan waarvoor nog geen ontwikkelaars zijn gevonden. Op termijn is dit echter een aantrekkelijke locatie vanwege de nabijheid van het station en winkels en voorzieningen. De kantorenmarkt van Zwolle is een sterk groeiende markt en wordt voor een belangrijk deel gestimuleerd door de ambities van Zwolle. De bevolkingsontwikkeling is een belangrijke drijvende kracht achter deze ontwikkelingen. De gemeente verwacht nog tot 2020 6.000 nieuwe woningen bij te moeten bouwen, terwijl er het afgelopen decennium al ruim 4.300 woningen bijgebouwd zijn.

Strategie

Zwolle zet vooral in op grootschalige kantoorlocaties. Zo richt Zwolle zich met de grootschalige gebiedsontwikkeling in Voorsterpoort op het aantrekken van bovenregionale kantoorgebruikers. Zwolle ziet dit als dé kantorenlocatie voor Noord- en Oost-Nederland. Naast kantoren komen er ook retail- en leisurevoorzieningen, waarbij de synergie tussen de drie functies de aantrekkelijkheid van het gebied moet versterken. Belangrijkste doelgroepen voor Zwolle zijn de zakelijke en financiële dienstverlening. Uitzondering daarop vormen het centrum en bedrijvenpark Berkum waarop ingezet wordt op meer kleinschalige kantoren of bedrijfsverzamelgebouwen. Flexibiliteit en kwaliteit zijn de belangrijkste kernwaarden. Evenals Groningen probeert Zwolle regionale en bovenregionale kantoorgebruikers te verleiden zich te vestigen in Zwolle.

Opkomende steden

Naast de belangrijke kantoorsteden zoals Groningen, Zwolle en Leeuwarden kent de regio Noord-Nederland ook een aantal kleinere, opkomende kantoorsteden zoals Heerenveen, Smallingerland, Emmen, Meppel en Hoogeveen. Deze steden zijn vooral interessant voor de meer kleinschalige en subregionaal of lokaal gebonden kantoorgebruikers. Deze steden proberen vooral hun werkgelegenheid te stimuleren en de krimp in de omliggende gebieden op te vangen en tegelijkertijd meer variatie aan te brengen in de werkgelegenheid om ook hoger opgeleiden te verleiden in deze steden te blijven of te vestigen. De ontsluiting via weg en spoor is in deze steden redelijk goed. De planvoorraad van deze steden is beperkt maar afgezet tegen de huidige voorraad en de omvang van de steden toch aanzienlijk te noemen. In Emmen is momenteel 26.500 m² in aanbouw. In Heerenveen is voor 8.400 m² aan bouwvergunningen afgegeven en is 4.000 m² kantoorruimte gepland aan de A32 bij het Abe Lenstra-stadion. Hoogeveen staat meer bekend om haar grootschalige industriële bedrijvigheid, maar gaat nabij het station ruim 5.500 m² kantoor ontwikkelen. Ook Meppel en Smallingerland hebben een bescheiden ontwikkeling gepland nabij de stations en centrumlocaties. Meppel heeft bouwvergunningen afgegeven voor de ontwikkeling van in totaal 6.100 m² kantoorruimte en Smallingerland wil bijna 7.500 m² kantoor ontwikkelen in de hoek van de A7 en de N31 op het kantorenpark. In totaal is er op dit park nog 1,5 hectare beschikbaar voor de ontwikkeling van kantoren.

Alleen voor bovenregionale kantoorgebruikers zijn Groningen en Zwolle belangrijkste concurrenten

Het is belangrijk om te realiseren dat de kantorenmarkt van Assen geen markt op zich is. Ook in omliggende steden wordt (aantrekkelijk) aanbod op de markt gebracht. Vooral bovenregionale eindgebruikers laten zich niet beperken tot (bestuurlijke) grenzen bij locatiekeuzeprocessen en eisen aan vastgoed en bedrijfsomgeving nemen toe. Zo denkt Rijksgebouwendienst aan een mogelijke verplaatsing naar Europapark in Groningen, dat door het nieuwe station ook goed bereikbaar is per openbaar vervoer.

Assen is vooral een lokale en regionale kantorenmarkt. In dit opzicht zal Assen niet veel concurrentie ondervinden van omliggende steden. Wel is het van belang dat Assen haar kantorenvoorraad op peil houdt en aantrekkelijke multifunctionele en goed bereikbare kantoorlocaties ontwikkelt, anders kan Assen wellicht enig marktaandeel verliezen.

Op de bovenregionale markt is Assen een bescheiden speler en we zien dan ook geen rol weggelegd voor Assen om bovenregionale kantoorgebruikers aan te trekken. Op deze markt zijn vooral Groningen en Zwolle de belangrijkste spelers. Beide steden hebben een bovenregionale centrumfunctie, een grote kantorenvoorraad, voldoende plancapaciteit en zijn goed bereikbaar. Voor bestaande Assense kantoorgebruikers als de Rijksgebouwendienst en NAM kan dit wel als bedreiging worden gezien.

2.3 Trends in de kantorenmarkt en de invloed voor Assen

Als gevolg van verschillende demografische en macro-economische trends (zoals de economische crisis) zien we momenteel, maar zeker ook de komende jaren, belangrijke accentverschuivingen optreden in de kantorenmarkt. In bijlage B kunt u uitgebreide informatie vinden over deze trends en ontwikkelingen. In tabel 4 is een overzicht gemaakt van de zes belangrijkste ontwikkelingen en de effecten op de kantorenmarkt in Assen.

1. De economische crisis
2. Kantorenmarkt steeds meer vervangingsmarkt
3. Verdienstelijking en verkantorisering
4. Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit
4. Opkomst van nieuwe concepten en sectoren
5. Steeds meer nadruk op duurzaamheid

Tabel 4: wat betekenen deze trends en ontwikkelingen voor Assen?

Ontwikkeling/trend	Impact op Assen?	Toelichting	Rol overheid
De economische crisis	Bedreiging	Afname van gemiddelde opname/marktvraag en toenemend aanbod. Assen moet hier goed op inspelen.	• Plancapaciteit goed afzetten tegen marktvraag en kiezen voor sterke locaties. Dat betekent ook locaties schrappen. • Aanbod goed in beeld hebben. Zoeken naar oplossingen voor bestaand vastgoed.

Kantorenmarkt steeds meer vervangingsmarkt	Bedreiging	Minder uitbreidingsvraag. Kantorenmarkt wordt steeds meer een vervangingsvraag. Blijkt ook uit afname gemiddelde opname in vergelijking tot voorgaande jaren.	• Goed op inspelen door marktconforme locaties aan te bieden en in te zetten op kwaliteit. • Vraag en aanbod monitoren. • Keuzes maken en overaanbod schrappen.
Verdienstelijking en verkantorisering	Kans	Toename van het percentage kantoorgebonden werkgelegenheid in de afzonderlijke bedrijfstakken gericht op administratieve en bureaugerelateerde werkzaamheden. De fysieke weerslag hiervan is dat er naast bedrijfsruimte steeds meer kantoorruimte aanwezig nodig is. Daarnaast treedt er een verschuiving op van de werkgelegenheidsstructuur richting de dienstensector (verdienstelijking). Voor Assen betekent dit dat de vraag naar kantoor(achtige)ruimte zal toenemen.	• Accommoderen extra vraag aan kantoorruimte. • Kantoorvraag concentreren op aantal plekken. Niet overal kantoorontwikkeling toestaan.
Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit	Kans	Door verschuiving van aanbodmarkt naar vragersmarkt worden steeds hogere eisen aan kantoor(milieu) gesteld. De kwaliteit van pand en locatie, dat is waar het om draait. Assen heeft grote plannen voor de ontwikkeling van het stationsgebied (FlorijnAs) en het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid kantooroppervlak langs uitvalswegen/snelwegen (Assen-Zuid en Messchenveld).	• Sterk sturen op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit in plannen. • Van stationsgebied een aantrekkelijk multifunctioneel gebied maken.
Opkomst van nieuwe concepten en sectoren	Kans	Nieuwe kantoorconcepten zoals campusachtigen, flexkantoren en ontmoetingskantoren bieden nieuwe mogelijkheden voor Assen. Zeker ook op het stationsgebied.	• Vroegtijdig inspelen op nieuwe ontwikkelingen. • Ook gebieden aanwijzen die hiervoor geschikt kunnen zijn.

Steeds meer nadruk op duurzaamheid	Kans	Bij de ontwikkeling van nieuwe kantoren en locaties moet de gemeente Assen sterk inzetten op duurzaamheid. Het werken met energielabels en eisen stellen aan duurzame gebouwen wordt steeds belangrijker. Voor ontwikkelaars speelt dit overigens ook een belangrijke rol. Marktpartijen gaan hier dus zeker in mee.	• Een duurzame kantorenmarkt begint met het tegengaan van leegstand. Dit kan door afstemming tussen vraag en aanbod (geen overcapaciteit aan plannen) en voldoende aandacht voor bestaand vastgoed. • Daarnaast kan de gemeente de ontwikkeling van duurzaam vastgoed verplicht stellen.

Bron: Stec Groep, 2010

2.4 Conclusies

- Assen derde kantorenstad van Noord-Nederland na Groningen en Leeuwarden.
- Gebruikers: mix van vooral lokaal, kleinschalig, en regionaal en beperkt bovenregionaal (NAM/RGD: 25%).
- Kantorenvoorraad is laatste 7 jaar beperkt toegenomen met 25.000 m² bvo.
- Relatief jonge voorraad uit de laatste 20 jaar.
- Nu veel versnippering, geen sterke locaties.
- Leegstand niet bovengemiddeld, maar loopt wel op.
- Structurele leegstand is laatste twee jaar toegenomen.
- Groningen en Zwolle als 'echte' kantorenstad gericht op bovenregionale kantoorgebruikers.
- Inspelen op kansen als verdienstelijking, kwaliteit, nieuwe concepten en duurzaamheid.
- Tegengaan van bedreigingen van economische crisis en minder uitbreidingsvraag door vraag en aanbod continu goed in beeld te hebben en duidelijke keuzes te maken in nieuwbouwkantoorlocaties.

3. CONCLUSIES EN RESULTATEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies en resultaten uit de analyse van de kantorenmarkt van Assen gepresenteerd.

3.1 Tot 2030 een nieuwbouwbehoefte voor kantoren van gemiddeld circa 6.500 tot 7.000 m² bvo per jaar in Assen

Op basis van de bevolkings- en werkgelegenheidsprognose voor de gemeente Assen is een prognose gemaakt van de nieuwbouwbehoefte voor kantoren in Assen tot 2030. In deze prognose is rekening gehouden met een viertal componenten (zie box 1).

Box 1: structuur van de prognose van de nieuwbouwbehoefte voor kantoren in Assen

- Uitbreidingsvraag: de nieuwbouwbehoefte die ontstaat door werkgelegenheidsgroei.
- Vervangingsvraag: de nieuwbouwbehoefte die ontstaat als gevolg van veroudering van bestaande kantoorruimte, waarbij de achtergelaten kantoorruimte:
  a) weer opnieuw (te huur) aangeboden kan worden
  b) gerenoveerd wordt en opnieuw aangeboden
  c) een nieuwe bestemming krijgt
  d) gesloopt en nieuw gebouwd wordt
  e) gesloopt en getransformeerd wordt
- Leegstand: een deel van de toekomstige vraag naar kantoorruimte zal worden opgenomen in de bestaande voorraad (leegstand). Het deel van het bestaande aanbod is meegenomen in de prognose.
- Marktexperts: de uitkomsten van deze prognose zijn getoetst aan de mening van de markt

Stap 1: uitbreidingsvraag door groei werkgelegenheid

Op basis van een prognose van de werkgelegenheid in de gemeente Assen is een raming gedaan van de nieuwbouwbehoefte voor kantoren in Assen tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De werkgelegenheidsprognoses zijn afgeleid uit de bevolkingsprognoses. Hieronder gaan we nader in op de behoefteraming op basis van de bevolkingsprognoses. Voor een uitgebreide toelichting zie bijlage A.

Box 2: De Bedrijfslocatiemonitor
Eind 2005 publiceerde het Centraal Planbureau de Bedrijfslocatiemonitor (BLM), waarin onder meer de vraagprognoses voor de kantorenmarkt tot 2040 zijn uitgewerkt. Het CPB maakt voor deze prognoses gebruik van een viertal langetermijnscenario's: Strong Europe, Transatlantic Markets, Regional Communities en Global Economy. De vier scenario's laten een divers beeld zien van de wijze waarop de Nederlandse economie, en de daarmee samenhangende werkgelegenheid, zich in de toekomst zal gaan ontwikkelen. Tot voor twee jaar werd het zeer optimistische groeiscenario, het Global Economic Scenario gebruikt bij de behoefteraming van werklocaties. Echter, de ontwikkelingen in de wereldeconomie en hun verwachte effecten hebben tot resultaat dat nu van een minder optimistisch scenario wordt uitgegaan. Recent heeft het Rijk de provincies opdracht gegeven om bij de ruimtebehoefte van werklocaties uit te gaan van het Transatlantic Market Scenario. Dit is het één na hoogste scenario. De provincie Drenthe hanteert dit scenario ook als ijkbasis voor een realistische behoefteraming.

Werkgelegenheidsprognose Assen tot 2030
De groei van de Assense bevolking neemt langzaam af. Zo is in 2000 de bevolking in Assen nog gegroeid met circa 12%. Vanaf 2010 tot 2020 wordt een groei verwacht van circa 9% en vanaf 2020 tot 2030 een groei van circa 7% (CBS, 2009; Primos, 2009; Provincie Drenthe, 2009). Dit heeft invloed op de werkgelegenheid en daarmee de vraag naar nieuwe kantoren. In bijlage A gaan we hier uitgebreid op in.

Op basis van de Assense bevolkingsprognose hebben we berekend dat het aantal arbeidsplaatsen tot 2030 zal toenemen met bijna 9.000 personen. Dit komt sterk overeen met de verwachte groei uit de Structuurvisie Assen 2030 die ook uitgaat van 9.000 arbeidsplaatsen tussen 2007 en 2030.

Een werkgelegenheidsgroei van bijna 9.000 personen tot 2030 heeft een belangrijke invloed op de vraag naar kantoorruimte. Op basis van het aandeel kantoorgebonden arbeidsplaatsen en het aantal benodigde vierkante meters kantoorruimte per persoon (de kantoorquotiënt) komen we op de uitbreidingsvraag. Het aandeel kantoorgebonden arbeidsplaatsen in Assen ligt tussen de 25 en 33%. Voor de kantoorquotiënt gaan we uit van 25 m² bvo tot 2020 en daarna 20 m² bvo. Deze neemt af vanwege de trends van een toenemende schaalvergroting, concentratie van kantooractiviteiten en minder behoefte aan vierkante kantoormeter per werknemer (vanwege thuiswerken en gebruik van flexplekken). In bijlage A vindt u de complete berekening en onderbouwing van de uiteindelijke uitbreidingsvraag.

Uit tabel 5 valt af te lezen dat er een uitbreidingsvraag is tussen de 60.000 en 70.000 m² bvo. Omdat we uitgaan van de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen is de bovenregionale vraag hier al in verrekend.

Tabel 5: uitbreidingsvraag (bvo) naar kantoorruimte

Bij 25% kantoorgebondenheid			
Jaartal	**Toename arbeidsplaatsen**	**kantoorquotiënt in m² bvo**	**Uitbreidingsvraag in m² bvo**
2008 - 2020	1.435	25	35.875
2021 - 2030	1.145	20	22.900
Totaal	2.580		58.775
Bij 30% kantoorgebondenheid			
Jaartal	**Toename arbeidsplaatsen**	**kantoorquotiënt in m² bvo**	**Uitbreidingsvraag in m² bvo**
2008 - 2020	1.723	25	43.075
2021 - 2030	1.373	20	27.460
Totaal	3.096		70.535

Bron: Stec Groep, 2010

Stap 2: vervangingsvraag: gemiddeld ruim 1,25% per jaar van totale voorraad

Naast een uitbreidingsvraag is er een vervangingsvraag. Onder vervangingsvraag verstaan wij de nieuwbouwbehoefte die ontstaat als gevolg van veroudering van bestaande kantoorruimte. Een deel van de achtergelaten ruimte zal weer opnieuw aangeboden worden (bestaand dan wel gerenoveerd), een deel krijgt een nieuwe bestemming (niet kantoor zijnde), een deel zal worden gesloopt en op dezelfde locatie herbouwd worden (alleen als de locatie courant is, bijvoorbeeld in de nabijheid van het centrum of station) en een deel wordt gesloopt en getransformeerd naar een andere functie. Belangrijke rol voor de gemeente is waar de vervangingsvraag gerealiseerd kan worden.

De omvang van de vervangingsvraag is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Onderzoek naar de kapitaalgoederenvoorraad door het CBS geeft voor bedrijfsgebouwen gemiddeld genomen een levensduur van zo'n 50 à 60 jaar. Een dergelijke levenduur houdt in dat jaarlijks gemiddeld 1,5-2% van de totale kantorenvoorraad wordt vervangen (Zuidema, 2006)[4]. In een kantorenmarkt met veel eigenaargebruikers zal de levensduur van kantoorruimten gemiddeld genomen wat langer zijn. Een minimale

[4] Kantorenmarkt – Vraagprognoses; Nieuwbouw van kantorenmarkt klimt uit dal; drs. M. Zuidema in: Property Research Quarterly, maart 2006

vervangingsvraag van 1% is echter beslist nodig om te voorkomen dat de bestaande voorraad te veel veroudert. De meeste gemeenten gaan uit van een vervangingsvraag tussen de 1 en 1,5%. In steden met een grotere voorraad aan oudere kantoren ligt dit percentage op 2%. Gegeven de wat jongere kantorenvoorraad in Assen (zie paragraaf 2.1) gaan we uit van een vervangingsvraag tussen het minimum van 1% en 1,5%, dus een gemiddelde van 1,25%. De geraadpleegde marktpartijen vinden dit een reëel percentage voor Assen. Uiteraard is 1,25% een gemiddelde. Per jaar kan het daadwerkelijke percentage hier flink van afwijken.

In tabel 6 geven wij u een overzicht van de vervangingsvraag in Assen. Op basis van onderstaande tabel schatten we de vervangingsvraag in Assen in op 103.000 m² tot maximaal zo'n 105.000 m² bvo tot 2030 (zie bijlage A voor nadere specificering). Ter compensatie van deze omvangrijke vervangingsvraag zal onttrekking moeten plaatsvinden van bestaande kantoren aan de voorraad. Anders ontstaat er teveel leegstand. Het gaat hier met name om locaties waar sprake is van structurele leegstand. Een deel van de sloop kan terug worden gebouwd op dezelfde locaties, mits er sprake is van een courante locatie (bijvoorbeeld nabij het station of centrum).

Tabel 6: vervangingsvraag Assen in 2020 en 2030

Vervaingsvraag 1,25%	minimum	maximum
2009-2020	54.216	54.711
2020-2030	48.810	49.949
Totaal 2009-2030	**103.026**	**104.660**

Bron: Stec Groep, 2010

In tabel 7 geven wij u een overzicht van de totale vraag (uitbreiding- en vervangingsvraag) in Assen van 2008 tot 2020.

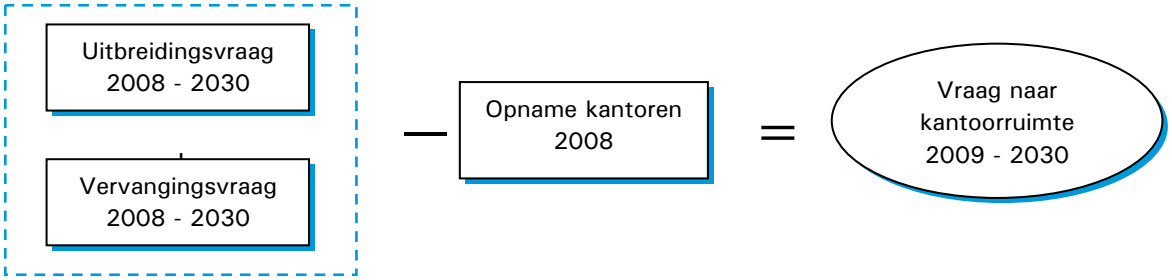
Tabel 7: indicatieve prognose vraag naar kantoren Assen 2008-2030, in m² bvo

	Minimaal	Maximaal
Uitbreidingsvraag	58.775	70.535
Vervangingsvraag (1,25%)	103.026	104.660
Totale vraag	**161.801**	**175.195**

Bron: Stec Groep, 2010

Stap 3: corrigeer totale vraag tot 2030 met opnames in 2008

Het saldo dat in tabel 7 is berekend geeft de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in Assen weer voor de periode van 2008 tot aan 2030. Voor een actuele weergave moet dit metrage gecorrigeerd worden met de opname aan kantooroppervlakten in 2008. Zo komen we tot een vraagbehoefte die up-to-date is. In tabel 8 maken we de totale vraag van 2009 tot aan 2030 inzichtelijk. Daarvoor corrigeren we de vraag op onderstaande manier.



Tabel 8: indicatieve prognose vraag naar kantoren Assen 2009-2030, in m² bvo

	Vraag
Totaal Assen 2008-2030	162.000 - 175.000
Opname 2008	9.500
Leegstand 5% boven frictieleegstand	17.250
Totaal Assen 2009-2030	**135.000 – 148.000**
Gemiddeld per jaar	6.429 – 7.048

Bron: PropertyNL, 2009; Stec Groep, 2010

Uit tabel 8 blijkt tot 2030 een nieuwbouwbehoefte voor kantoren van gemiddeld circa 6.500 tot 7.000 m² bvo per jaar in Assen. Let wel: dit hoeft niet te betekenen dat dit leidt tot jaarlijks 7.000 m² extra fysieke ruimtebeslag en toename van kantorenvoorraad. Een en ander hangt af van de onttrekking en transformatie van kantoren aan de Assense voorraad.

Leegstand beïnvloedt vraag naar kantoren

Naast uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kunnen ook een aantal andere factoren de vraag naar kantoorruimte beïnvloeden. De belangrijkste factor die de vraag naar kantoorruimte beïnvloedt, staat in deze kantorenstrategie ook regelmatig genoemd, het gaat om:

- leegstand van kantoren; wanneer de leegstand van kantoren boven de 'normale' (frictie)leegstand van circa 5% ligt, moet de nieuwbouwbehoefte worden gecorrigeerd met de huidige leegstand. Een deel van de toekomstige vraag naar kantoorruimte zal immers worden opgenomen in de bestaande voorraad. Wanneer deze voorraad voor een bovengemiddeld deel leegstaat, moet dit gecorrigeerd worden. In Assen is de leegstand circa 10%, wat neer komt op een totaal van 34.500 m² bvo. 5% van deze leegstand is frictieleegstand en de andere 5% is bovengemiddelde leegstand. Dat betekent dat de totale vraag met 17.250 m² bvo gecorrigeerd moet worden.

Conclusies:

- Totale indicatieve nieuwbouwbehoefte naar kantoren in Assen bedraagt circa 135.000 tot 148.000 m² bvo voor de periode 2009 tot 2030.
- Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse opname van circa 6.500 tot 7.000 m² bvo per jaar voor de periode 2009 tot 2030.
- Vanwege onttrekking/transformatie van kantoorruimte hoeft dit niet te betekenen dat er een extra ruimtebeslag is van 7.000 m² bvo per jaar.
- De vraag naar kantoorruimte in Assen bestaat uit uitbreidingsvraag en vervangingsvraag.
- De vervangingsvraag neemt in de toekomst een belangrijkere rol in.

3.2 Assen heeft een ambitieus nieuwbouwprogramma van bijna 170.000 m² bvo kantoren

In totaal is er ruimte voor 167.000 m² bvo aan kantoren tot 2030

In Assen is voldoende ruimte voor nieuwe kantoorontwikkeling. In totaal gaat het om 167.000 m² bvo (zie tabel 9). Een flinke metrage gezien de huidige kantorenvooraad van 345.000 m² bvo. De ruimte voor kantoorontwikkeling is globaal verdeeld over drie verschillende locaties: centrum-stationsgebied, Messchenveld/Peelerpark en Assen-Zuid.

- De grootste concentratie van kantoorontwikkeling kan mogelijk worden gerealiseerd in het centrum en nabij het station. Het stationsgebied is in het kader van de FlorijnAs een gebied in overgang. Er zijn hier al kantoren gevestigd en voor verschillende deellocaties is nog ruimte. In totaal is er ruimte voor ongeveer 80.000 m² bvo.
- Messchenveld en vooral Peelerpark zijn al voor een deel ontwikkeld. Op Peelerpark is nog beperkt ruimte voor 7.000 m² bvo. Messchenveld ligt ten noordoosten van Peelerpark en is eveneens bouwrijp. Er heeft zich nu een groot kantoorpand gevestigd. In totaal is er nog 50.000 m² bvo ruimte beschikbaar.
- De kantorenlocatie op het bedrijventerrein Assen-Zuid heeft een capaciteit van circa 30.000 m² bvo.

Tabel 9: aanbod nieuwbouwprogramma kantoren Assen

Naam	Kantoormilieu	Hard/Zacht	Plancapaciteit tot 2030 In m² bvo
Messchenveld	Snelweg	Hard	**50.000**
Peelerpark	Snelweg	Hard	**7.000**
Totaal Stationsgebeid/centrum	*Station*	*Hard/Zacht*	***80.000***
Overcingellaan	Station	Hard	**7.500**
Tappellocatie	Station	Hard	**7.900**
Paletlocatie	Station	Hard	**10.000**
Cicero-terrein	Station	Hard	**6.000**
Veemarktterrein	Centrum	Hard	**16.900**
ACMESA-terrein e.o.	Station	Zacht	**7.000**
Overig (waaronder gebied Havenkade)	Centrum	Zacht	**24.700**
Totaal Assen-Zuid	*Snelweg*	*Zacht*	***30.000***
Totaal			**167.000**

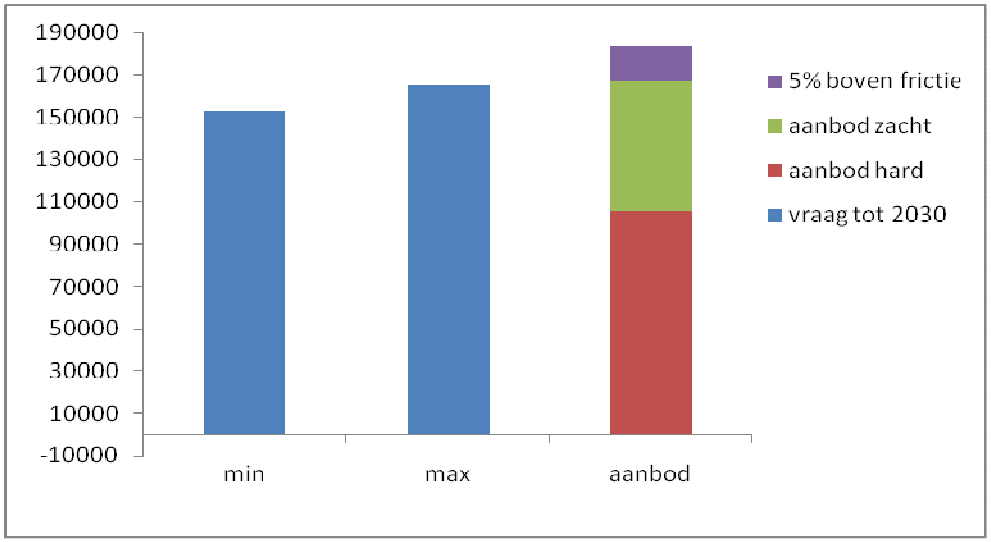
De plancapaciteit is geraamd tot 2030 en is gebaseerd op het historische gemiddelde van toevoeging van kantoren van 7.000 m² bvo. De kantoorontwikkeling zal de komende twintig jaar gefaseerd plaats moeten vinden op de verschillende locaties.

Als we kijken naar het geplande aanbod aan kantoormilieus dan geldt dat 48% voorzien is op een centrum/stationslocatie en 52% op een snelweglocatie. Ook al komt er een station op Assen-Zuid, wij zien deze locatie toch vooral als een snelwegmilieu, vanwege het ontbreken van een echte stationslocatie met een intercity status en nabij het centrum.

3.3 Assen heeft een (theoretisch) overaanbod aan kantoren: meer plancapaciteit dan behoefte

Uit confrontatie vraag en (plan)aanbod blijkt een overaanbod tot 2030 mits zachte plannen doorgaan!
Uit de vraag-aanbodconfrontatie (zie figuur 8) blijkt dat het aanbod hoger is dan de vraag. Wel geldt dat dit inclusief de zachte plannen is. In het geval van een maximaal scenario komt de vraag, zonder de 5% boven de frictieleegstand, nog overeen met het aanbod. In een minimaal scenario dreigt er sowieso een overaanbod.

Figuur 8: vraag-aanbodconfrontatie 2009-2030



Bron: Stec Groep, 2010

Kwalitatief is er een balans in centrum/stationmilieu, maar een overaanbod aan snelwegmilieu
Zetten we vraag en aanbod van de twee typen kantoorlocaties naast elkaar (tabel 10) dan zien we dat er min of meer een balans is aan kantoorruimte voor kantoren op centrumlocaties, terwijl er een flink overschot dreigt aan snelweglocaties. Hierbij is uitgegaan van een aandeel centrum-stationsgebied en snelweglocatie van 60-40%. Enerzijds is dit gebaseerd op gemeentelijke enquêtes onder kantoorhoudende bedrijven waaruit een minimale vraag bleek van 50% kantoorruimte in het centrum-stationsgebied. Omdat de bouwmogelijkheden hier in het verleden beperkt was, zal er naar de toekomst sprake zijn van een inhaalvraag op dit type locaties. Anderzijds gaven marktpartijen aan dat er meer vraag is naar centrum-stationslocaties dan snelweglocaties, vooral vanwege de nabijheid van het centrum met al haar voorzieningen. Dit zijn de locaties van de toekomst. Een 60-40%-verhouding is daardoor realistischer.

Tabel 10: confrontatie vraag tot 2030 naar kantoormilieu

Kantoorlocatie	Aandeel vraag (%)	Indicatieve vraag (m² bvo)	Theoretisch aanbod (m² bvo)	Saldo (m² bvo) aanbod minus vraag
Centrum-stationslocaties	60%	81.000 – 88.800	83.500	- 4.500 tot +2.500
Snelweglocaties	40%	54.000 – 59.200	83.500	+24.300 tot +29.500
Totaal		135.000 – 148.000	**167.000**	**+19.000 tot +32.000**

Bron: Stec Groep, 2010

Conclusies:
- Tot en met 2030 ruimte voor minimaal 135.000 m² bvo nieuwbouw.
- Jaarlijks gemiddelde nieuwbouwbehoefte aan kantoren van 6.500-7.000 m² bvo.
- Vraag-aanbod confrontatie toont flink overaanbod in minimum scenario van 32.000 m² bvo, maar ook nog overaanbod in het maximum scenario van 19.000 m² bvo.
- Vooral op snelweglocaties aanzienlijk meer aanbod gepland dan vraag (tussen de 25.000 en 30.000 m² bvo), centrum-stationslocatie in balans.

4. STRATEGIE: EEN DUURZAME KANTORENMARKT VOOR ASSEN

In dit hoofdstuk staan de strategische keuzes en acties voor de gemeente Assen beschreven.

4.1 Advies 1: Besteed meer aandacht aan de bestaande kantorenvoorraad in Assen

Momenteel heeft de gemeente Assen geen beleid op het gebied van bestaand vastgoed en hoe hiermee om te gaan. Het is belangrijk dat u als gemeente meer oog heeft voor bestaande kantoorlocaties en -gebouwen. Hieronder leest u waarom dit zo is.

Aandacht voor bestaande locaties voorkomt problemen op langere termijn

Wanneer u als gemeente Assen geen aandacht geeft aan bestaande locaties loopt u het risico dat de kwaliteit van deze locaties terugloopt. Daarmee worden deze plekken uiteindelijk minder aantrekkelijk voor gebruikers en neemt de kans op leegstand toe. De fout die veel gemeenten gemaakt hebben bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen (op hoofdlijnen: liever nieuw uitgeven dan bestaande terreinen koesteren) moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Bestaande locaties hebben aandacht nodig, alleen al vanuit het oogpunt van de gevestigde werkgelegenheid. Wanneer u op tijd zaken signaleert en ingrijpt kunt u met relatief lichte maatregelen een locatie aantrekkelijk houden voor gebruikers en voorkomt u leegloop naar andere, nieuwere locaties. Wacht u langer, dan wordt ingrijpen vaak al veel kostbaarder en lastiger.

Leegstand van kantoren is afgelopen jaren toegenomen en ligt nu net onder landelijke gemiddelde

Uit onze analyses blijkt dat de huidige leegstand in Assense kantoren (nog) niet zorgelijk is. Op een totale voorraad van 350.000 m² bvo staat circa 10% kantoren leeg in Assen, tegenover 12% leegstand gemiddeld in Nederland. Het leegstandspercentage in Assen ligt wel beduidend boven de wenselijk geachte frictieleegstand van 5%. Bovendien is het leegstandspercentage in Assen de laatste jaren toegenomen. Daarbij hebt u verschillende nieuwbouwplannen voor kantoren. Een reden te meer om de bestaande voorraad goed te monitoren.

Enkele panden staan langdurig leeg en deze leegstand dreigt op te lopen
Circa 50% van de leegstaande kantoren in Assen staat al meer dan een jaar leeg. Het betreft hier onder meer het grootschalige kantoorgebouw in de Abel Tasmanflat en het gebouw van de Rijksgebouwendienst (RGD) op Schepersmaat. Deze structurele leegstand dreigt verder op te lopen. Zo heeft de RGD aangegeven binnen twee jaar een besluit te nemen om eventueel te verhuizen van de huidige plek op Mandemaat naar een andere (beter per openbaar vervoer bereikbare) plek binnen Assen of Groningen. Het 30 jaar oude kantorencomplex zou daardoor leeg komen te staan en zal vanwege de oude staat en de grote oppervlakte moeilijk zijn in te vullen voor nieuwe kantoorgebruikers. Ook de kantoorpanden van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) kunnen op termijn vrij komen vanwege plannen voor centralisatie. Daarnaast komt het kantoorpand aan de Lauwers van 3.000 m² bvo binnen afzienbare tijd vrij te staan omdat de provincie hier tijdelijk is gehuisvest, vanwege de revitalisering van het pand aan de Westerbrink.

Bestaand vastgoed is voor veel eindgebruikers aantrekkelijk…
Veel kantoorgebruikers die verhuizen kiezen voor een bestaand pand. In Assen geldt dat ongeveer 90% (!) van de opname een plek vindt in de bestaande voorraad (Dynamis, 2009). Kortom, de bestaande voorraad is cruciaal om de vraag op de Assense kantorenmarkt te faciliteren! Niet elke gebruiker opteert voor nieuwbouw.

Uit gesprekken met lokale bedrijfsmakelaars blijkt ook dat er veel vraag is naar bestaande kantoorpanden in Assen. Met name kleinschalige kantoren in de grootteklasse van 200 tot 750 m² zijn in trek. Daarnaast zijn kantoorpanden uit de tweede helft van de jaren ’90 aantrekkelijk.

Kortom, de bestaande kantoren vormen een belangrijk segment van uw propositie richting bedrijven die zich willen vestigen. Om uw klanten goed van dienst te zijn moet u exact weten welke panden op de markt zijn. U moet deze informatie met een druk op de knop boven water kunnen krijgen. Ook draagt de aandacht voor de bestaande voorraad bij aan het zorgvuldig gebruiken van de ruimte (‘SER-ladderprincipe’).

…maar gebruikerseisen veranderen: focus op duurzaamheid en flexibiliteit
Tegelijkertijd merken we dat de eisen die gebruikers stellen aan kantoren (snel) veranderen. Het traditionele cellenkantoor voldoet niet altijd meer. Er is meer behoefte aan flexibiliteit, het kantoor wordt steeds meer

een ontmoetingsplek (tussen het thuiswerken en afspraken met klanten door). Daarbij moeten bedrijven, zeker op langere termijn, aantrekkelijk blijven voor medewerkers. De kwaliteit van de werkplek speelt daarin een grote rol.

Verder spelen trends zoals duurzaamheid nadrukkelijk mee. Voor meer en meer bedrijven is het belangrijk voor het imago om in een gebouw te zitten dat energiezuinig is. Daarnaast kan het ook nog eens zeer kostenbesparend zijn: bijvoorbeeld door gebruik te maken van natuurlijke hulpbronnen om een klimaatsbeheersing van een gebouw te regelen waarbij een minimum aan CO_2 wordt uitgestoten.

Vanuit deze optiek kunnen oudere kantoren, maar ook kantoren uit de jaren 80 en 90, behoorlijk incourant zijn of worden. Gevolg is dat deze panden langdurig leeg komen te staan, met allerlei negatieve effecten op de omgeving (matige gebiedskwaliteit, onleefbare stukken in de stad, onveilig, waarde omliggend vastgoed). Reden te meer om proactief bezig te zijn met die bestaande voorraad, knelpunten te signaleren en deze bij de kop te pakken (samen met de eigenaren uiteraard). U bent als stad immers gebaat bij een zo courant mogelijke kantorenvoorraad.

Hoe maakt u als gemeente Assen dit alles nu concreet? Hieronder een aantal handreikingen.

1. Instellen accountmanagement kantoren: zo verankert u een structurele benadering en monitoring van de markt en de locaties, ook bent u zo zichtbaar voor de markt.
2. Betrek eigenaren en gebruikers direct bij het invoeren van parkmanagement op bestaande kantoorlocaties waar dat nog niet is gebeurd.
3. Bestaand aanbod inventariseren: samen met makelaars opstellen van database bestaande kantoren. Te gebruiken voor marketing en acquisitie, maar ook als basis voor ‘screening’ en monitoring van de leegstand.
4. Opstellen lijst met probleemlocaties. Mede op basis van stap 1 vaststellen welke plekken een probleem zijn of dreigen te worden en hiervoor eerste beleidsuitgangspunten bepalen (inclusief transformatie, zie box 3). Zo kunt u inspelen op initiatieven vanuit de markt en komt u niet voor verrassingen te staan. Let op: niet elke vorm van leegstand is een structureel probleem. Zeker op de betere locaties komt het vaak weer goed.

5. Geen blauwdruk aanpak van leegstand, het gaat om maatwerk per gebied/locatie. Eerste stap is dat u per gebouw of plek een heldere probleemanalyse maakt. Ook moet u investeren in de relatie met de eigenaar. Door intensievere communicatie tussen gebruikers, eigenaren en gemeente krijgt u meer helderheid over knelpunten en kansen. Van hieruit kunt u uw rol bepalen en eventueel tot actie overgaan.
6. Neem vooral een faciliterende rol, ga niet investeren in vastgoed en/of zwaaien met de geldbuidel. Probeer de markt optimaal te faciliteren: communiceer, informeer, kom afspraken na en verken welke regels en belemmeringen u weg kunt nemen en/of soepeler kunt interpreteren.

Box 3: transformatie

Ondanks de beperkte (markt)technische mogelijkheden voor transformatie (of herontwikkeling) van kantorenlocaties, liggen er een aantal aanknopingspunten voor de gemeente Assen om de transformatie van verouderde locaties te stimuleren. In eerste instantie is vooral een ondersteunende rol weggelegd voor de gemeente (en dus niet zozeer een rol als investeerder). Een aantal van deze ondersteunende middelen zijn:

<u>Informeren en marktpartijen bij elkaar brengen</u>

Eigenaren hebben meestal weinig contact met de gemeente en weten vaak ook niet wat de mogelijkheden zijn. De gemeente Assen kan hen attenderen op de ruimtebehoeften van andere partijen of functies in de regio/stad en ook wijzen op de mogelijkheden, als gemeente, om te helpen bij transformatie of herontwikkeling.

<u>Flexibel omgaan met het bouwbesluit</u>

De gemeente Assen heeft de mogelijkheid flexibel om te gaan met regels in het Bouwbesluit. Uiteraard zonder dat dit de gezondheid en (brand)veiligheid in gevaar brengt! Vooral regels die te maken hebben met thermische en akoestische eisen kunnen in de praktijk vaak minder stringent gehanteerd worden dan formeel aangeraden wordt. Daarnaast kunnen de gemeentelijke inspecteurs van de Bouwverordening en het Bouwbesluit wat meer gebruik kunnen maken van de discretionaire bevoegdheden (de beleidsvrijheid) waarover de gemeente beschikt en transformatieplannen kunnen toetsen op regelgeving voor bestaande bouw in plaats van nieuwbouw.

Ontheffingen verlenen van functiewijziging in het bestemmingplan
Bij het transformeren van kantoren (bijvoorbeeld naar woningen, maar ook naar bedrijfsruimten of creatieve functies) moet vaak afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging duurt over het algemeen lang en er zijn ruime bezwaarmogelijkheden voor omwonenden. De nieuwe Wro zorgt ervoor dat bestemmingsplannen sneller en efficiënter kunnen worden opgesteld en gewijzigd. Hier kan gebruik van worden gemaakt, maar ook kunnen nieuwe en herziene bestemmingsplannen flexibel gemaakt worden (bijvoorbeeld werken en wonen mogelijk houden).

Informeer eigenaren en initiatiefnemers over fiscale voordelen
De gemeente Assen moet eigenaren die denken aan transformatie, wijzen op de mogelijkheid een gedeelte van de verkooptransactie onder te brengen in een BTW-deel en een overdrachtsbelastingdeel. Hoe gaat dit in zijn werk? De levering van een onroerende zaak is in principe belast met overdrachtsbelasting; 6 procent van de waarde, die doorgaans overeenkomt met de koopprijs. Hoe werkt dan het splitsen van de transactie? De eigenaar/ontwikkelaar kan voorafgaand aan de verbouwing het kantoorpand in appartementsrechten splitsen en de afzonderlijke appartementsrechten alvast verkopen. In de koopprijs voor het appartementsrecht is dan een deel overdrachtsbelasting inbegrepen. Voor de bouwkosten wordt nadien BTW aan de nieuwe bewoner in rekening gebracht (belangrijk is goed op te letten op eventueel lopende herzieningstermijnen.

Kijk breder dan wonen alleen
Bij de eventuele herontwikkeling van kantoren hoeft men zich niet te beperken tot wonen alleen. Vaak zijn andere functies ook of veel meer geschikt. Denk aan zorg, scholen, horeca/hotels en musea. Het op termijn eventueel leegkomende kantorencomplex van de RGD op Mandemaat kan bijvoorbeeld worden getransformeerd tot een woonzorgcomplex

Bij nieuwbouw rekening houden met transformatie
Voor zover technisch mogelijk kan bij nieuwbouw van kantoren, zeker op locaties met herontwikkelingspotentie, ook rekening gehouden worden met toekomstige transformatie. Dus zodanig duurzaam en flexibel bouwen dat kantoren op termijn relatief eenvoudig om te zetten zijn naar andere functies.

Verschil in eigendomsvorm

Binnen de kantorenmarkt is een onderscheid te maken in de eigendomsvorm: de eigenaar/gebruiker (eigendom) en de beleggerhuurder (huur). De gevolgen van veroudering van kantoorpanden zijn, ondanks de

verschillende perspectieven, in de basis vergelijkbaar. Zo vormt bij een eigenaar/gebruiker het kantoorpand in eerste instantie een *bedrijfsmiddel*. Veroudering betekent een vermindering van de bijdrage die dit bedrijfsmiddel levert aan het primaire bedrijfsproces. Voor beleggers kan vastgoed ook worden gezien als bedrijfsmiddel in die zin dat veroudering ook leidt tot een verminderde bijdrage aan het bedrijfsproces (bijvoorbeeld het genereren van groeiende inkomsten en vermogensgroei). Kanttekening is wel dat beleggers vaak meerdere posities in de stad hebben of in een veel breder verband, waardoor het risico's kan spreiden en de noodzaak om iets aan het verouderd pand te doen minder groot is. Bij eigenaar/gebruikers is deze relatie veel eenduidiger en hebben zij meer moeite met veroudering. In die zin is het voor de gemeente van belang te achterhalen welke posities een belegger heeft in de stad en wat hiermee gedaan kan worden. In onderhandelingen met beleggers kan hier rekening mee worden gehouden.

4.2 Advies 2: Maak de huidige kantoorontwikkelingen aan de A28, de locaties Messchenveld en Peelerpark, af

Deze snelweglocaties zijn nog (lang) niet afgerond en hebben een impuls nodig
De kantoorlocaties Messchenveld en Peelerpark zijn al in ontwikkeling en u heeft hier al flink geïnvesteerd in de plan- en ontwikkelingsfase. Op Peelerpark is de strook voor kantoren aan de A28 grotendeels gevuld en op Messchenveld staat al een groot kantoor van advocatenkantoor Geene, Doornbosch en De Willigen en De Witte Assurantiën. Op Peelerpark is nog ruimte voor kantoorgebouwen van 7.000 m² bvo en op Messchenveld is nog ruimte voor zelfs 50.000 m² bvo.

Tegelijkertijd overweegt u met Assen-Zuid een vergelijkbaar milieu in de markt te zetten. Ook dit is min of meer een snelweglocatie immers.

Het verdient, in lijn van ons eerste advies, de aanbeveling om eerst te zorgen voor verdere afronding van genoemde locaties aan de noordkant van Assen. Beide locaties worden door de markt nog niet echt als succesvol beoordeeld (geen prettige locaties om te verblijven, ver weg, geen voorzieningen) en zijn dus niet gebaat bij extra concurrentie binnen de stad. Daarmee versterkt u de versnippering van uw kantorenmilieus.

Bovendien geeft u als gemeente een signaal naar marktpartijen af dat u eerst bestaande projectlocaties afrond[5] voordat u nieuwe projectlocaties ontwikkelt.

Juist door locaties goed af te maken en door dus in te zetten op één snelweglocatie kunt u een duidelijk kantorencluster ontwikkelen met voldoende kritische massa. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de locatie als vestigings- en verblijfplaats. Messchenveld wordt nu nog wel eens beschouwd als een kale 'Siberische vlakte' waar niets is/gebeurt.

Deze locaties kunnen de komende jaren nog prima voorzien in de marktvraag naar snelweglocaties
Uit de confrontatie van de vraag met het aanbod blijkt dat er een overschot verwacht kan worden van kantoren op snelweglocaties. Tot 2030 is er in Assen behoefte aan circa 54.000-59.000 m² bvo op snelweglocaties. De verwachting is dat het aanbod aan nieuwbouw de vraag overtreft met maximaal 30.000 m². Uitgaande van het minimumscenario heeft u de komende 20 jaar dus voldoende capaciteit op Messchenveld en Peelerpark om in deze behoefte te voorzien.

De beide locaties hebben voldoende aantrekkelijke aspecten voor kantoorgebruikers
Een sterk punt van Messchenveld en Peelerpark, zo bevestigen ook de marktpartijen, is de ligging ten opzichte van de stad Groningen. Voor bedrijven met een (boven)regionale oriëntatie is dit aantrekkelijk, Assen en Groningen vormen immers ook een stedelijk netwerk. Daarbij zijn de kantoorlocaties rechtstreeks te bereiken via de afslag en zijn ze goed zichtbaar vanaf de A28. Zo vormt met name Messchenveld een visitekaartje van Assen door de entreevorming aan de noordzijde van Assen.

Vooral vraag vanuit middelgrote, regionaal en nationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening
Het zijn met name middelgrote, regionaal en nationaal georiënteerde kantoorgebruikers in de zakelijke – business-to-business – dienstverlening uit de regio Assen die (zullen) kiezen voor Messchenveld. Naast de uitstekende autobereikbaarheid, speelt ook de vestiging op een zichtlocatie een belangrijke rol bij de vestigingsplaatskeuze van deze kantoorgebruikers. Kantoorgebruikers op deze locaties stellen daarom hoge

[5] Uit gesprekken met marktpartijen kwam de kritische noot dat de gemeente Assen steeds meer een imago opbouwt van projecten niet afmaken en elders nieuwe projecten opzetten.

eisen aan de herkenbaarheid, eigen identiteit en een hoogwaardige uitstraling van het kantoorpand, in een omgeving met andere kantoorpanden en panden met een kantoorachtige uitstraling. Door het ontbreken van een goede ontsluiting via het OV is de belangstelling bij overheidsinstellingen en non-profitorganisaties voor dit type kantorenlocatie beperkt.

Strategie om deze locaties goed af te maken.
Zaken die de gemeente Assen in onze ogen direct bij de kop moet pakken/veranderen:

1. Kantorencluster op Messchenveld helder afbakenen (planologisch)
Nu is het mogelijk om overal op Messchenveld een kantoor neer te zetten. Andersom kunnen op het gebied waar kantoren zijn gepland ook andere – zoals in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven – hoogwaardige bedrijven komen. Weliswaar zijn de stedenbouwkundige eisen hier zodanig (bakstenen gevel) dat het lastig is reguliere bedrijfsruimte te ontwikkelen, maar het is wel mogelijk. Op deze wijze verzwakt u de positie van de kantorenlocatie Messchenveld. U moet de kantoren gaan clusteren nabij het huidige pand van Geene, Doornbosch en De Willigen en 100% kantoren elders op het terrein uitsluiten. Dat schept helderheid (ook in de prijsvorming) en voorkomt versnippering van kantoren over het gebied.

2. Geef op korte termijn kwaliteitsimpuls aan het gebied
De (beoogde) kantorenlocatie Messchenveld heeft een matige verblijfskwaliteit. Op de lange termijn zal dit wellicht allemaal goed komen, mede door de komst van een woonwijk met winkelcentrum. Om klanten te verleiden moet u echter kijken wat u nu al kunt doen om de gebiedskwaliteit een impuls te geven. Wat kunt u al doen op het gebied van groen, water, voetpaden, wegwijzers en looproutes? Een kans is wellicht het gebied te koppelen aan het recreatie- en natuurgebied Achtersteveen, ten noorden van Messchenveld, waardoor kantoorgebruikers in de pauze prettig kunnen verblijven in dit gebied.

Een eerste goede stap om te zetten: ga met een landschapsarchitect het gebied in en wissel ideeën uit. Welke quickwins zijn nu haalbaar en door u te beïnvloeden? Kijken op andere plekken, zoals IJsseloord Arnhem.

3. Stimuleer komst van voorzieningen
Voor gebruikers van kantoren is het van belang om bijvoorbeeld tijdens de lunchpauze even een boodschap te kunnen doen of in de buurt te gaan lunchen. De ontwikkeling van voorzieningen en kleinschalige diensten kan een flinke verbetering aanbrengen in het verblijfsklimaat van Messchenveld. Naast horeca kunt u denken aan een kinderopvang, fitness en kleinschalige retail. Ook kunt u deze voorzieningen concentreren in een facility center.

Stappen om te zetten: brainstorm over mogelijke voorzieningen op het terrein, verken tijdelijke voorzieningen die mogelijk zijn, nodig partijen uit/ga in gesprek, investeer extra in lopende leads (hotel?).

4. Geef een andere naam aan kantorengebied Messchenveld.
Messchenveld heeft nu geen duidelijk profiel als kantorenlocatie. Het is immers ook en vooral een bedrijventerrein. Een goede kantorenlocatie heeft baat bij een sterke profilering (en massa). Kantoorgebruikers hechten immers ook aan imago. De naam Messchenveld draagt hier niet aan bij. Wij adviseren een andere naam, opdat de locatie echt herkenbaar wordt als de plek aan de snelweg voor kantoren (Kantorenpark A28).

De gemeente Assen kan uiteraard eens brainstormen over een sterke naam voor deze plek, aan de hand van voor u belangrijke criteria. Een nieuwe naam kan ook een prima start zijn van een marketingcampagne voor de plek.

5. Kies voor strakke architectuur en eenduidigheid.
Voor de kantoorlocaties langs de A28 zijn de aanwezigheid van een hoge beeldkwaliteit in combinatie met voldoende zichtlocaties (vanaf de snelweg en/of vanaf de grotere toegangswegen) belangrijk. De panden zijn immers het visitekaartje van de bedrijven. Met het beeldkwaliteitsplan voor Messchenveld I voldoet u al prima aan een hoge beeldkwaliteit. Zo is gekozen voor een strakke (moderne) architectuur, met bakstenen gevels, gedekte aarde of terracotta kleuren (geen wit en lichtgeel) en transparante gevels. Ook is het mogelijk kleuraccenten toe te spitsen op bedrijfskleuren en in te zetten op een strakke (‘zakelijke’) architectuur. Hierbij kan gedacht worden aan simpel materiaalgebruik, rustig kleurgebruik, gebouwen

gepositioneerd in één lijn. Eenduidigheid is belangrijk bij dit type locaties. Bij voorkeur hebben de gebouwen een maximale omvang van 5.000 m^2, passend bij de maat en schaal van Assen dus.

Alle relevante punten voor het inrichtingsprofiel voor Messchenveld en Peelerpark ziet u in tabel 11 nog eens samengevat.

Tabel 11: inrichtingsprofiel Messchenveld

Uitstraling	• hoge architectonische kwaliteit • vooral langs A28 strakke architectuur (simpel materiaalgebruik (baksteen), rustig kleurgebruik (gedekte kleuren), gebouwen in één lijn (eenduidigheid) • rransparante gevels • betere herkenbare naam, zoals bijvoorbeeld kantorenpark A28 Assen of Businesspark A28	
Omvang panden	• geen kolossen, ca. 1.500 – 5.000 m² bvo	
Ruimtebeslag	• uitgaande van 7 bouwlagen en een bebouwingsfactor van 0,6 is het ruimtebeslag 1,2 ha.	
Verblijfskwaliteit	• moet omhoog! Groen, looproutes, water, koppeling recreatiegebied Achtersteveen • korte termijn: hotel met horecagelegenheid, kinderopvang, fitness • op termijn: voorzieningen woonwijk	
Parkeren	• achter de kantoren (dus niet zichtbaar vanaf snelweg) verdiept of afgeschermd door groen of groene wal	
Bereikbaarheid	• met de auto via A28 afslag Assen-Noord • investeren in OV-bereikbaarheid (HOV op FlorijnAs)	
Overig	• kantoorontwikkeling elders op terrein uitsluiten • voorkom monofunctionele snelweglocatie	
Referenties	IJsseloord Arnhem 	Papendorp Utrecht

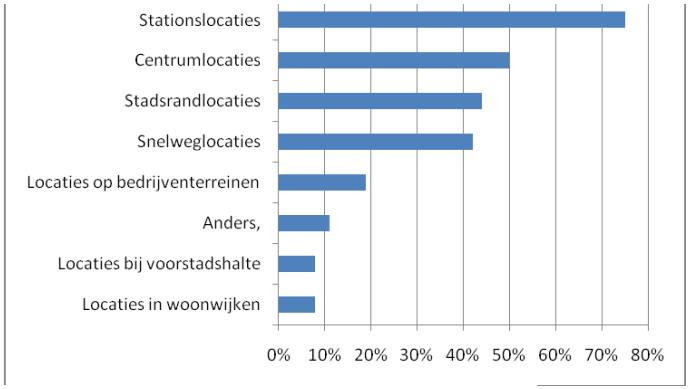
Bron: Stec Groep, 2010

4.3 Advies 3: Zet daarnaast vol in op de ontwikkeling van de centrum-stationslocatie

Er is in Assen voldoende marktvraag naar dit locatietype
We verwachten de komende jaren voldoende vraag naar kantoormeters bij en rond station Assen. Marktonderzoek toont dat in de gemiddelde kantorenstad zo'n 40% van de vraag voorkeur heeft voor een centrum/stationsmilieu. Voor Assen geldt dit ook, als we bijvoorbeeld kijken naar de transacties uit het verleden. De komende jaren verwachten wij overigens dat zo'n 60% van de vraag voor dit milieu zal kiezen (= ruim 80.000 m^2). Enerzijds door de toenemende populariteit van deze locaties (zie onder), anderzijds doordat het aanbod in het gebied in Assen toeneemt en aantrekkelijker wordt. Gesprekken en consultaties met de markt onderschrijven dit beeld. Er is vooral vraag naar kleinschalige en middelgrote kantoorpanden in of op loopafstand van het centrum.

Centrum- en stationslocaties zijn het kantorenmilieu van de toekomst
Nu de kantorenmarkt is omgeslagen van een aanbieders- naar een vragersmarkt, hebben huurders het voor het zeggen. Waar zij niet worden getroffen door de economische crisis en dus nog middelen beschikbaar hebben voor een verhuizing, kunnen zij hoge eisen stellen. De vraag vanuit de markt is dan ook steeds meer gericht op kwalitatief aantrekkelijke kantoorruimten en locaties (zie ook figuur 9[6]). Twee aspecten die erg bepalend zijn voor de kwaliteit van een locatie zijn bereikbaarheid (zowel per auto als per hoogwaardige openbaar vervoer) en de multifunctionele invulling van de locatie. Dit betekent dat er een mix van werken, wonen en overige functies te vinden is. Dit type locaties is vooral te vinden op centrum-stationslocaties. Het sterke aspect hiervan schuilt in de prettige verblijfsomgeving voor werknemers en andere bezoekers. De omgeving is niet 'verlaten' als er niet meer wordt gewerkt.

Figuur9 : locatietypen van de toekomst in Nederland: welke gaan het maken?



Bron: Stec Groep

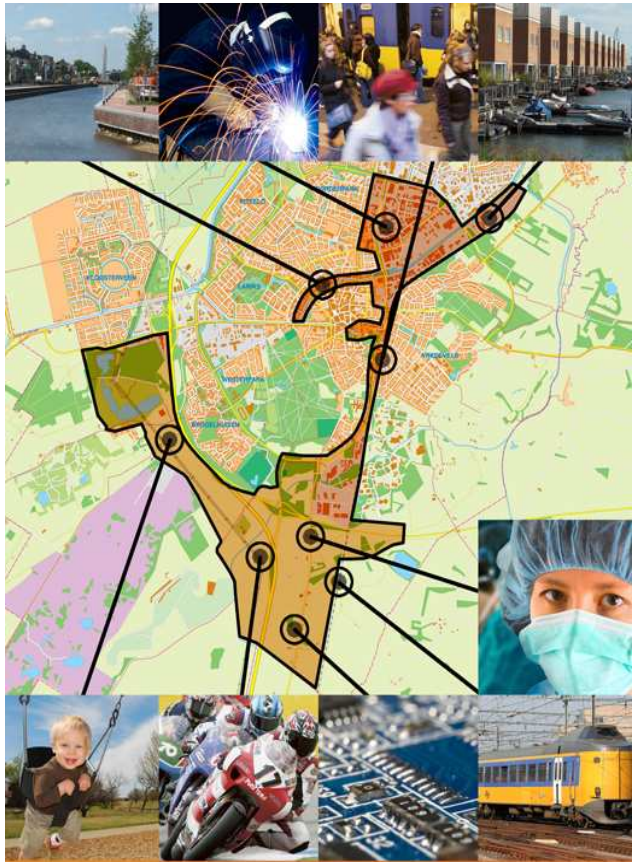
[6] In deze figuur is aan vastgoedpartijen gevraagd welke locatietypen zij het meest aantrekkelijk vinden. Meerdere antwoorden waren mogelijk, waardoor de gezamenlijke som niet op 100% uitkomt.

Met de plannen voor de FlorijnAs zal onder meer het huidige stationsgebied in Assen de komende tijd een ingrijpende vernieuwingsoperatie ondergaan (zie box).

Box 4: FlorijnAs Assen

De gemeente Assen heeft forse ambities om door te groeien naar 80.000 inwoners. De FlorijnAs helpt mee om deze groei vorm te geven. De FlorijnAs is één van de belangrijkste ontwikkelingsprogramma's van Assen in de komende jaren. Hieronder staan enkele belangrijke punten uit de Masterstudie op een rijtje:

- De belangrijke verkeersader Overcingellaan verandert in een stadsboulevard. Deze boulevard sluit aan bij het groene karakter van de stad en kan tegelijkertijd meer verkeer verwerken.
- Het stationsgebied is in 2030 een aantrekkelijke entree van de stad. Het nieuwe stationsplein verbindt de oost- en de westkant van de stad.
- Het centrum van Assen wordt het bereikbare hart van de regio.
- Het openmaken van Het Kanaal en de doorgaande vaarverbinding brengen de binnenstad verder tot leven.
- Het Stadsbedrijvenpark wordt opgeknapt.
- Het naastgelegen Havenkwartier wordt een aantrekkelijke woon-werklocatie met uitzicht over het water.
- In Assen-Zuid komt ruimte voor bedrijven, een nieuw station en toerisme en recreatie.
- De natuur in en om Assen krijgt veel aandacht. Zo komt er een verbinding tussen het natuurgebied Drentsche Aa en de binnenstad. De FlorijnAs vormt zo een 'rits' tussen stad en landschap.



Bron: gemeente Assen

Het NS-station wordt vernieuwd en het gebied rondom het station krijgt een metamorfose. U zet in op een hoge dichtheid aan kantoren en daarbij wordt het gebied ontwikkeld tot een prettig deel van Assen om niet alleen te werken, maar ook te verblijven. Door de nieuwe stadsboulevard (2x2 rijstroken) zal de

doorstroming en autobereikbaarheid flink verbeteren. De nieuwe stationsomgeving van Assen in combinatie met de ontwikkeling van de stadsboulevard zorgt er voor dat dit gebied dé locatie is voor de vestiging van onder andere kantoren. Belangrijk is ook een omgeving waar men tijdens de lunchpauze koffie kan drinken op een terras en mensen kan ontmoeten. Hierdoor kan een dynamisch en aantrekkelijk verblijfsomgeving ontstaan. Het Paleiskwartier bij het Centraal Station in Den Bosch is een goed voorbeeld waar een mix van kantoren, wonen en ontspannen zorgt voor een dynamisch stukje centrumgebied.

Het Assense stationsgebied biedt aanknopingspunten om dé kantorenlocatie van de toekomst te worden
Gesteld kan worden dat toekomstbestendige kantoorlocaties aan vijf eisen moeten voldoen. Deze locaties beschikken over 1) uitstekende dubbele bereikbaarheid (OV, liefst intercity, en auto), 2) voldoende parkeren, 3) een goede gebiedskwaliteit, 4) menging van functies (multi-use) en 5) kwalitatief goede gebouwen (met moderne vereiste als ICT, klimaatbeheersing en duurzaamheid).

Onderstaand een beeld in hoeverre het gebied nu aan de vijf eisen voldoet. Zeer belangrijk is dat de dubbele bereikbaarheid al goed is (moet zo blijven!). Ook is er al enige vorm van functiemenging. De kwaliteit van de gebouwen is wisselend en er is ruimtelijk nog geen sprake van een gebied waar het echt prettig toeven is. Met de plannen, de ruimte en ambities van de FlorijnAs kunt u dit wel aan gaan pakken. Bovendien is er bij het station al enige massa aan kantoren aan de Overcingellaan, waarop de kantoren in het vernieuwde stationsgebied logisch op kunnen aansluiten. De potenties zijn er.

Tabel 12: oordeel centrum-stationsgebied Assen als kantoorlocatie vanuit vijf eisen gebruikers

Wensen eindgebruikers op de kantorenmarkt	Eerste oordeel Assen station/centrum[1]
Optimale/dubbele bereikbaarheid per auto en OV	+ +(+)
Voldoende parkeermogelijkheden	+(+)
Gebiedskwaliteit	0
Kwaliteit gebouwen	(+)
Multifunctionaliteit	+(+)

Bron: Stec Groep, 2010

[1] + is beperkt aanwezig, + + + is in grote mate aanwezig

Concreet gaat het bijvoorbeeld om:

- een hogere gebiedskwaliteit doordat het nieuwe stationsgebouw direct aan de binnenstad komt te liggen en het stationsplein een compleet nieuwe inrichting krijgt;
- versterking van functiemenging door de ontwikkeling van kleinschalige retail (AH to go) en horecafuncties bij het stationsgebouw;
- parkeren zal worden opgelost in een ondergrondse en bovengrondse parkeervoorziening;
- in het stationsgebied kiest u voor kwaliteit en uitstraling van gebouwen (architectuur en materiaal).

Rondom het stations- en centrumgebied zijn diverse ontwikkellocaties voor kantoren beschikbaar
Pluspunt is verder dat u als gemeente de potenties van het gebied uit kunt nutten omdat er ruimte is voor kantoorontwikkeling. In eerste instantie gaat het hier om het braakliggende ACMESA-terrein schuin tegenover het station. Ook het aangrenzende Veemarktterrein kan deels gebruikt worden voor kantoren (het andere deel blijft bestemd voor evenementen). Wat verderop biedt de toekomstige herontwikkelingslocatie aan de kop van het Havengebied ruimte voor kantoren. Daarnaast zijn er ontwikkelingsmogelijkheden op de Cicero-locatie en de Tappellocatie. Op de plek van het Chinees restaurant en het benzinestation is enige ruimte voor kantoorontwikkeling. Ook aan de Overcingellaan is nog wat ruimte beschikbaar.

Tezamen vatten we deze locaties onder het nieuwe centrum-stationsgebied.

Aandachtspunt hierbij: niet alle plannen zijn hard (zie ook tabel 9)

Ook zijn enkele van de beoogde plekken niet zo aantrekkelijk voor kantoren; Tappellocatie (8.000 m²) is slecht bereikbaar per auto en Cicero (6.000 m²) grenst aan een schoolgebouw en kan niet als separate kantoorontwikkeling worden gezien. Het Palet (10.000 m²) is het minst geschikt om te ontwikkelen als kantoorlocatie omdat het geïsoleerd ligt aan de oostelijke kant van het spoor tussen de woonbebouwing. Als u deze locaties schrapt, dan blijft er 56.100 m² bvo plancapaciteit over in het centrum-stationsgebied, inclusief de Kop van de Havenkade.

De indicatieve vraag van ruim 80.000 m² bvo in het centrum-stationsgebied kan echter makkelijk op de overige locaties worden weggezet, uitgaande van gemiddeld vijf bouwlagen en een bebouwingsfactor van 0,6. Dan is er namelijk 2,7 ha nodig en dat kan goed op Overcingellaan (0,4 ha), ACMESA (0,7 ha), Veemarktterrein (circa 1,7 ha) en Kop Havenkade (circa 1,3 ha).

Doelgroepen: niet alleen de traditionele stations/centrum-gebruikers
Van oudsher zijn stations-en centrumlocaties vooral aantrekkelijk voor backoffices (verzekeraars e.d.) en (hoofd)kantoren met een baliefunctie. Deze hechten aan een centrale, veilige, goed bereikbare plek met sterk ontwikkeld openbaar vervoer, hetzij vanwege de inloopfunctie (non-profit), hetzij vanwege de bereikbaarheid voor personeel (non-profit, shared services centers en callcenters).

Kantoren met veel autoverkeer en een bovenlokale oriëntatie kiezen vaak voor snelweglocaties. Uw stationslocatie kan (net zoals bijvoorbeeld Zwolle, Arnhem en Alkmaar) ook attractief zijn voor dit type gebruiker. Door de relatief sterke autobereikbaarheid over de 2x2 stadsboulevard, maakt dat de stationslocatie ook aantrekkingskracht kan uitoefenen op vestigers uit de doelgroepen verkoop- en marketingkantoren en (regionale) hoofdkantoren in de profithoek (mits uiteraard het parkeren op orde is). Daarnaast gaat het vooral om lokale en regionaal verzorgende, kleinschalige en middelgrote zakelijke en financiële dienstverlening (advocaten, banken, makelaars, adviesbureaus, reclamebureaus, architecten, ontwerpstudio's).

Ook specifieke kantoorconcepten zijn interessant voor u
Aanvullend kunnen specifieke kantoorconcepten nog interessant zijn voor u. Zo zien we dat kantoormedewerkers door onder andere fusies, overnames, allianties, projecten en de toename van de mobiliteit voor korte of langere tijd op steeds meer werkplekken actief zijn. Voor intern en extern overleg, voor trainingen, voor presentaties, voor tijdelijke projecten bij de klant of bij andere kantoren van de onderneming, voor congressen, et cetera. Deze mensen, ze kunnen van hetzelfde bedrijf zijn of vanuit meerdere organisaties afkomstig, komen het liefst samen op plekken die vanuit verschillende regio's goed bereikbaar zijn. Een centrale ligging binnen de provincie en regio speelt voor Assen een belangrijke rol. Campus-achtige plekken en ontmoetingskantoren op goed bereikbare locaties worden daardoor steeds

aantrekkelijker. Veelal worden deze concepten ontwikkeld door individuele bedrijven en/of stedenbouwers. Hoewel het vooralsnog gaat om een beperkte groep, zal deze wel toenemen.

Tabel 13: nieuwe kantoorconcepten

Type	Omschrijving
Campus-achtig	Werklocaties waar de ontmoeting en het uitwisselen van kennis ('clashes') binnen een bedrijf of tussen partijen een leidend motief is.
Ontmoetingskantoren	Kantoren waar men vanuit verschillende locaties/landen voor een bepaalde periode bijeenkomt (meetings, trainingen, projecten).
Flexkantoren	Kantoorruimte en zakelijke faciliteiten die voor korte(re) periode verhuurd wordt aan gebruikers/derden.
Trainingscentra	Locaties waar trainingen worden verzorgd voor derden. Eigen, dedicated trainingsfaciliteiten van grote bedrijven.

Bron: Stec Groep, 2010

Welke risico's loopt u bij kantoorontwikkeling in het centrum-stationsgebied?

- Ruimte als beperkende factor, waardoor het nog een hele opgave wordt om de circa 80.000 m² bvo kantoren in het centrum-stationsgebied te passen.
- Ondergronds parkeren is lastig te realiseren door de leemlaag en geen cultuur van betaald parkeren.
- Vanwege het complexe en ambitieuze karakter is het kostbaar, vooral op de Kop van de Havenkade vanwege de uitplaatsing van bedrijven.
- Er kan te weinig samenhang tussen de afzonderlijke locaties in dit gebied ontstaan, waardoor er alsnog sprake is van versnipperde locaties .

<u>Strategie om deze locaties goed af te maken.</u>
Zaken die u in onze ogen direct bij de kop moet pakken/veranderen:

Helderheid over plannen, investeringen en randvoorwaarden
Het is van belang op korte termijn ook extern meer helderheid te verschaffen over de plannen, de randvoorwaarden en de investeringen die de gemeente doet om kantoorontwikkeling in het centrum- en stationsgebied mogelijk te maken. Op deze manier kunt u investeerders meer verleiden om kantoren te

ontwikkelen in het gebied. Voor deze partijen moet helder zijn waar ze kunnen investeren en onder welke condities (bestemmingen, beeld-kwaliteit, fasering). Plus: welke investeringen worden door u als gemeente gedaan? En moet meer vertrouwen ontstaan in het gebied en dat u er de komende jaren echt voor gaat om er een toplocatie van te maken. Mooie artist impressions en maquettes kunnen goed helpen om enthousiasme te kweken. Of schrijf een prijsvraag uit.

Zorg ervoor dat er voldoende ruimte komt, er zijn immers nog zachte plannen in dit gebied.
Zoals eerder aangegeven is de vraag naar centrum-stationslocaties in Assen groot. Het is dan ook van groot belang dat u op korte termijn over dergelijke goede locaties beschikt. Een aantal plannen in het centrum-stationsgebied is echter nog zacht, zoals het ACMESA-terrein. De meest voor de hand liggende strategie is om op 'makkelijke' locaties te beginnen, waar u reed positie heeft en in de nabijheid van bestaande kantoren. De Overcingellaan (7.500 m² bvo) nabij de bestaande kantoren is de meest logische plek om te beginnen. Het betreft hier een hard plan, want het is al in het bestemmingsplan opgenomen. Vervolgens kunt u in het verlengde hiervan verder gaan met het ACMESA-terrein. Dit terrein ligt braak en vormt een uitstekende aanvulling op de kantoorontwikkeling aan de Overcingellaan. Wel moet dit nog een hard plan worden. Hierna kunt u op het aangrenzende leegstaande Veemarktterrein verder gaan met kantoorontwikkeling. Op deze manier ontstaat een mooi lint van kantoren in en rondom het station (zie figuur 10). Op de kop van het Havengebied kunt u op termijn eindigen met kantoren. Dit is ook de meest complexe ontwikkeling vanwege een complete transformatie van dit gebied met de vele zittende ondernemers die uitgeplaatst moeten worden.

Figuur 10: ontwikkelingsstrategie centrum-stationsgebied Assen

Bron: Stec Groep, 2010

Zorg dat de kop er snel af is

Om de gebiedsontwikkeling een impuls te geven is het fijn als er direct resultaten geboekt worden. Vanuit financieel oogpunt, maar ook vanuit de marketing en beeldvorming. Hierop kunt u sturen door op de 'makkelijke' plekken te beginnen: waar u positie heeft, dichtbij bestaande kantoren, waar plannen al hard zijn. Daarnaast moet u op zoek naar een launching customer. Aansprekende launching customers (kantoorgebruiker en/of 'trekker' van voorzieningen) kunnen de locatie een enorme impuls geven. Uit gesprekken met de RGD blijkt dat zij bij eventuele verplaatsing van Mandemaat een sterke voorkeur hebben voor een nieuwe locatie bij een station. Het ACMESA-terrein biedt hiervoor de ruimte en zou een geschikte locatie kunnen zijn. Hierdoor wordt de dynamiek snel zichtbaar, is er beweging op deze locatie, en staat er een mooie, herkenbare naam op de borden, de locatie komt dan echt op gang. Dit alles zal andere

gebruikers en influencials zeker interesseren voor het gebied. ‘Zien eten doet eten’ (in Den Bosch was bijvoorbeeld de rechtbank de eerste grote vestiger in het stationsgebied).

Tip: maak lijstje met top 10 mogelijke launching customers voor uw gebied. Trek samen met marktpartijen op welke launching customers er in potentie zijn. Waar zien marktpartijen iets gebeuren? Wat zijn bestaande gebruikers van plan?

Alle relevante punten voor het inrichtingsprofiel van de locatie ziet u hieronder nog eens samengevat.

Tabel 14: inrichtingsprofiel centrum-stationsgebied Assen

Uitstraling	• strakke, moderne architectuur, eenheid en samenhang (stijl, kleur), veel dynamiek • appartement-achtige kantoorgebouwen • vrijstaande kantoorpanden, geen muur van kantoren langs nieuwe stadsboulevard • luchtige panden en niet te grootschalig met eigen identiteit
Omvang panden	• geen kolossen, ca. 1.500 – 3.000 m² bvo • enkele grotere gebouwen: multi-use/flexibel
Ruimtebeslag	• uitgaande van 5 bouwlagen en een bebouwingsfactor van 0,6 komt dit neer op 2,7 hectare. Dit is exclusief de Tappellocatie, Cicero en Het Palet.
Verblijfskwaliteit	• functiemenging, voorzieningen: retail, horeca, onderwijs, hotel/congres, WTC (?) • prima looproute naar centrum
Parkeren	• veel parkeren! Gezamenlijke parkeervoorziening, deels ondergronds
Bereikbaarheid	• auto: max 10/15 minuten tot snelweg • OV: hoge frequentie, hoge kwaliteit, IC-status!
Overig	• start met ACMESA, doortrekken naar Veemarkt, niet aan oostkant • samenhang aanbrengen tussen verschillende deelgebieden

Referenties	Stationslocatie Zwolle	Paleiskwartier Den Bosch

Bron: Stec Groep, 2010

4.4 Ontwikkel de locatie Assen-Zuid voorlopig niet als kantorengebied

Assen-Zuid is een door de gemeente beoogde kantoorontwikkeling in de oksel van de snelwegen A28 en de N33. De locatie, waar in elk geval ook bedrijventerrein ontwikkeld gaat worden, zal ook beschikken over een station/voorstadshalte (TT).

Op basis van onze analyses adviseren wij u echter deze kantoorontwikkeling (voorlopig) in de koelkast te zetten. De argumenten:

Komende jaren geen marktruimte voor kantoren op Assen-Zuid
Uit de vraag-aanbodconfrontatie blijkt dat er, naast Messchenveld en het centrum-stationsgebied, te weinig ruimte is voor een derde te ontwikkelen kantorenlocatie in Assen. Zo is er een overaanbod van 25.000-30.000 m² bvo aan snelweglocaties. Overigens, ook de door ons geraadpleegde experts waren sceptisch over deze ontwikkeling. Voornaamste argumenten: met de bestaande plannen kunnen we de komende jaren goed vooruit, en maak deze dus eerst maar eens behoorlijk af!

Assen-Zuid is als locatie niet zeer attractief voor kantoren
Assen-Zuid heeft een aantal punten waardoor het als locatie niet aantrekkelijk is voor kantoren. Feitelijk wordt hier gekozen voor ontwikkeling van kantoren in de wei, op grote afstand van stad, woonomgeving (de trend is juist omgekeerd) en voorzieningen die een bijdrage moeten leveren aan het reizigerstotaal van het geplande station. Bovendien zijn de kantoren gepland op/nabij een bedrijventerrein, deze combinatie is in

de praktijk niet altijd succesvol. Kantoren op bedrijventerreinen zijn zeer gevoelig voor leegstand, zo toont de huidige markt. En kantoorgebruikers zijn niet altijd gecharmeerd van het imago en de uitstraling van nabijgelegen bedrijfsruimte.

Verder ligt de beoogde locatie op grotere afstand van de A28 dan Messchenveld en is daardoor in mindere mate een snelwegmilieu met zichtlocatie. Ook ligt het beoogde kantorendeel verscholen achter het geplande modern gemengde bedrijventerrein, dat wel direct aan de A28 komt te liggen. Tevens zijn er geen voorzieningen gepland in het gebied.

Ontwikkeling van kantoren op Assen-Zuid verzwakt bestaande ontwikkelingen (Messchenveld)
Als u Assen-Zuid op korte termijn op de markt zet als kantorenlocatie gaat u hiermee in feite de concurrentie aan met uw andere snelwegontwikkeling Messchenveld. We constateerden al dat deze plek moeilijk van de grond komt. Met de ontwikkeling van kantoren op Assen-Zuid wordt dit proces in feite alleen maar versterkt. Kies dus liever voor twee plekken waar het moet gebeuren, in plaats van drie. Dat is beter voor uw kantorenmarkt en ook beter te managen.

Kantoren onder voorwaarde vooral ondersteunend aan kennis campus en zorg
Zijn kantoren op Assen-Zuid dan volledig uit den boze? Assen-Zuid heeft immers ook een aantal sterke punten, zoals de groene omgeving, de autobereikbaarheid en er leven ideeën voor een kennislocatie. Kantoren zijn wel mogelijk, maar dan op langere termijn (in elk geval na 2020) en alleen als onderdeel van een echte campusontwikkeling.

De ambitie van de gemeente Assen om van Assen-Zuid een kenniscampus te maken op het gebied van de twee speerpunten sensor-technologie en zorg[7] kan namelijk ook aantrekkingskracht uitoefenen op gewone kantoren. Op menig sciencepark zien we immers ook zakelijke dienstverleners gevestigd bijvoorbeeld. Voorwaarde voor deze kantoorontwikkeling is wel dat de door u gekozen speerpunten op termijn voldoende body krijgen in Assen-Zuid en dat er een aantrekkelijke kenniscampus ontstaat. Onzeker is of hier voldoende

[7] Assen heeft in haar toekomstvisie 2030 vier speerpunten benoemd. Naast sensor-technologie en zorg gaat het om de speerpunten toerisme en energie.

programma voor kan ontstaan en op welke termijn dat gebeurt. Andere kennislocaties kennen in elk geval een langzame ontwikkeling!

Derhalve: volg ontwikkeling in uw speerpuntsectoren goed de komende jaren. Is er voldoende basis voor een kennislocatie/campus dan kunt u ook weer voorzichtig denken aan kantoren op Assen-Zuid. Stem dit dan ook goed af op Messchenveld en zorg ervoor dat hier geen kantoren terecht komen die zich op sensortechnologie en zorg richten.

4.5 Investeer flink in marketing en acquisitie op de kantorenmarkt

Marketing en acquisitie moeten echt op orde zijn
Marketing en acquisitie op de Assense kantorenmarkt moet blijvend onderdeel uitmaken van uw activiteiten de komende jaren. Natuurlijk wordt er al het een en ander gedaan maar het is zaak een tandje bij te zetten en dit meerjarig te verankeren. Argumenten hiervoor zijn:

- kansen die zich voordoen in de markt (groeisectoren zoals zorg, energie, samenvoegingen van kantoren, kennisintensieve bedrijven, ontmoetingskantoren);
- kantoren zijn heel belangrijk voor de werkgelegenheid in Assen;
- als kantorenstad staat Assen nog niet op de kaart. Assen is – ook door gebrek aan sterke, zichtbare locaties – het kleine, onbekende zusje van Groningen en heeft weinig smoel, zeker buiten Noord-Nederland;
- het nieuwe centrum-stationsgebied moet goed op de kaart gezet gaan worden als het nieuwe milieu van Assen. Marketing is nodig om de plek in beeld te krijgen bij potentiële investeerders, ook van buiten de regio. Dit vergt een meerjarige, strategische aanpak;
- kantoorgebruikers en investeerders gaan niet altijd rationeel te werk bij beslissingen, zeker in de kantorenmarkt spelen stereotypen en imago een sterke rol bij keuzes voor plekken. Steden die bekend zijn en een positieve associatie oproepen (‘daar gebeurt wat’) komen eerder voor op lijstjes;
- al gevestigd eindgebruikers in Assen blijven niet vanzelf zitten, de wereld verandert snel, en langdurige vestiging van bedrijven op een plek is geen vanzelfsprekendheid meer (zie bijvoorbeeld RGD en NAM). Voor deze vestigers moet dus veel aandacht zijn, via hen kunnen ook weer nieuwe leads opgespoord worden;

- centrale, goed bereikbare (kantoor)steden worden steeds aantrekkelijker voor gebruikers, mede onder invloed van de fusie en concentratietendens in allerlei branches. Een stad als Assen kan hier goed op inspelen;
- de concurrentie zit niet stil.

Wat heeft Assen te verkopen?
Er zijn voldoende argumenten voor lokale en regionale kantoorgebruikers om voor Assen te kiezen. Naast de aanwezigheid van aantrekkelijke kantoorlocaties, zijn de belangrijkste argumenten voor verkoop:
- ruim arbeidspotentieel, dat goed opgeleid is;
- veel dynamiek: Assen is de snelst groeiende gemeente van Noord-Nederland;
- centrale ligging in Noord-Nederland, nabij afzetmarkt, klanten en arbeidspotentieel;
- uitstekende bereikbaarheid per auto en OV;
- prima woon- en leefklimaat (ruimte, groen, voorzieningen).

Het grootste deel van de vraag komt uit de regio zelf
Uit onze analyses en gesprekken met marktpartijen blijkt dat de kantorenlocaties in Assen zich vooral opvullen met lokale en regionale gebruikers. Het merendeel van de verhuizingen vindt ook over korte afstand plaats. Daar komt bij dat volgens onze Database Locatiebeslissingen Nederland slechts één bovenregionale kantoorgebruiker zich in Assen heeft gevestigd sinds 2002. Het koesteren van bestaande klanten is dus van belang voor de regio en haar kantorenmarkt! Daarnaast kan dan gericht gezocht worden naar bovenregionale prospects, als slagroom op de taart. Een toplocatie bij het station helpt hierbij en kan extra kansen opleveren.

Voldoende tijd en mensen en bestaande mogelijkheden benutten
Om leads op te sporen kunt u gebruik maken van bestaande organisaties zoals de makelaars, de ontwikkelaars, de NOM en natuurlijk eigen accountmanagers / acquisiteurs. De samenwerking met deze partijen moet optimaal blijven/zijn, u moet een proactieve rol blijven houden in deze (en andere) netwerkcontacten.

Klanten die zich melden moeten bovendien optimaal gefaciliteerd worden (hiermee kan nog steeds het verschil gemaakt worden). Essentieel daarbij: enthousiaste, gedreven mensen met een hoog servicelevel. Minimaal één medewerker zou zich bezig moeten houden met investeringsbevordering van kantoren in Assen, bij voorkeur op basis van een gerichte, meerjarige strategie.

Voor Messchenveld (of Kantorenpark Assen A28) en het centrum-stationsgebied moet een marketing- en acquisitieplan gemaakt worden. Dergelijke locaties lopen immers niet vanzelf vol. En de naamsbekendheid van beide locaties moet omhoog. Gemeente en betrokken vastgoedspeler(s) moeten dit in gezamenlijkheid doen. Dus proactief op zoek naar gebruikers die passen in het profiel.

Uiteraard vergroot een consequente en professionele marketing en acquisitiestrategie ook de kansen voor de gemeente Assen om goede launching customers aan te trekken voor het stationsgebied.

Hoe nu verder? Handreikingen voor marketing en acquisitie.

- De basis is een goede inzet gericht op de verankering van bestaande gebruikers in de regio Assen. Zorg ervoor dat deze optimaal worden verankerd. Zij vormen immers het leeuwendeel van uw markt(potentieel).
- Ontwikkel goede marketingproducten met eenduidige boodschap. Zet Assen neer als dynamische kantorenstad in het groen, met een menselijke maat. Doe dit via website (www.assenkantorenstad.nl), leaflets, veel free PR, een eigen kantorengids en events (nodig partijen uit in uw stad).
- Maak bestand met intermediairs en bewerk dit actief. Idem voor eindgebruikers van buiten de stad.
- Zorg voor voldoende capaciteit: minimaal een medewerker zou zich moeten bezighouden met investeringsbevordering (= accountmanagement & acquisitie) van kantoren. Zo komt het echt tot een uitvoering!
- Kijk waar synergie te bereiken is met de regio en/of NOM. Bijvoorbeeld gezamenlijk naar de Provada.
- Investeer in het uitventen van successen (free PR).

4.6 Morgen mee aan de slag

De gemeente Assen veel adviezen van ons. Maar hoe nu direct verder? Met de volgende zes acties kan de gemeente morgen gelijk aan de slag:

- *Trekker uitvoering aanwijzen*. Wie gaat er met de uitvoering van de kantorenstrategie aan de slag? Er moet iemand binnen de gemeente Assen worden aangewezen als projectleider en aanjager.

- *Intern visie uitdragen*. Het is belangrijk dat de kantorenstrategie gaat leven binnen de gemeente. Intern moet iedereen op hetzelfde spoor zitten. Hier ligt ook een belangrijke taak voor de trekker/projectleider .

- *Strategie per locatie*. Voor de locaties die uiteindelijk het meest interessant zijn voor ontwikkeling moet een sterke gebiedsstrategie worden gemaakt, met voldoende aandacht voor kwaliteitsaspecten zoals bereikbaarheid, multifunctionaliteit en gebiedskwaliteit.

- *Programmeringsoverleg invoeren*. Om proactief te zijn moet Assen de juiste feeling houden met marktontwikkelingen en (lopende) projecten. Dat vergt een heldere, frequente voortgangsrapportage, maar ook een frequente wegings- of voortgangsoverleg met direct betrokkenen (EZ, grond, strategie, projecten) binnen het stadhuis. Zo houdt men de vinger aan de pols van alle kantoorplannen en kan waar nodig op tijd bijgestuurd worden.

- *Feeling met de markt(partijen)*. Kantoren worden gemaakt door vastgoedmarktpartijen en gebruikt door ondernemers en organisaties (eindgebruikers). Het is zaak om goed contact te houden met deze partijen. Uw kantorenbeleid moet immers (juist) ook het langetermijnbelang van deze partijen goed dienen door markttechnisch gezien voldoende en goede locaties te maken. Bovendien kunnen partijen zoals ontwikkelaars en beleggers u voorzien van relevante marktkennis en expertise. Ook kunt u hen uitdagen om bepaalde projecten op te pakken en/of hier een visie op te ontwikkelen. Zo vergroot u uw marktgevoel en de kans dat u daadwerkelijk tot een vraaggerichte kantorenstrategie komt.

- *Monitor de Assense kantorenmarkt goed.* Monitor ontwikkelingen op uw kantorenmarkt – zoals opname, vraag, nieuwbouwprogramma, zeker bij groeiende omvang van uw voorraad – regelmatig. Zo ontwikkelt u een sturingsinstrument dat u kunt inzetten bij het faseren en vermarkten van uw locaties. Anderzijds kunt u zo beter anticiperen op (onverwachte) ontwikkelingen en dynamiek. Maak resultaten inzichtelijk voor marktpartijen (bijvoorbeeld door publicaties). Samen met u zijn zij straks verantwoordelijk voor de kwaliteit van uw kantorenlocaties. Marktpartijen zijn overigens gebaat bij een transparante kantorenmarkt en eenduidig en consequent beleid van uw kant.

Impact op de organisatie

De kantorenstrategie van Assen gaat verder dan het maken van inhoudelijke keuzes. Feitelijk stimuleert zij een cultuurverandering in het denken over kantoren en kantoorprojecten. Niet langer kunnen kantoormeters gebruikt worden om plannen dicht te rekenen en wensen van marktpartijen te honoreren. Het idee dat het allemaal vanzelf goed komt moet verlaten worden. Als stad meer het heft in handen nemen betekent voor de interne organisatie:

- meer capaciteit vrijmaken voor kantorenbeleid en de uitvoering ervan;
- meer afstemmen en communiceren over kantorenbeleid, projecten en keuzes;
- het 'opbrengstdenken' meer loslaten en juist meer aandacht geven aan bestaand vastgoed (incluis de eigenaren en gebruikers hiervan);
- intern blijven uitdragen dat kantoren en kantoorlocaties zeer belangrijk zijn voor de stad;
- daaruit volgend: keuzes durven maken en hier ook echt voor gaan staan ('rug recht houden').

5. BEGRIPPENLIJST

- Aanbod: aanbod betreft gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 250 m² kantoorruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

- Bovenregionale vraag: een deel van de vraag naar kantoren in Assen komt van buiten de regio. Bij deze bovenregionale vraag gaat het om vestigers van 'buiten' die een kantoor openen in Assen.

- Kantorenvoorraad: voor de kantorenmarkt wordt onder voorraad het totaal verstaan van bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte met een oppervlakte van 250 m² bvo of meer.

- Leegstand: leegstand betreft aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Leegstand wordt uitgedrukt in percentages van de kantorenvoorraad, per ultimo van het jaar.

- Nieuwbouwbehoefte: de totale vraag naar nieuw te ontwikkelen kantoren.

- Opname: onder opname wordt de kantoorruimte verstaan die op de 'vrije markt' verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaargebruikers (de zogenoemde eigen bouw). Transacties worden geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is, waarbij een ondergrens van 500 m² wordt aangehouden voor kantoorruimte.

- Vervangingsvraag: de ruimtebehoefte die ontstaat als gevolg van veroudering van bestaande kantoorruimte, waarbij de achtergelaten kantoorruimte weer opnieuw (te huur) aangeboden kan worden.

BIJLAGE 9

Buck Consultants International

Faseren van plancapaciteit in de Regio Groningen-Assen

Faseren is alleen mogelijk wanneer op een transparante en eenduidige manier wordt gefaseerd. De volgende 'spelregels' zijn gehanteerd:

1. Niet sleutelen aan het terstond en niet terstond uitgeefbare aanbod (harde plannen) en (vooralsnog) uit te gaan van de huidige planning en fasering van dit aanbod.
2. Plannen voor herstructurering (waarbij opnieuw uitgeefbare kavels beschikbaar komen) staan niet ter discussie.
3. Plannen die bijdragen aan het kunnen verwezenlijken van de herstructureringsopgave (opvang vervangingsvraag) zo min mogelijk te frustreren.
4. Zachte plannen voor bedrijventerreinen waarvoor nog (vrijwel) geen verplichtingen (financieel dan wel planologisch) zijn aangegaan, moeten kritisch tegen het licht worden gehouden.
5. Er wordt rekening gehouden met de functie van de kernen in de regio conform de regionale T-structuur. Dit betekent dat waar nodig aan ontwikkelingen in de hoofdkernen Groningen en Assen en de schragende kernen Leek, Roden en Hoogezand-Sappemeer voorrang wordt verleend boven mogelijke ontwikkelingen in de andere kernen:
    - vanwege de werkgelegenheidsfunctie die deze gemeenten vervullen;
    - aangezien het grootste deel van de ruimtevraag (circa 85% à 90%) afkomstig is uit de eigen gemeente dan wel de direct omliggende gemeenten waardoor spreiding van aanbod over de regio gewenst is.

BCI komt tot de conclusie (zie onderbouwing in de bijlage 1) dat de ontwikkeling van een deel van de zachte plannen nodig is om in de periode tot eind 2020 niet met een tekort te worden geconfronteerd. Het gaat hier om ruim 140 ha terrein. Daarbij echter ook meteen de kanttekening dat, wanneer over de planperiode heen wordt gekeken, kritisch gemonitord dient te worden in hoeverre de ontwikkeling van nieuwe terreinen (en in welke omvang!) op termijn echt nodig is. Wanneer bovenstaande spelregels worden gehanteerd, leidt dit tot het volgende voorstel voor fasering in de regio:

1. De harde plannen conform de huidige planning en fasering te ontwikkelen waarbij in regionale afstemming aanpassingen echter wel aan de orde moeten kunnen zijn bij veranderende marktomstandigheden.
2. De gemeente Groningen neemt in de periode tot 2020 naast de voorgenomen harde plannen geen zachte plannen meer in ontwikkeling. De verwachting is dat Groningen met de harde plannen voor een belangrijk deel aan de verwachte vraag naar ruimte kan voldoen.

3. In Assen wordt conform de huidige plannen vanaf 2013 een start gemaakt met de ontwikkeling van fase 1 van Assen-Zuid.
4. In de gemeente Leek wordt de ontwikkeling van Leeksterveld fase 2 mogelijk gemaakt, waarbij de gemeenten Leek en Noordenveld een helder stappenplan[1] maken voor de aanpak van de herstructureringsopgave. Dit om scherp te krijgen wanneer Leeksterveld 2 op de markt moet komen.
   Indien de herstructureringsopgave zoals beoogd niet of deels wordt gerealiseerd[2], ziet de gemeente Leek af van ontwikkeling van (een deel van) dit terrein. De herstructurering van deze terreinen en de daaruit voorvloeiende vervangingsvraag vormt tenslotte de basis voor de ontwikkeling van Leeksterveld fase 2.
5. De overige zachte plannen in de overige gemeenten blijven vooralsnog in de ijskast staan.

Tot slot is het van belang de ontwikkelingen (ruimtevraag, programmering, fasering) jaarlijks te monitoren, omdat:

- de ontwikkeling van de (uitbreidings)vraag de afgelopen jaren fors achter is gebleven bij de prognoses en voor de korte termijn niet de verwachting is dat deze vraag (sterk) zal aantrekken;
- de omvang van de vervangingsvraag direct afhankelijk is van het snelheid waarmee het transformatieproces wordt opgepakt;
- de ontwikkeling van de totale ruimtevraag voor de periode na 2020 naar verwachting een beduidend ander beeld laat zien dan in de periode tot 2020.

Groningen, 9 februari 2010

[1] Leek en Noordenveld maken een duidelijke fasering voor de aanpak van de herstructureringsopgave en de hieruit voortvloeiende vervangingsvraag.

[2] Voor in totaal vijf terreinen zijn plannen voor herstructurering in de periode 2010-2020. Het gaat hier om: Industriepark Leek, Diepswal, Oldebert, Bitseveld Oud en Bitseveld/Noordhoek/Westeres.

Bijlage 1: Onderbouwing regionale afspraken over fasering in de Regio Groningen-Assen

Inleiding

De regio Groningen-Assen heeft een regionaal afsprakenkader opgesteld voor het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen in de regio. Dit afsprakenkader zou op 15 oktober 2009 in de Stuurgroep Regio Groningen-Assen worden ondertekend. In deze Stuurgroep is echter aangegeven dat het voor de gemeente Leek en de provincie Groningen belangrijk is eerst duidelijkheid te creëren hoe om te gaan met de ontwikkeling van bedrijventerrein Leeksterveld fase 2 in het kader van het nieuwe opgestelde POP van de Provincie Groningen (zie tekstkader).

De (nieuwe) Omgevingsverordening van de provincie Groningen bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen en derhalve ook voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen (artikel 4.9). Een belangrijk, zo niet het belangrijkste, uitgangspunt daarin is "dat het aantal bedrijventerreinen en de oppervlakte van bestaande bedrijventerreinen niet kunnen worden uitgebreid. Hiermee passen we de SER-ladder toe. Ontheffing is mogelijk als na toepassing van de SER-ladder blijkt dat uitbreiding noodzakelijk is en de behoefte is aangetoond" (bron: Omgevingsverordening). Er is geen sprake van een overgangsregeling. Dit betekent dat er in de toekomst, wanneer niet via toepassing van de SER-ladder de noodzaak kan worden aangetoond, er geen nieuwe bedrijventerreinen meer in de regio Groningen-Assen kunnen worden ontwikkeld, anders dan die reeds op dit moment via een bestemmingsplan zijn vastgelegd. Dit betekent bijvoorbeeld dat de geplande ontwikkeling van Leeksterveld fase 2 geen doorgang kan vinden.

Voor alle betrokken gemeenten, maar zeker ook voor de beide provincies is het nodig op regionaal niveau een passende oplossing te vinden, mede gelet op het vigerende rijksbeleid en de afspraken die hierover begin december 2009 in het Convenant Bedrijventerreinen tussen rijk, IPO en VNG zijn bekrachtigd. Daarnaast is het ook goed om te beseffen dat wanneer de regiogemeenten er niet uitkomen dit een (provinciale) 'blokkade' betekent voor de mogelijke ontwikkeling van alle zachte plannen in de regio (zie bijlage 2).

Op verzoek van de provincie Groningen en de gemeente Leek heeft de regio door BCI laten nagaan of en zo ja hoe het faseren van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen leidt tot een gezonde vraag-aanbodverhouding in de regio Groningen-Assen waarbij op termijn wellicht ruimte is voor de ontwikkeling van Leeksterveld fase 2. Hiermee geeft de regio feitelijk op voorhand invulling aan afspraak V van het regionale afsprakenkader. Op deze manier komt de Regio eveneens tegemoet aan het verzoek van provincie Groningen, de vraag van Leek te onderbouwen met een regionaal ingevulde SER-ladder, zoals afgesproken in het POP.

Vraag en aanbod: de huidige situatie

Vraag t/m 2020

De vraag naar bedrijventerreinen is in hoofdlijnen gebaseerd op een onderzoek dat in 2008 door STEC is uitgevoerd[3]. Daarbij is een onderscheid gemaakt in:

- uitbreidingsvraag:
  de ruimtevraag als gevolg van vooral de groei van het regionale bedrijfsleven. Aangezien deze ruimtevraag is gebaseerd op ramingen van het CPB maakt Stec daarbij terecht de kanttekening dat het hier om een beleidsarme raming gaat die hoger dan wel lager kan uitvallen door specifieke beleidsinspanningen die door de regio gedurende de planperiode in gang worden gezet.
- vervangingsvraag:
  de vraag als gevolg van bedrijven die door veroudering genoodzaakt zijn naar elders te verhuizen, aangezien de verouderde locatie door transformatie naar een andere functie aan de voorraad wordt onttrokken.
- bovenregionale vraag:
  ruimtevraag als gevolg van bedrijven die zich van buiten de regio in de regio Groningen-Assen vestigen. Deze ruimtevraag is beperkt.

De ruimtevraag in de regio Groningen-Assen voor de periode 2007-2020 is destijds als volgt ingeschat (tabel 1):

Tabel 1 Totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen 2007-2020, in netto hectares

Vraag	Netto hectares 2007-2020
Uitbreidingsvraag volgens BLM-prognose (Transatlantic Market)	455
Vervangingsvraag	35-59
Bovenregionale vraag	23
Totaal	513-537

Bron: CPB, 2005, bewerking Stec Groep

Een kwalitatieve onderverdeling naar diverse typen terreinen leidt tot het beeld zoals weergegeven in tabel 2.

[3] Kwaliteit en grondprijzen in de regio Groningen-Assen. Stec groep, 2008

Tabel 2 Ruimtevraag bedrijventerreinen regio Groningen-Assen periode 2007-2020 naar type terrein

Beeldkwaliteit/verschijningsvorm	% van de totale vraag	Netto ha
Werkterrein	25-30%	130-160
Modern gemengd	60-70%	315-370
Hoogwaardig bedrijvenpark	5-10%	25-55

Bron: Stec Groep (2005)

Actualisatie van de vervangingsvraag

Voor een aantal gemeenten (Groningen, Assen, Leek, Noordenveld) is geïnventariseerd welke terreinen de komende jaren (in de periode tot 2020) aan de bedrijventerreinenvoorraad worden onttrokken als gevolg van transformatie. Dit leidt tot het volgende overzicht:

- *Onttrekking gemeente Groningen: het betreft de terreinen Damsterdiep (20 ha), Koningsweg (6 ha), Peizerweg (8 ha), De Vogels (25 ha), Winschoterdiep (10 ha), Reitdiep (21 ha), Eemskanaal (10 ha) en Ulgersmaweg (6 ha) met een totaal oppervlakte van 106 ha.*
- *Onttrekking gemeente Assen: ca 20 ha, betreft gebied ten noorden van het station.*
- *Onttrekking gemeenten Leek/Noordenveld: ca 36 ha, betreft (gedeeltelijke) transformatie van de terreinen Industriepark Leek, Diepswal, Oldebert, Bitseveld Oud en Bitseveld/Noordhoek/ Westeres.*

Bij het bepalen van de uiteindelijke vervangingsvraag als gevolg van transformatie dient er rekening mee te worden gehouden dat:

- *Een deel van deze terreinen leeg staat, aangezien het (sterk) verouderde terreinen betreft. De ruimtevraag als gevolg van uitplaatsing van bedrijven betreft daarmee niet de volledige omvang van het te transformeren terrein en valt hierdoor lager uit.*
- *Een deel van de bedrijven bij gedwongen verplaatsing zich elders (niet in de regio Groningen-Assen) vestigt. De ruimtevraag valt hierdoor lager uit.*
- *Een deel van de verplaatsende bedrijven op een nieuwe locatie zal uitbreiden dan wel de bestaande bedrijfsvoering ruimtelijk efficiënter zal inrichten. Grosso modo heeft dit geen effect op de ruimtevraag.*

De aanname is gedaan (mede gebaseerd op ervaringen elders) dat op basis van bovenstaande argumenten uiteindelijk maximaal circa 70% van het totaal te transformeren oppervlakte bedrijventerreinen ook daadwerkelijk tot additionele ruimtevraag in de regio zal leiden. Dit leidt tot een totale vervangingsvraag van ca 115 ha (70% van 162 ha). De vervangingsvraag is daarmee beduidend groter dan in 2008 door Stec is ingeschat. De belangrijke kanttekening die hierbij gemaakt moet worden, is dat de uiteindelijke omvang van de vervangingsvraag sterk afhankelijk is van de voortvarendheid waarmee terreinen de komend jaren worden getransformeerd.
Met de geactualiseerde vervangingsvraag dient in de confrontatie van vraag en aanbod nadrukkelijk rekening te worden gehouden.

Op basis van nieuwe inzichten voor de vervangingsvraag en een actualisatie van de uitbreidingsvraag en bovenregionale vraag[4] ziet de ruimtevraag in de regio Groningen-Assen voor de ***periode 2010-2020*** er uit zoals weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Geactualiseerde vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen periode 2010-2020, in netto hectares

Type vraag	Netto hectares
Uitbreidingsvraag volgens BLM-prognose (Transatlantic Market)	357
Vervangingsvraag	115
Bovenregionale vraag	18
Totaal	490

Bron: CPB, 2005, Stec, gemeenten regio Groningen-Assen, bewerkt door BCI

Vraag na 2020

Mede gelet op de ontwikkelingstermijn van een gemiddeld bedrijventerrein (circa 7 à 8 jaar) en het feit dat er door het CPB een trendbreuk wordt verwacht in de ontwikkeling van de werkgelegenheid - en daarmee ook de vraag naar bedrijventerreinen - in de periode na 2020 is het van belang deze periode in de voorliggende analyse te betrekken. Ook hier wordt de studie van Stec als uitgangspunt gehanteerd waarbij echter alleen de uitbreidingsvraag geraamd is (zie tabel 4).

Tabel 4 Totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen in de periode 2021-2040, in netto hectares

Vraag	Netto hectares 2021-2040
Uitbreidingsvraag volgens BLM-prognose (Transatlantic Market)	-29

Bron: CPB, 2005, bewerking Stec Groep

[4] De uitgangspunten zoals in 2008 door Stec gehanteerd bij het bepalen van de uitbreidingsvraag en de bovenregionale vraag zijn in het kader van dit onderzoek conform afspraken met de regio niet gewijzigd.

Aanbod

Belangrijk bij het in beeld brengen van het aanbod is dat er een onderscheid wordt gemaakt in[5]:

- Harde plannen met een onderscheid in:
  - terstond uitgeefbaar aanbod: (delen van) bedrijventerreinen die per direct/op korte termijn aan een bedrijf kunnen worden uitgegeven
  - plannen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein waarvoor de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en waarvoor door de provincie goedkeuring is verleend aan dit bestemmingsplan wat betekent dat de ontwikkeling van dit terrein (vrijwel) definitief is.
- Zachte plannen: plannen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein die nog duidelijk in de planfase verkeren (bestemmingsplan zonder goedkeuring provincie, plan in structuurvisie, ruimtelijk plan).

Dit leidt tot het volgende beeld van het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio Groningen-Assen zoals weergegeven in tabel 5 (zie ook bijlage 2).

Tabel 5 Aanbod bedrijventerreinen regio Groningen-Assen in netto ha per 1-1-2010

	Netto ha
Harde plannen terstond uitgeefbaar	199,1
Harde plannen niet terstond uitgeefbaar	133,0
Zachte plannen	249,0
Ruimtewinst door herstructurering[1)]	15,0
Totaal	596,1

1) Bron Regionaal Herstructureringsprogramma

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen

Indien ook naar de kwaliteit van de terreinen wordt gekeken conform het onderscheid in drie typen terreinen zoals ook in de studie van Stec gehanteerd, ziet het aanbod er uit zoals weergegeven in tabel 6 (zie ook bijlage 2).

Tabel 6 Aanbod harde plannen voor bedrijventerreinen per type terrein in de regio Groningen-Assen in netto ha per 1-1-2010

	Gemengd	Werkterrein	Hoogwaardig	Totaal
Terstond uitgeefbaar	92,1	54,6	52,4	199,1
Niet terstond uitgeefbaar	88,0	45,0	0,0	133,0
Totaal	180,1	99,6	52,4	332,1

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen

[5] Definities zijn in afstemming met de provincie Groningen opgesteld.

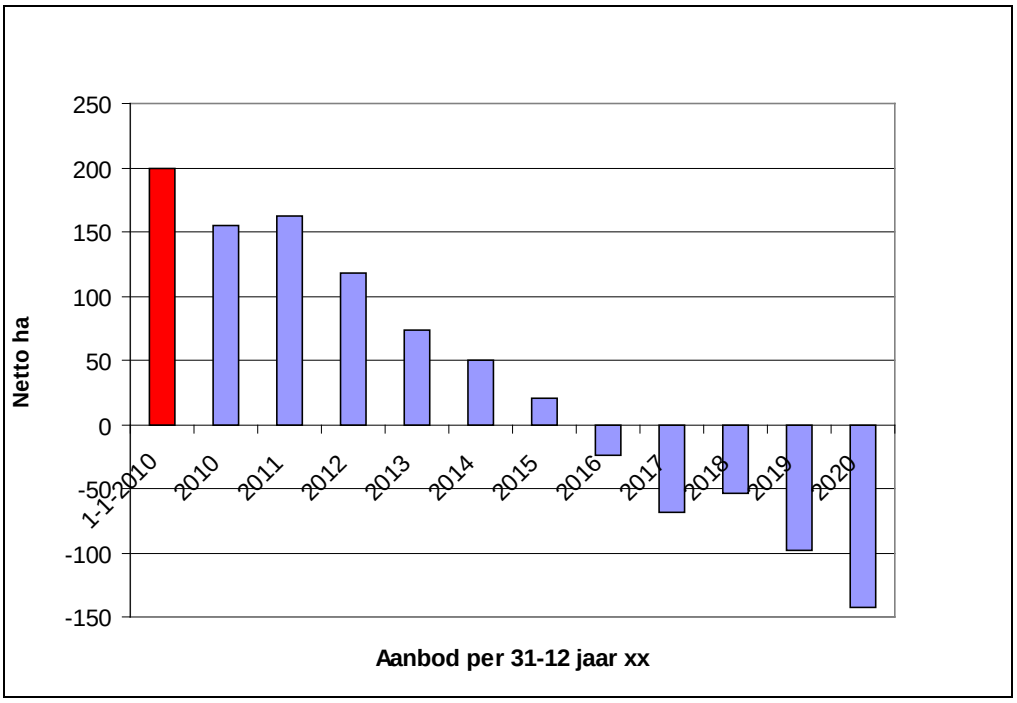
Confrontatie van vraag en aanbod

Een confrontatie van de vraag t/m 2020 (490 ha netto) en het totale aanbod (596 ha netto) leidt tot de conclusie dat, wanneer alle terreinen (harde en zachte plannen) conform de huidige programmering worden ontwikkeld, er sprake is van een overaanbod in de regio. Een deel van de (zachte) plannen, indien deze al worden ontwikkeld, komt echter pas in de periode na 2020 op de markt.

Wanneer uitsluitend rekening wordt gehouden met de harde plannen (zie bijlage 2 voor fasering) en de ruimtewinst door herstructurering (inschatting dat deze ruimte in 2015 beschikbaar komt) kan worden geconcludeerd dat er (zie figuur 1):

- aan het eind van de planperiode in 2020 sprake is van een tekort van ruim 140 ha aan bedrijventerreinen in de regio;
- dit tekort zich rond 2016 begint te manifesteren.

Figuur 1 *Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen regio Groningen-Assen in netto ha periode 2010-2020*



Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van een deel van de zachte plannen nodig is om in de periode tot eind 2020 niet met een tekort te worden geconfronteerd. Het gaat hier om ruim 140 ha terrein. Daarbij echter ook meteen de kanttekening dat, wanneer over de planperiode heen wordt gekeken, kritisch gemonitord dient te worden in hoeverre de ontwikkeling van nieuwe terreinen (en in welke omvang!) op termijn echt nodig is.

Bijlage 2 Aanbod bedrijventerreinen periode 2010-2030

Tabel 7 Harde plannen terstond uitgeefbaar aanbod bedrijventerreinen in netto ha regio Groningen-Assen

	Uitgeefbaar per 1-1-2010	Doelgroepen/ typering	Type terrein volgens definitie STEC[1)]
Assen, Messchenveld totaal	34,8	Gemengd en hoogwaardig	Gemengd en hoogwaardig
Assen, Peelerpark	5,8	Gemengd en hoogwaardig	Gemengd en hoogwaardig
Assen, Schepersmaat	0,8	Grootschalige bedrijven	Werkterrein
Groningen, Eemspoort	41,6	Gemengd, transport en distributie	Gemengd en werkterrein
Groningen, Westpoort 1e fase	66,0	Gemengd en logistiek	Gemengd en werkterrein
Groningen, Zernike Science park	13,8	Hoogwaardig	Hoogwaardig
Haren, Nesciopark	4,0	Hoogwaardig (waarschijnlijk)	Hoogwaardig
Hoogezand, Rengers fase 4	5,2	Gemengd	Gemengd
Hoogezand, schiereiland Foxhol	0,9	Gemengd, kleinschalig	Gemengd
Leek, Leeksterveld fase 1	10,1	Gemengd	Gemengd
Noordenveld, Haarveld	10,8	Hoogwaardig	Hoogwaardig
Noordenveld, Westerd, 2e fase	1,8	Kleinschalig en wonen/werken	Gemengd
Tynaarlo, Groningen Airport Eelde	3,5	Luchtvaart gebonden bedrijvigheid	Hoogwaardig
Totaal	199,1		

1) Indien meerdere typen terreinen van toepassing zijn, is uitgegaan van een gelijke verdeling over de onderscheiden typen

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen, 2010

Tabel 8 Harde plannen niet terstond uitgeefbaar bedrijventerreinen regio Groningen-Assen

	Uitgeefbaar in netto ha	Startdatum uitgifte	Beoogde einddatum uitgifte	Doelgroepen/ typering	Type terrein volgens definitie STEC[1)]
Groningen, Westpoort 2e fase	60,0	2018	2035	Gemengd en logistiek	Gemengd en werkterrein
Groningen, Rode Haan (Eemspoort Zuid)	30,0	2011	2025	Gemengd en logistiek	Gemengd en werkterrein
Hoogezand-Sappemeer, Westbroek West	9,0	2014	?	Gemengd	Gemengd
Hoogezand-Sappemeer, Rengers fase 3	12,0	2014	?	Gemengd	Gemengd
Tynaarlo, Kranenburg Zuid	22,0	2011	?	Gemengd	Gemengd
Totaal	133,0				

1) Indien meerdere typen terreinen van toepassing zijn is uitgegaan van een gelijke verdeling over de onderscheiden typen

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen, 2010

Tabel 9 Zachte plannen bedrijventerreinen regio Groningen-Assen

	Uitgeefbaar in netto ha	Beoogde startdatum uitgifte	Beoogde einddatum uitgifte	Doelgroepen/ typering
Assen, Assen-Zuid				
• Fase 1	32,5	2013	2020	Gemengd en grootschalige bedrijven
• Fase 2	37,5	2021	2030	Gemengd en grootschalige bedrijven
• Kantoren, wonen/werken/overig	30,0	?	?	
Groningen, Meerstad	90,0	2020	2040	Hoogwaardig en gemengd
Groningen, Heldenpark	7,0	?	?	Kleinschalig
Groningen Hoendiep Noord	2,0	?	?	Wonen/werken
Leek, Leeksterveld fase 2	20,0	2014	?	Gemengd
Leek, Leeksterveld fase 3	20,0	2020	?	Gemengd
Noordenveld, Nieuw-Roden	10,0	2020	2030	Kleinschalig en wonen/werken
Totaal	249,0			

Bron: gemeenten regio Groningen-Assen, 2010

BIJLAGE 10

Werklocaties in Assen langs de SER-Ladder

Inleiding

In deze memo wordt de vraag en aanbod confrontatie van de toekomstige Asser werkmilieus langs de SER-ladder gelegd. Op grond van artikel 2.7 van de AMvB Ruimte worden provincies verplicht regels te stellen over nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij moet de provincie rekening houden met de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, die volgens de zogenaamde SER-ladder moet worden bepaald. Hierbij moet eerst nut en noodzaak worden bepaald en vervolgens moet worden gekeken naar de mogelijkheden van herstructurering of intensivering van bestaande terreinen of locaties. Een nieuw terrein is dan mogelijk als na deze stappen is gemotiveerd dat daaraan een behoefte bestaat. De gedachte is verder dat nieuwe locaties zoveel mogelijk binnen of aansluitend op bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd.

De provincie heeft bovenstaande beleidslijn uitgewerkt in haar ontwerp-verordening ruimtelijk omgevingsbeleid. Kort gezegd zorgt deze verordening ervoor dat inbreiding voor uitbreiding gaat en er niet nodeloos gebouwd wordt los van bestaande bebouwingsconcentraties.

"Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-, werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is." (ontwerp-verordening provincie Drenthe)

Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelt de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie, of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen. Dit kan door bijvoorbeeld benutting van de derde dimensie (ondergrondse bouw en hoogbouw), technische vernieuwingen en door multifunctioneel ruimtegebruik.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Met het Rijk is afgesproken dat provincies en gemeenten de SER-ladder consequent toe zullen toepassen. Van belang is dat de SER-ladder in feite op drie niveaus kan worden toegepast:

- het regionale niveau: nagaan of er mogelijkheden zijn voor een regionale aanpak: gezamenlijke ontwikkeling van terreinen, afspraken over segmentering, andere vormen van samenwerking en afstemming; de verkenning hiervan past in dit onderdeel 'beleidskaders';
- gemeentelijk niveau: mogelijkheden voor intensievere benutting, benutting restruimtes, eventuele segmentering tussen kernen/verschillende bedrijventerreinen;
- kavelniveau: het 'Osse protocol' voor de ontwikkelingen van bedrijventerreinen is hier een sprekend voorbeeld van.

Gezien bovenstaande is gekozen voor de volgende opbouw:

1. wat is de bestaande vraag?
- 1.1. Autonome ruimtevraag
- 1.2. Transformatie vraag
- 1.3. Ruimtevraag van buiten de regio
- 1.4. IJzeren voorraad

2. hoe vangen we deze vraag op?
- 2.1. Aanbod op regionaal niveau
- 2.2. Gemeente: Benutting huidige ruimte
- 2.3. Gemeente: Verhoging ruimteproductiviteit
- 2.4. Gemeente: Uitbreiding ruimtegebruik
- 2.5. Kavelniveau: Osse protocol

1. Wat is de bestaande vraag?

1.1. Autonome ruimtevraag

De autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit de extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in een regio als gevolg van de toename van de werkgelegenheid bij de regionale werkgevers. Deze ruimtevraag binnen de regio Noord-Drenthe bedraagt 120 hectare netto tot 2030. Bij de oriëntatie op een nieuwe vestigingslocatie kijken bedrijven allereerst naar de eigen gemeente en vervolgens naar locaties binnen de regio. 94 procent van alle bedrijfsverplaatsingen vindt plaats binnen de regio. Daarom wordt gekeken naar de markt in de regio Noord-Drenthe.

1.2. Transformatie vraag

Naast de autonome ruimtevraag zorgen plannen om (delen van) bedrijventerreinen te transformeren ook voor vraag naar vervangingsruimte voor bedrijvigheid. Er verdwijnt bedrijfsoppervlak door de transformatie van een deel van het Stadsbedrijvenpark naar een centrumstedelijk woonwerkmilieu. Voordeel van deze transformatie is dat de ruimtevraag voor woningbouw voor een groot deel wordt opgelost binnen de bestaande stad en dat hiervoor geen uitbreidingsruimte voor woningbouw nodig is. Om te blijven functioneren hebben de betreffende bedrijven echter elders ruimte nodig.

De transformatie van een deel van het Stadsbedrijvenpark kent twee varianten tot 2030: Een transformatie van alleen de kop van de Havenkade en een transformatie van het gehele gebied Havenkade (de kop van de Havenkade met het oostelijk deel). *Variant één* zorgt voor een totale extra ruimtevraag van 16 hectare, *variant twee* voor 39 hectare extra. Een deel van de transformatieopgave zal niet tot extra ruimtevraag leiden omdat deze bedrijven op dezelfde locatie blijven (handhaven / herhuisvesten). Tevens is voor een deel van de bedrijvigheid (overig) nog niet bekend wat in het kader van de transformatieopgave gaat gebeuren.

Naast de herstructureringsopgave van de gemeente Assen worden er in regioverband ook herstructureringstrajecten opgestart. Dit kan tot gevolg hebben dat bedrijven uit de regiogemeenten hun nieuwe vestigingslocatie in Assen zoeken (extra ruimtevraag, zie 2.1).

1.3. Bovenregionale ruimtevraag

Van alle bedrijfsverplaatsingen vindt 94 procent plaats binnen de regio en driekwart binnen een gemeente. Slechts een beperkt aantal bedrijven verhuist van de ene regio naar een andere regio. Een bovenregionale vraag van zes procent houdt een vraagraming tot 2030 in van 5 tot 10 hectare netto. Deze ruimtevraag is echter ook afhankelijk van de kwaliteit van de bedrijvenlocaties. Hoe beter deze afgestemd zijn op de vraag uit de kansrijke sectoren hoe groter de kans dat bedrijven van buiten de regio kunnen worden aangetrokken.

1.4. IJzeren voorraad

Bij een vraag-aanbod benadering moet in ieder geval tot 2020 rekening worden gehouden met een zogeheten 'ijzeren voorraad'. De uitgifte van bedrijventerreinen kenmerkt zich door forse jaarlijkse fluctuaties. In de ‘topjaren’ werd in Assen meer dan 17 ha (1999) uitgegeven. Tijdens mindere jaren bedroeg de uitgifte minder dan 2,7 ha (2004). Bovendien hebben plannen vaak lange doorlooptijden voordat ze uiteindelijk gerealiseerd zijn. Om deze fluctuaties en lange aanlooptijden op te kunnen vangen is het gewenst dat er altijd een minimale reserve is, de zogeheten ‘ijzeren voorraad’. Hiervoor wordt vaak vier maal de geraamde jaarlijkse uitgifte (7,3 hectare) gehanteerd. Voor Assen bedraagt deze ‘ijzeren voorraad’ dus ruim 29 ha. De verwachting is dat de vraag na 2020 vermindert, zodat de ijzeren voorraad in deze perio-

de kan worden afgebouwd. Hier is rekening mee gehouden in het ontwerp van Assen-Zuid, waarbij de tweede fase (na 2020) bestaat uit 30 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein, ongeveer evenveel als de ijzeren voorraad. Hiermee kan flexibel omgegaan worden met de ijzeren voorraad door de planvorming van Assen-Zuid.

Wanneer de gemeente voor clustering zou willen kiezen, bijvoorbeeld een zorg-, sensor- of onderwijscluster, moet er naast de 'ijzeren voorraad' nog eens extra ruimte gereserveerd worden. Indien geen extra ruimte wordt gereserveerd, maar wel voor clustering wordt gekozen, bestaat het risico dat bij een tegenvallende invulling (onvoldoende uitgifte), men zal afwijken van de oorspronkelijke gedachte tot clustering en toe zal geven aan andere (minder gewenste) ontwikkelingen. Peelerpark is hier een voorbeeld van.

	Transformatie 1 [1]	Transformatie 2
Autonome ruimtevraag	120	120
Transformatievraag	16	39
Bovenregionale ruimtevraag	5-10	5-10
Totale ruimtevraag 2030	**141-146**	**164-169**
IJzeren voorraad	29	29

De ruimtevraag in geheel Noord-Drenthe in de periode 2008-2030 bedraagt circa 165 ha netto uitgaande van de gehele transformatie van (de Kop van het Stadsbedrijvenpark) het gebied Havenkade (ofwel variant 2). Wanneer uitgegaan wordt van transformatie van alleen de "Kop" van de Havenkade bedraagt de ruimtevraag voor Noord-Drenthe tot 2030 ca 145 ha netto uitgeefbaar.

2. Hoe vangen we deze vraag op?

2.1. Aanbod op regionaal niveau

In Noord-Drenthe is (naast Assen) nog circa 38 hectare ruimte beschikbaar op bestaande bedrijventerreinen. Verder wordt op dit niveau nagegaan of er mogelijkheden zijn voor regionale aanpak: gezamenlijke ontwikkeling van terreinen, afspraken over segmentering, andere vormen van samenwerking en afstemming.

Assen maakt deel uit van de Regio Groningen-Assen. De Regio Groningen-Assen is een vrijwillig samenwerkingsverband waarbij over bestuurlijke grenzen tussen gemeenten en provincies wordt heen gekeken. In hun programma bedrijventerreinen werken ze samen aan het versterken van de economische positie van de Regio en aan het behoud van de kwaliteiten van het gebied. Regionale afstemming is nodig omdat de markt voor bedrijventereinen een regionale schaal kent. Samen kunnen de gemeenten een divers pakket aan bedrijventerreinen bieden en de samenwerking levert bovendien schaalvoordelen op, terwijl ze geen concessies hoeven te doen op het vlak van ruimtegebruik of ruimtelijke kwaliteit.

Op 20 mei 2010 is het Regionaal Herstructureringsprogramma (RHP) Bedrijventerreinen door de stuurgroep vastgesteld en aan de colleges van GS aangeboden. Dit programma sluit direct aan bij het convenant dat medio 2009 tussen het Rijk, de provincies en de Vereniging Nederlandse Gemeenten is gesloten. In het convenant zijn afspraken vastgelegd ten aanzien van de planning en aanpak van de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen voor de periode 2010-2020. Als onderdeel hiervan stellen de provincies een Provinciaal herstructureringsprogramma op, het regionaal herstructureringsprogramma is hiervoor belangrijke input. Het programma is opgesteld in het verlengde van de regionale afspraken over

[1] Transformatie 1 gaat uit van een transformatie van de kop van de Havenkade tot 2030. Wanneer fase 2 en 3 ook worden getransformeerd voor 2030 stijgt de totale ruimtevraag met circa 20 hectare (transformatie 2).

kwaliteiten en grondprijssystematiek op bedrijventerreinen, die eerder dit voorjaar zijn vastgesteld en ondertekend.

Als uitgangspunt bij het RHP is gekozen voor een programmatische insteek; waarin de regionale ambities zijn verwoord, een toelichting wordt gegeven op het prioriteringsproces en de gemeenten hun herstructureringsprogramma's op hoofdlijn toelichten. Het is daarmee geen subsidieaanvraag, maar een onderbouwing van de door de Regio gemaakte keuzes. Op basis van de reactie van beide provincies op het RHP dienen de individuele gemeenten in een later stadium een subsidieaanvraag in. Deze aanvragen zullen door de provincies worden getoetst.

In 2009 is in opdracht van de Regio door bureau STEC een inventarisatie uitgevoerd met als doel inzicht te verwerven in de verouderingsproblematiek van de regionale bedrijventerreinen. Deze scan vormt de basis voor het RHP. Het onderzoek van STEC heeft zich gericht op 1.500 hectare bedrijventerrein in de Regio, waarvan circa 550 hectare daadwerkelijk zijn bezocht. Hiervan was 38% verouderd. Dit leverde een groslijst van 16 herstructureringsprojecten op. Aan de hand van factoren als levensfase, obstakelvrijheid en (financiële) haalbaarheid zijn hierbinnen een viertal projecten gekozen: Hoendiep in Groningen, Bitseveld in Roden, Netam in Leek en het Stadsbedrijvenpark in Assen. Het effect van deze projecten (uitgezonderd Stadsbedrijvenpark) is voor Assen zeer beperkt.

2.2. Aanbod gemeentelijk: benutting huidige ruimte

In Assen is medio juli 2010 nog 33 hectare uitgeefbaar terrein beschikbaar op bedrijventerreinen Messchenveld en Peelerpark. Er gelden op deze terreinen echter hoge kwaliteitseisen. Voor een deel van de gemengde bedrijvigheid zijn deze terreinen daarmee minder geschikt (te hoge eisen). Bovendien zijn er geen grote kavels (groter dan 1 hectare netto) meer beschikbaar. Tot slot is op Messchenveld circa twee derde van de beschikbare ruimte gereserveerd, in optie, of is men in gesprek over de kavel. De daadwerkelijk direct beschikbare ruimte op Messchenveld is hiermee beperkt. Verder is er in Assen weinig aanbod meer beschikbaar voor hoogwaardig kleinschalig (wonen en werken) en gemengde bedrijvigheid (overig). Er is met name nog terrein beschikbaar voor het hoogwaardige grootschalige segment (kantoren, pdv, abc).

Verder zal het Stadsbedrijvenpark zoals gezegd voor deel getransformeerd worden. Circa 3 hectare aan bedrijvigheid blijft of kan terugkomen in het transformatiegebied Havenkade. Het betreft hier bedrijven die zich goed verhouden met woonfuncties en geschaard kunnen worden onder de 30% (hoog)waardig werken zoals genoemd in de ambitienotitie voor het Havenkwartier (juni 2008).

Het overige deel van het Stadsbedrijvenpark zal een revitalisatie ondergaan. Bij deze revitalisatie is de verwachte ruimtewinst 5 tot 10 procent. Bij een te revitaliseren deel van het Stadsbedrijvenpark van 57 hectare komt dit neer op 3 tot 6 hectare netto ruimtewinst door revitalisatie en intensivering. Op grond van de SER-ladder mogen nieuwe locaties pas worden ontwikkeld als de mogelijkheden op bestaande terreinen zijn uitgeput. Hierbij moet nadrukkelijk ook worden bekeken of herstructurering uitkomst kan bieden (Stadsbedrijvenpark). Een nieuw bedrijventerrein kan dus pas ontwikkeld worden nadat alle mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zijn benut.

2.3. Aanbod gemeentelijk: verhoging ruimteproductiviteit

Voor een verhoging van de ruimteproductiviteit zullen de mogelijkheden worden verkend voor een intensievere benutting van de bestaande bedrijventerreinen en zal de segmentering van de verschillende bedrijventerreinen regionaal worden afgestemd. Ook zullen in nieuwe bestemmingsplannen meer mogelijkheden worden ingebouwd voor flexibel en intensief ruimtegebruik.
Mede door bovenstaande maatregelen kan 7,5 procent ruimtewinst geboekt worden. Deze ruimtewinst is mogelijk voor het deel van de vraag welke gerealiseerd wordt op nieuwe bedrijventerreinen. Dit is dus

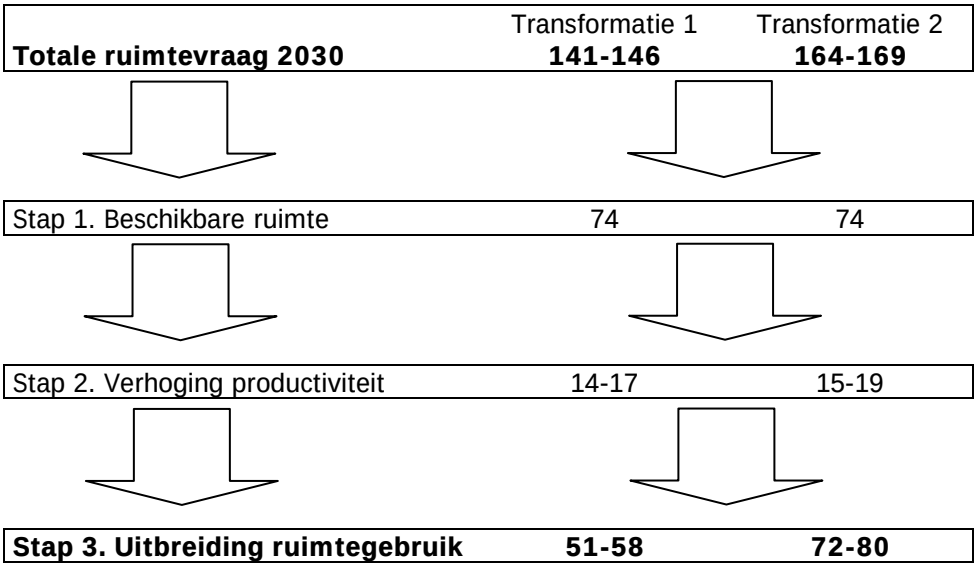
exclusief de reeds verrekende ruimtewinst op het Stadsbedrijvenpark. Hierdoor kan de ruimtebehoefte van 141 tot 169 ha worden gerealiseerd op 131 tot 157 ha. Dit onderdeel dient verder te worden uitgewerkt in de projecten revitalisering Stadsbedrijvenpark en bedrijventerrein Assen-Zuid.

2.4. Aanbod gemeentelijk: uitbreiding ruimtegebruik

	Transformatie 1	Transformatie 2
Totale ruimtevraag 2030	**141-146**	**164-169**
Regionaal aanbod in de regio	38	38
Bestaand aanbod in Assen	33	33
Aanbod in Havenkade	3	3
Ruimtewinst Stadsbedrijvenpark	3-6	3-6
Ruimtewinst 7,5%	11	12-13
Uitbreiding ruimtegebruik	**51-58**	**72-80**

Wanneer vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd worden blijft een uitbreiding van het ruimtegebruik over tussen de 51 en 80 hectare, afhankelijk van de grootte van het transformatiegebied in het Stadsbedrijvenpark (exclusief de ijzeren voorraad als reserve). Deze uitbreiding kan gerealiseerd worden op het nieuw aan te leggen bedrijventerrein Assen-Zuid.

SER-ladder



2.5. Opvang op kavelniveau – Osse protocol

In 2002 heeft de gemeente Oss gekozen voor een aangescherpt, samenhangend beleid gericht op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en het behoud van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. Randvoorwaarde daarbij is het behouden en zo nodig creëren van een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor de Osse bedrijvigheid. Dit beleid was mede ingegeven door de schaarste aan beschikbare bedrijventerreinen, de dreiging van veroudering van bestaande bedrijventerreinen en de wens om zorgvuldig om te gaan met het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. De gemeente Oss heeft haar beleid vastgelegd in het *Gronduitgifteprotocol Bedrijventerreinen Gemeente Oss* (2002). Doelstelling van het beleid is om enerzijds zeer zorgvuldig om te gaan met de verhuiswensen en uitbreidingsbehoefte van bedrijven en

anderzijds mogelijke negatieve effecten op ruimtelijke ontwikkelingen in Oss zoveel mogelijk in te dammen. Hierbij:

- wordt ruimte geboden voor de oplossing van knelpunten in de huisvesting van bestaande en nieuw te vestigen bedrijven;
- wordt de schaarse ruimte zo zorgvuldig en efficiënt mogelijk aangewend;
- vindt een uitgifteselectie plaats op basis van de gemeentelijke geformuleerde beleidsuitgangspunten (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, economisch beleidsplan, milieu en duurzaamheid en toekomstig beheer – parkmanagement) en de beleidsuitgangspunten van de hogere overheden;
- kunnen de aanvragers van kavels optimaal worden geïnformeerd over de voortgang, besluitvormingsproces en de genomen besluiten (klantvriendelijk);
- is de uitgifte(selectie) inzichtelijk en controleerbaar voor een ieder – zowel intern als extern – die daartoe bevoegd is;
- wordt het bestuur in staat gesteld verantwoording af te leggen zowel richting het bedrijfsleven als in de richting van de lokale, regionale en provinciale bestuursorganen;
- geschiedt de uitgifte efficiënt door – daar waar mogelijk – te komen tot een verkorting van de benodigde procedures en vermindering van het aantal benodigde mensuren;
- kan bemiddeling plaatsvinden bij huisvesting in bestaande panden, het zogenaamde matchmaking, ten einde leegloop en daarmee verpaupering van bestaande terreinen te voorkomen en een optimale benutting van bestaande vestigingsmogelijkheden te stimuleren.

Uit de dit jaar uitgevoerde evaluatie blijkt dat het protocol effectief lijkt en er een groot draagvlak voor een bredere toepassing is, door andere gemeenten en regio's. Aangezien er maar heel beperkt negatieve effecten zijn gevonden en de kosten relatief bescheiden zijn, kan het protocol worden gezien als een '*no regret*'-optie. Een dergelijke aanpak past in de rolverschuiving bij gemeentes zoals die met de SER-ladder wordt beoogd en waarbij de kwaliteit van locaties aan belangrijker wordt geacht dan het almaar realiseren van uitleglocaties.

Het verdient aanbeveling om de mogelijkheden van dit protocol voor Assen verder uit te werken, en hiervoor mogelijk op regionaal niveau samen te gaan werken. Hiervoor wordt met de provincie de samenwerking met onze omliggende gemeenten (regio Noord-Drenthe).

BIJLAGE 11

Rapport: 2010370

Akoestisch onderzoek industrielawaai
bedrijvenpark “Assen Zuid” te Assen

Datum: 30 april 2011

Opdrachtgever:
Gemeente Assen
Postbus 30018
9400 RA Assen
t: 0592 366911
f: 0592 366595

Contactpersoon : dhr. R. Lindeboom

Uitgevoerd door:
Ingenieursbureau Spreen
Langakkers 28
9469 RA Schipborg
t: 050 4090290
f: 050 4090235
e: info@bureauspreen.nl

Contactpersoon : Ing. W. Spreen

Ingenieursbureau sPreen

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Situatie....3

2 WETTELIJK KADER 4
2.1 Gezoneerd industrieterrein 4
2.2 Bedrijventerrein 4

3 GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN....4
3.1 Verkaveling 4
3.2 Rekenmodel 5

4 BEREKENDE GELUIDSBELASTING 5
4.1 Geluidscontouren gezoneerd industrieterrein....5
4.2 Geluidscontouren bedrijventerrein 6
4.3 Gecumuleerde geluidsbelasting....6

5 RESUME....7

Figuren:

1. situatie
2. gehanteerde milieucategorieën
3. oppervlaktebronnen gezoneerd industrieterrein en bedrijventerrein
4. bodemgebieden
5. rekenpunten
6. geluidscontouren gezoneerd industrieterrein
7. geluidscontouren bedrijventerrein
8. gecumuleerde geluidscontouren industrieterrein en bedrijventerrein

Bijlagen:

1. oppervlaktebronnen gezoneerd industrieterrein en bedrijventerrein
2. rekenpunten
3. rekenparameters

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Assen is voornemens ten zuiden van Assen het bedrijvenpark Assen-Zuid te ontwikkelen. In het kader van deze ontwikkeling heeft de gemeente Assen verzocht de geluidsbelasting als gevolg van de activiteiten op het bedrijvenpark op de omgeving inzichtelijk te maken.

Het westelijk gedeelte van het park (langs de A28) biedt de mogelijkheid categorie 4.1 en 4.2 bedrijven te vestigen. Vanwege de mogelijke vestiging van deze bedrijven zal dit gedeelte van het terrein worden gezoneerd. Het terrein met de categorie 4 bedrijven wordt in dit onderzoek als “gezoneerd industrieterrein” aangemerkt.

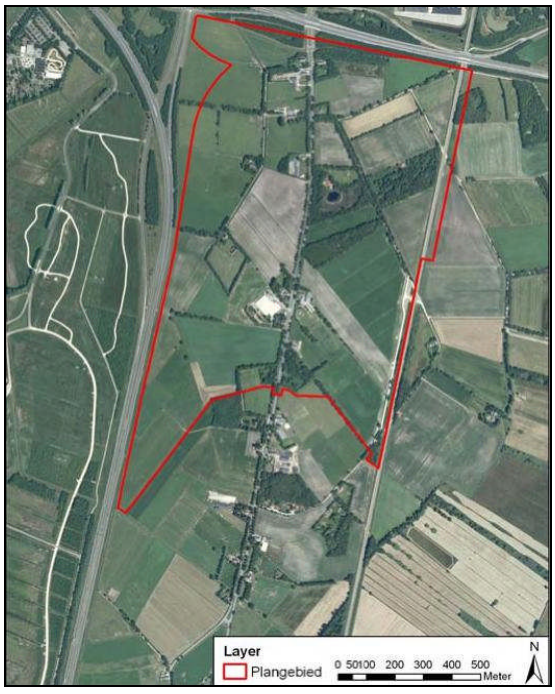
Op de overige percelen van het park kunnen zich categorie 1, 2 of 3 bedrijven vestigen. Vooralsnog is de gemeente Assen niet voornemens dit gedeelte van het park te zoneren. In dit onderzoek wordt dit gedeelte aangemerkt als “bedrijventerrein”. De bestaande woningen langs Graswijk worden in het nieuw bestemmingsplan opgenomen als bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Tevens worden op diverse kavels van het bedrijventerrein, langs de weg Graswijk, bedrijfswoningen toegestaan.
Op de kavels met bedrijfswoningen mogen zich alleen categorie 1 of 2 bedrijven vestigen.

In dit onderzoek zijn de geluidscontouren ten gevolge van het gezoneerd industrieterrein en het bedrijventerrein berekend.

1.2 Situatie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Drentse hoofdstad Assen. De begrenzing van het plangebied bestaat aan de noordzijde uit de N33 en aan de zuidzijde door een watergang die afstroomt naar het Witterdiep. De begrenzing aan westrand wordt gevormd door de A28 en aan de oostkant door de spoorlijn Assen- Hoogeveen. In afbeelding 1.1 is het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1.1: begrenzingen plangebied



Aan weerszijden van Graswijk liggen in de huidige situatie woningen, agrarische bedrijven en uiteenlopende woon/werk-functies. De bestaande woningen langs Graswijk worden in het nieuw bestemmingsplan opgenomen als bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Ten westen hiervan liggen nog enkele woningen nabij het toekomstig gezoneerd industrieterrein. Deze woningen zullen worden geamoveerd. De nieuwe bedrijfswoningen worden alleen toegestaan langs Graswijk. Voor een gedeelte van deze woningen geldt een uitwerkingsverplichting en zijn in dit onderzoek niet getoetst.

Het bedrijvenpark biedt ruimte voor een onderwijsfunctie in het noordoosten van het plangebied. Voor deze onderwijsfunctie geldt een uitwerkingsverplichting en is daarom niet in dit onderzoek beschouwd.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Gezoneerd industrieterrein

Op het westelijk gedeelte van het bedrijvenpark worden categorie 4.1 en 4.2 bedrijven toegelaten. Op dit terrein worden geen bedrijfswoningen geprojecteerd. Op basis van artikel 1 van de Wet geluidhinder kan dit terrein worden aangemerkt als een industrieterrein. De definitie van een industrieterrein luidt namelijk:

- *terrein waaraan een bestemming is gegeven, die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, insluit.*

Om verwarring te vermijden wordt in het algemeen gesproken over "gezoneerd industrieterrein".

Daar het industrieterrein wordt gezoneerd moet in het bestemmingsplan een zone worden aangegeven waarbuiten geen geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) mag optreden (artikel 40 Wet geluidhinder) vanwege de bedrijfsactiviteiten op het industrieterrein. De geluidscontour dient om die reden te worden opgenomen op de verbeelding.

Er kan conform artikel 45 een hogere waarde dan 50 dB(A) worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen 55 dB(A) en voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A) niet te boven mag gaan.

2.2 Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein zal niet worden gezoneerd. De toegestane geluidsbelasting op de bedrijfswoningen ten gevolge op het bedrijventerrein zelf, zal worden geregeld door middel van de meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit of de aanvraag van een vergunning.

3 GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN

3.1 Verkaveling

Deze notitie is gebaseerd op de ontwikkelingsvisie Assen-Zuid. In figuur 1 is de bijbehorende plankaart weergegeven.

In figuur 2 zijn de gewenste milieucategorieën weergegeven. Op basis van deze categorieën is het park akoestisch verkaveld. De gehanteerde geluidsemissies van deze categorieën zijn gebaseerd op de Handreiking zonebeheerplan van het ministerie van VROM en ervaringscijfers van ons bureau. Deze kentallen zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: geluidsemissies per categorie

Milieucategorie	Bronvermogen L_{wr} in dB(A)/m^2
1	50
2	55
3	60
4	65

Op de kavels met bedrijfswoningen worden categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Voor deze kavels is uitgegaan van een geluidsvermogenniveau van 55 dB(A)/m^2. Met betrekking tot de overige kavels op het bedrijventerrein waarop categorie 1, 2 of 3 bedrijven zijn toegestaan, is uitgegaan van de zwaarste categorie, namelijk categorie 3, met een bronvermogen van 60 dB(A)/m^2. Voor de categorie 4 bedrijven op het te zoneren industrieterrein is uitgegaan van 65 dB(A)/m^2.

3.2 Rekenmodel

Voor het berekenen van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van het 3D rekenprogramma Geomilieu V1.62 van DGMR.

Het bedrijvenpark is gemodelleerd aan de hand van oppervlaktebronnen. Hierbij is er voor gekozen ter plaatse van de bedrijfswoningen zelf, geen oppervlaktebronnen in te voeren. Hierdoor ontstaat er een beter beeld van de geluidsbelasting ter plaatse van de bedrijfswoningen, daar er in werkelijkheid ook geen geluidsbronnen ter plaatse van de woningen zullen liggen. De oppervlaktebronnen met betrekking tot de verkaveling zijn weergegeven in figuur 3 en bijlage 1.

Ter plaatse van de kavels zijn akoestisch harde bodemgebieden ingevoerd (zie figuur 4). De overige gebieden zijn als akoestisch zacht verondersteld. Dit geldt ook voor de rietvelden rond de categorie 4 bedrijven in het westelijk gedeelte van het bedrijvenpark. In het model is geen rekening gehouden met de afschermende werking van de taluds van de A28 en de N33 (poldercontouren). Op het bedrijvenpark zijn diverse bospercelen aanwezig. Hoewel praktisch al het groen blijft bestaan, is het bos niet in het rekenmodel ingevoerd (worst case).

Er is in dit stadium nog geen rekening gehouden met de geluidafschermende werking van nog te realiseren bebouwing op het bedrijvenpark. Hierdoor zullen in de praktijk naar verwachting lagere geluidniveaus optreden.

De geluidsbelasting zijn gepresenteerd aan de hand van geluidscontouren. Ter plaatse van de nabijgelegen woningen buiten het bedrijvenpark is de geluidsbelasting op rekenpunten vastgesteld. De rekenpunten zijn weergegeven in figuur 5 en bijlage 2.

De gehanteerde rekenparameters zijn weergegeven in bijlage 3.

4 BEREKENDE GELUIDSBELASTING

4.1 Geluidscontouren gezoneerd industrieterrein

De berekende geluidscontouren ten gevolge van het gezoneerd industrieterrein zijn weergegeven in figuur 6. Het blijkt dat de geluidsbelasting op de burgerwoningen buiten het bedrijvenpark Assen-Zuid niet meer bedraagt dan 45 dB(A) (etmaalwaarde).

De geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerd industrieterrein bedraagt op het merendeel van de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein niet meer dan 50 dB(A) (etmaalwaarde).

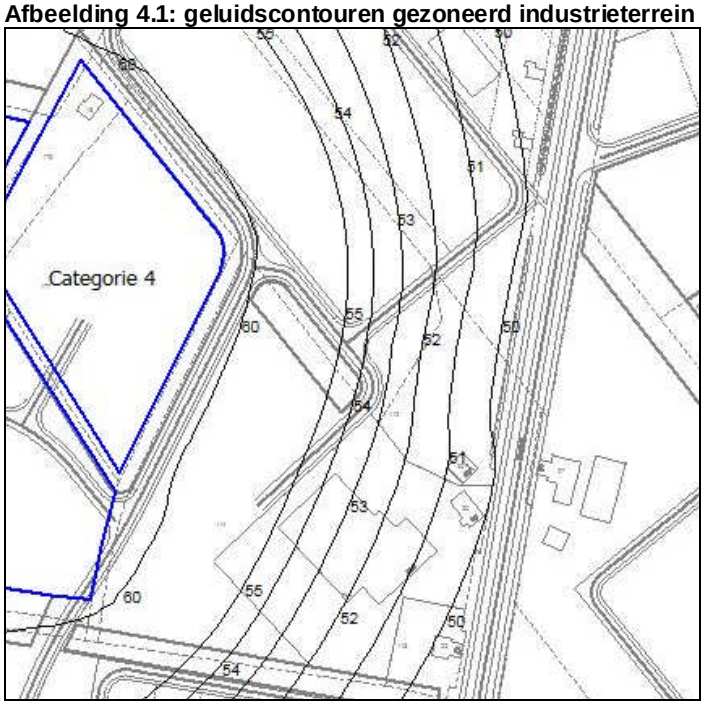
Alleen de bestaande woningen Graswijk 20 en 20a en een nieuwe bedrijfswoning met een uitwerkingsverplichting zijn binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerd industrieterrein gelegen

(zie afbeelding 4.1). Vanwege het feit dat de bestaande (bedrijfs)woningen binnen de zone liggen, dienen er bron- en overdrachtsmaatregelen te worden overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit geldt vooralsnog niet voor de nieuwe bedrijfswoning binnen de 50 dB(A) contour, waarvoor een uitwerkingsverplichting geldt.

De gemeente Assen heeft aangegeven dat er op het industrieterrein in het kader van het vastgesteld programma categorie 4 bedrijven toegestaan moeten worden. Daarnaast is het in westelijke richting opschuiven van de terreinen met categorie 4 bedrijven niet mogelijk vanwege de begrenzing door de A28. Tevens liggen er in het gebied te handhaven boswallen, waardoor het verschuiven van het terrein niet mogelijk is. Vanwege deze boswallen en de gebouwen van de toekomstige bedrijven is het ook niet mogelijk geluidsschermen of wallen aan te leggen om de geluidsbelasting te reduceren. Ten slotte betreffen het bestaande woningen, waardoor deze niet in oostelijke richting kunnen worden verplaatst.

De gemeente Assen heeft aangeven dat vanwege het bovenstaande bron- en/of overdrachts-maatregelen in deze situatie niet wenselijk zijn. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan 55 dB(A), kunnen voor deze (bedrijfs)woningen binnen de 50 dB(A) contour hogere waarden worden vastgesteld. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 51 dB(A) voor de woningen Graswijk 20 en 20a.

Afbeelding 4.1: geluidscontouren gezoneerd industrieterrein



4.2 Geluidscontouren bedrijventerrein

De berekende geluidscontouren ten gevolge van het bedrijventerrein zijn weergegeven in figuur 7. Het blijkt dat de geluidsbelasting op de burgerwoningen buiten het bedrijvenpark niet meer bedraagt dan 48 dB(A) (etmaalwaarde).

4.3 Gecumuleerde geluidsbelasting

In de vorige hoofdstukken zijn het bedrijventerrein en het gezoneerd industrieterrein separaat beoordeeld. In het kader van goede ruimtelijke ordening is het echter tevens van belang de gecumuleerde geluidsbelastingen ten gevolge van het bedrijventerrein en het gezoneerd industrieterrein bij de beoordeling te betrekken.

De gecumuleerde geluidscontouren ten gevolge van het bedrijvenpark zijn weergegeven figuur 8. De gecumuleerde geluidsbelasting op de burgerwoningen buiten het bedrijvenpark bedraagt ten hoogste 50 dB(A) (etmaalwaarde).

In hoofdstuk 2 van Bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met de cumulatieve geluidsbelasting indien er sprake is van een relevante blootstelling door meerdere bronnen. Alleen kent de Wet geluidhinder geen maximale ontheffingswaarden voor de gecumuleerde geluidsbelasting.

De bedrijfswoningen liggen tevens binnen de zones van het TT-circuit, de omliggende wegen en de spoorlijn Assen- Hoogeveen. In het onderzoek “Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Bestemmingsplan “Assen Zuid” te Assen” d.d. 30 april 2011 van bureau Spreen zijn de gecumuleerde geluidsbelastingen weergegeven.

5 RESUME

De gemeente Assen is voornemens ten zuiden van Assen het bedrijvenpark Assen-Zuid te ontwikkelen. In het kader van deze ontwikkeling heeft de gemeente Assen verzocht de geluidsbelasting als gevolg van de activiteiten op het bedrijvenpark op de omgeving inzichtelijk te maken.

Het westelijk gedeelte van het park (langs de A28) biedt de mogelijkheid categorie 4.1 en 4.2 bedrijven te vestigen. Vanwege de mogelijke vestiging van deze bedrijven zal dit gedeelte van het terrein worden gezoneerd. Het terrein met de categorie 4 bedrijven wordt in dit onderzoek als “gezoneerd industrieterrein” aangemerkt.

Op de overige percelen van het park kunnen zich categorie 1, 2 of 3 bedrijven vestigen. Vooralsnog is de gemeente Assen niet voornemens dit gedeelte van het park te zoneren. In dit onderzoek wordt dit gedeelte aangemerkt als “bedrijventerrein”. De bestaande woningen langs Graswijk worden in het nieuw bestemmingsplan opgenomen als bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Tevens worden op diverse kavels van het bedrijventerrein, langs de weg Graswijk, bedrijfswoningen toegestaan.
Op de kavels met bedrijfswoningen mogen zich alleen categorie 1 of 2 bedrijven vestigen.

<u>Geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerd industrieterrein</u>
Het blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerd industrieterrein op de burgerwoningen buiten het bedrijvenpark niet meer bedraagt dan 45 dB(A) (etmaalwaarde).

De geluidsbelasting als gevolg van het gezoneerd industrieterrein bedraagt op het merendeel van de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein niet meer dan 50 dB(A) (etmaalwaarde).

Alleen de bestaande woningen Graswijk 20 en 20a en een nieuwe bedrijfswoning met een uitwerkingsverplichting zijn binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerd industrieterrein gelegen. Vanwege het feit dat de bestaande (bedrijfs)woningen binnen de zone liggen, dienen er bron- en overdrachtsmaatregelen te worden overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit geldt vooralsnog niet voor de nieuwe bedrijfswoning binnen de 50 dB(A) contour, waarvoor een uitwerkingsverplichting geldt.

De gemeente Assen heeft bron- en/of overdrachtsmaatregelen overwogen, maar heeft aangegeven dat deze in deze situatie niet wenselijk zijn. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan 55 dB(A) kunnen voor de bedrijfswoningen binnen de 50 dB(A) contour hogere waarden worden vastgesteld. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 51 dB(A) voor de woningen Graswijk 20 en 20a.

Geluidsbelasting ten gevolge van het bedrijventerrein
Het blijkt dat de geluidsbelasting op de burgerwoningen buiten het bedrijvenpark niet meer bedraagt dan 48 dB(A) (etmaalwaarde).

Gecumuleerde geluidsbelasting
In dit onderzoek zijn het bedrijventerrein en het gezoneerd industrieterrein separaat beoordeeld. In het kader van goede ruimtelijke ordening is het echter tevens van belang de gecumuleerde geluidsbelastingen ten gevolge van het bedrijventerrein en het gezoneerd industrieterrein bij de beoordeling te betrekken.

De gecumuleerde geluidsbelasting op de burgerwoningen buiten het bedrijvenpark bedraagt ten hoogste 50 dB(A) (etmaalwaarde).

De bedrijfswoningen liggen tevens binnen de zones van het TT-circuit, de omliggende wegen en de spoorlijn Assen- Hoogeveen. In het onderzoek “Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Bestemmingsplan “Assen Zuid” te Assen” d.d. 30 april 2011 van bureau Spreen zijn de gecumuleerde geluidsbelastingen weergegeven.

Ingenieursbureau Spreen

W. Spreen

Ingenieursbureau Sprenn

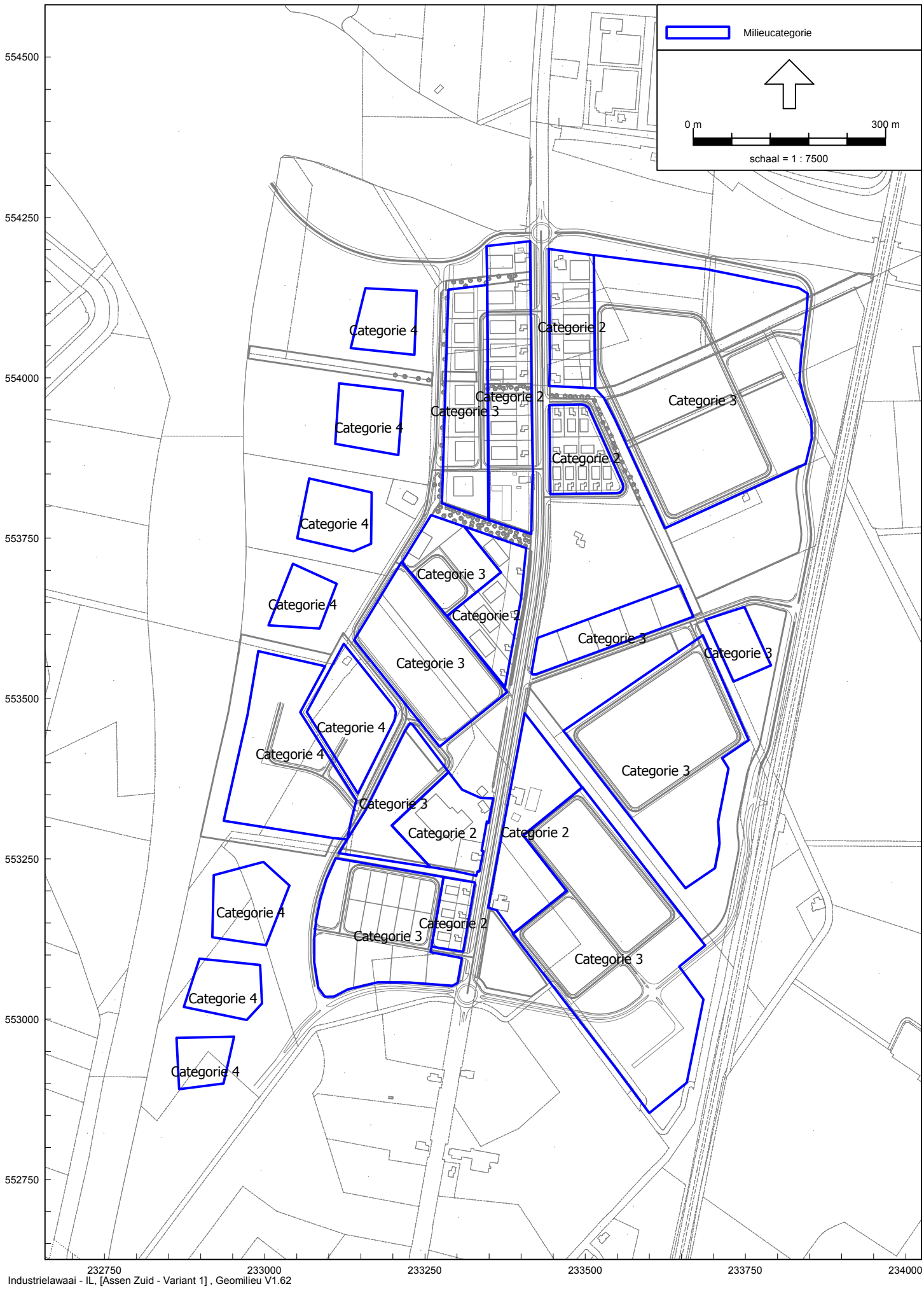
FIGUREN

Figuur 1
Situatie

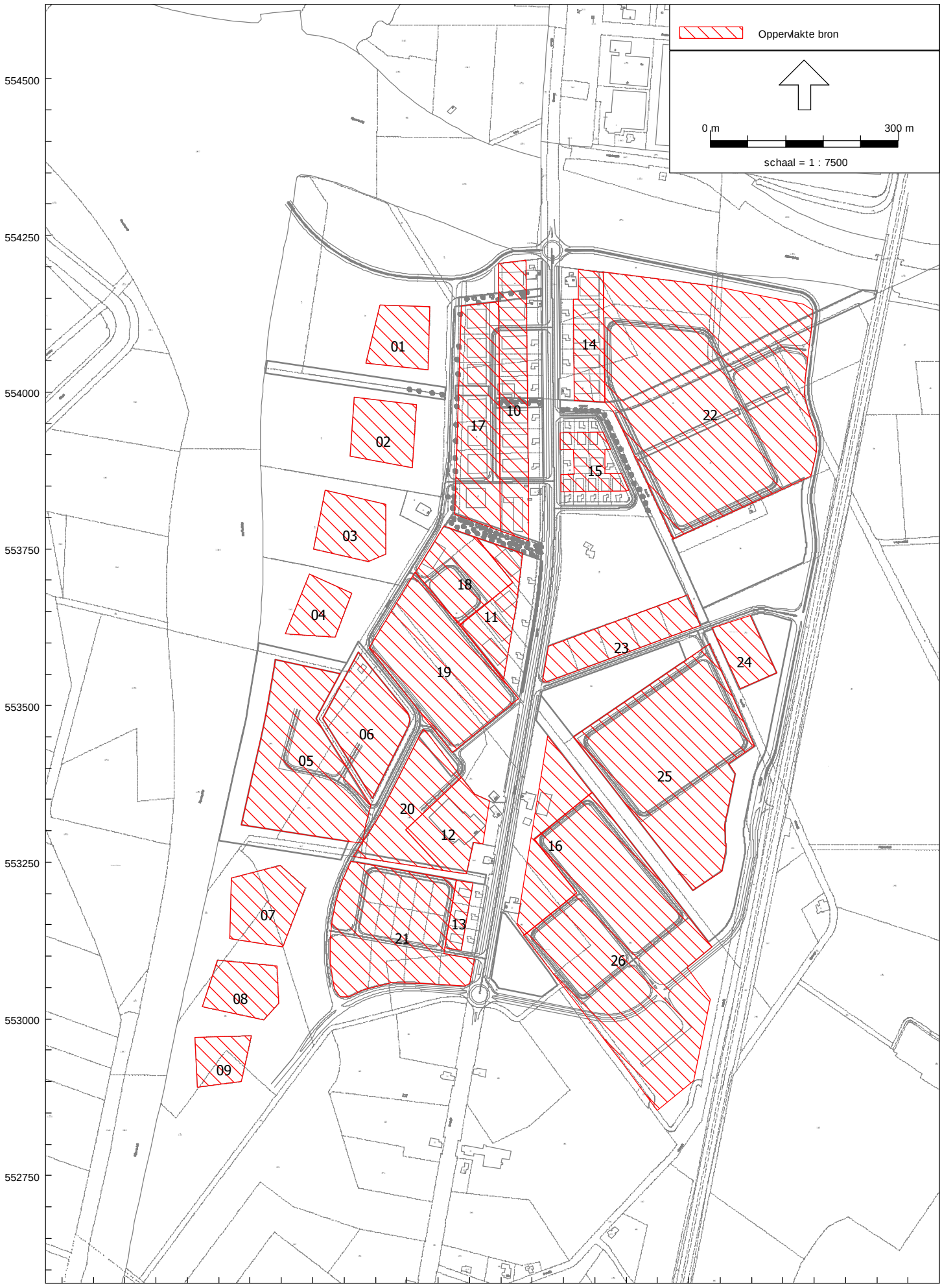
Ontwikkelingsvisie Assen Zuid

Figuur 2

Gehanteerde Milieucategorieen



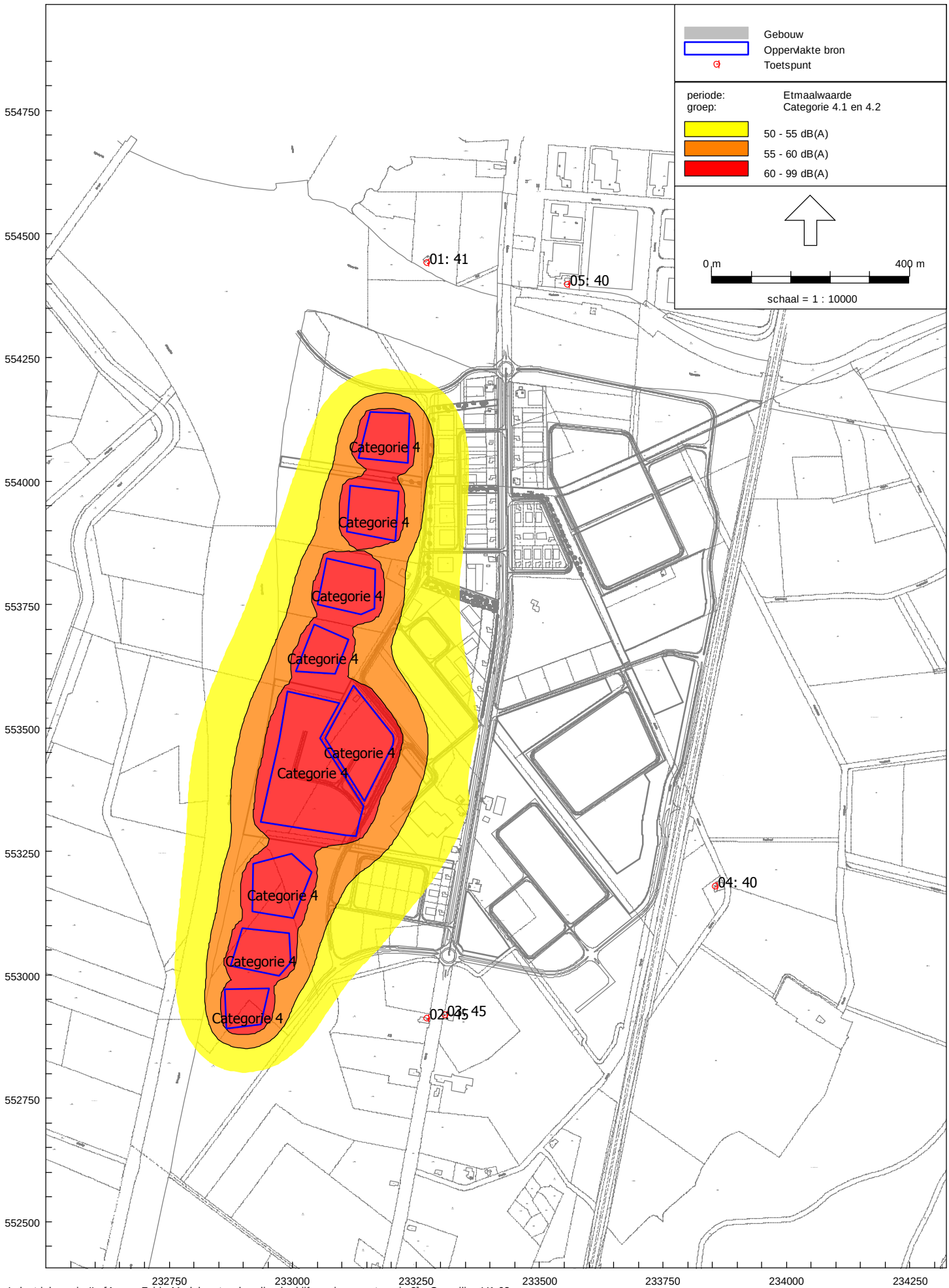
Oppervlaktebronnen



Bodemgebieden

Rekenpunten

Geluidscontouren gezoneerd industrieterrein

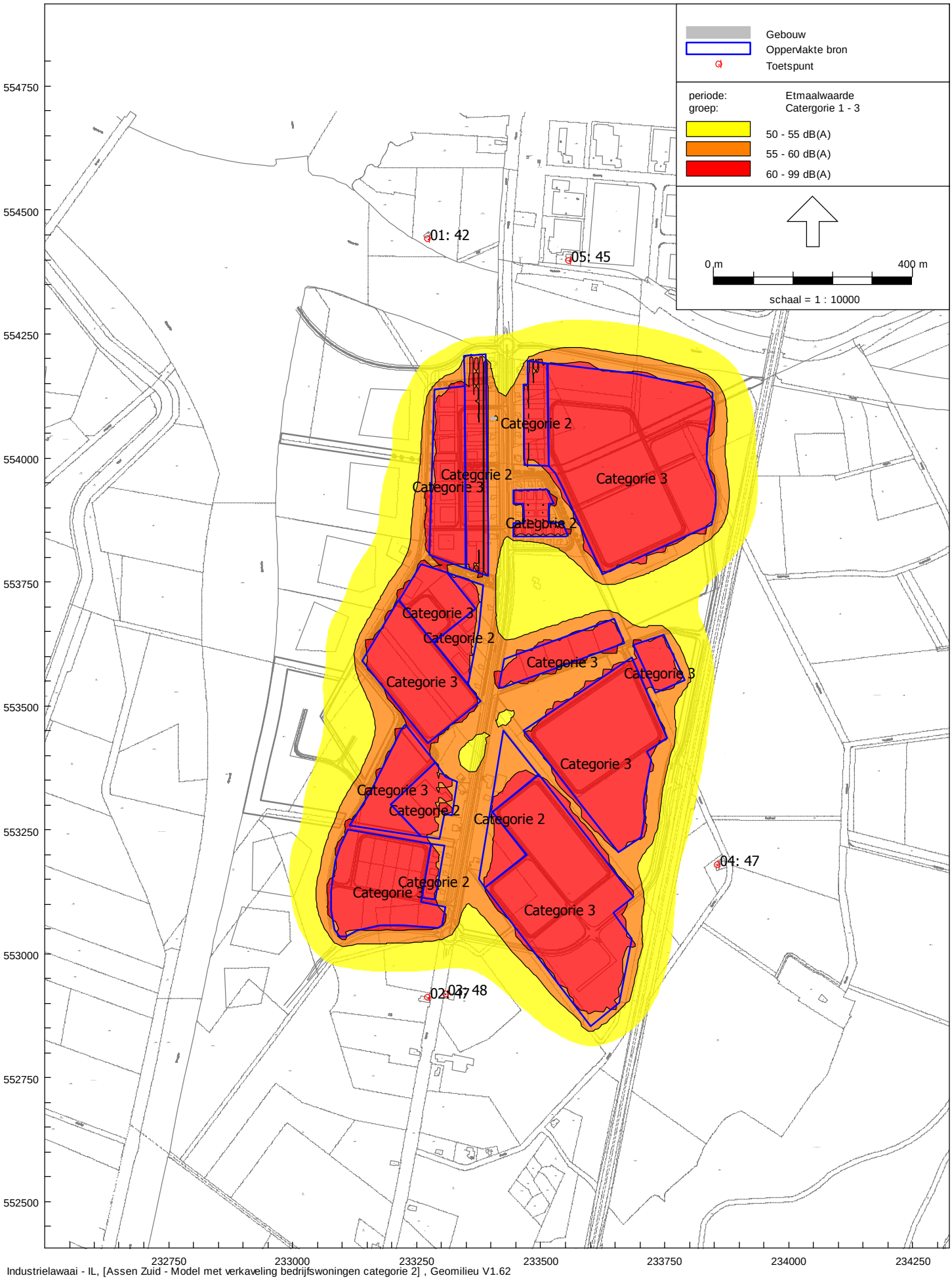


Industrielawaai - IL, [Assen Zuid - Model met verkaveling bedrijfswoningen categorie 3] , Geomilieu V1.62

Ho = 5,0 m

Figuur 7

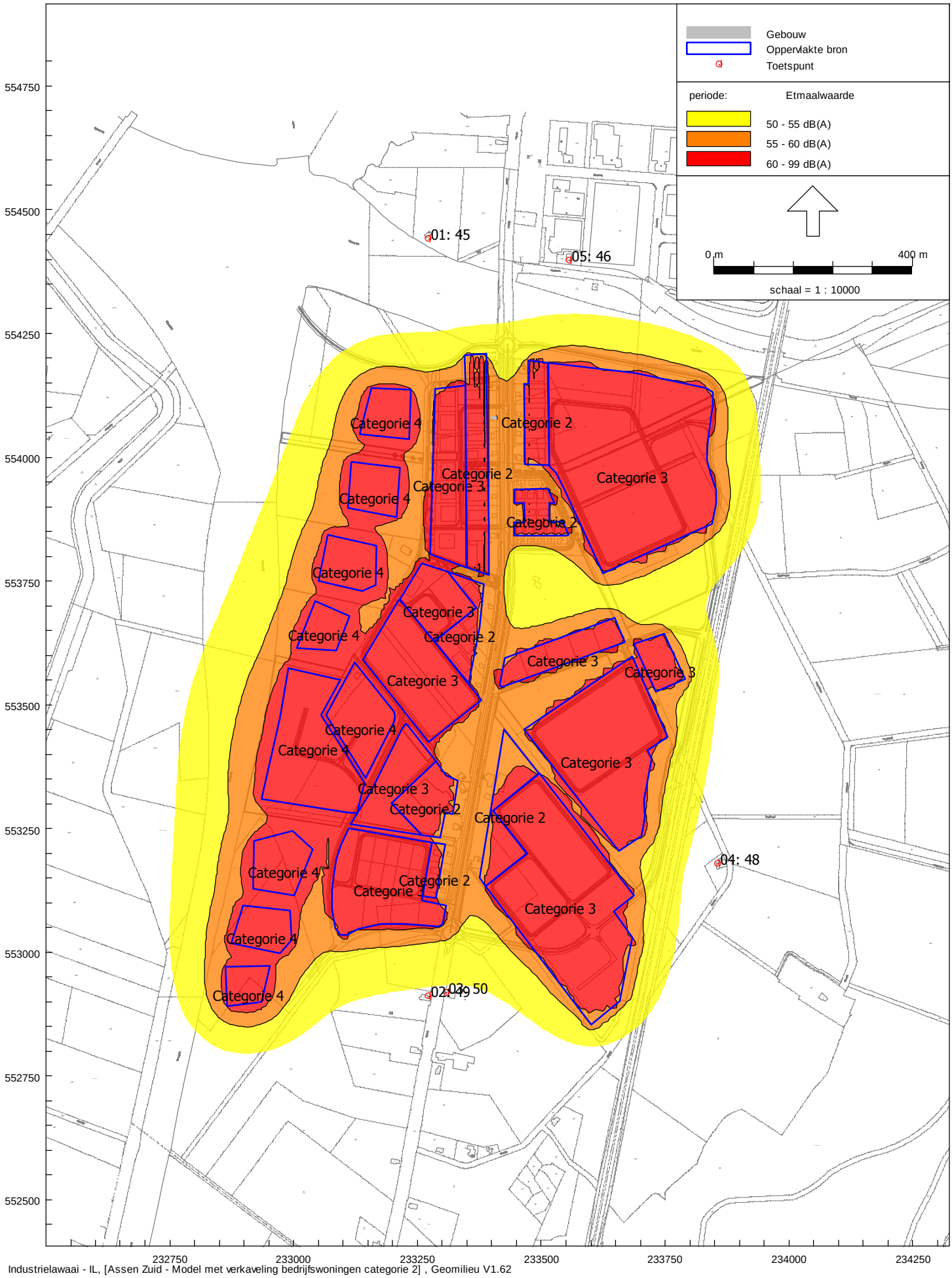
Geluidscontouren bedrijventerrein



Industrielawaai - IL, [Assen Zuid - Model met verkaveling bedrijfswoningen categorie 2] , Geomilieu V1.62

Ho = 5,0 m

Figuur 8
Gecumuleerde geluidsbelasting
Gezoneerd industrieterrein en bedrijventerrein



Industrielawaai - IL, [Assen Zuid - Model met verkaveling bedrijfswoningen categorie 2] , Geomilieu V1.62

Ho = 5,0 m

BIJLAGEN

Model: Model met verkaveling bedrijfswoningen categorie 2
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlakte bronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Pb(u)(D)	Pb(u)(A)	Pb(u)(N)	DeltaX	DeltaY	Negeer obj.	Oppervlak	LwrM2 31
01	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	8753,64	40,00
02	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	9688,36	40,00
03	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	10151,69	40,00
04	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	6741,28	40,00
05	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	36697,28	40,00
06	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	16630,00	40,00
07	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	11723,88	40,00
08	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	8820,14	40,00
09	Categorie 4	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	6067,44	40,00
10	Categorie 2	5,00	12,000	1,265	0,800	10	10	Ja	19340,90	30,00
11	Categorie 2	5,00	12,000	1,265	0,800	15	15	Ja	9119,47	30,00
12	Categorie 2	5,00	12,000	1,265	0,800	10	10	Ja	11526,08	30,00
13	Categorie 2	5,00	12,000	1,265	0,800	10	10	Ja	2969,76	30,00
14	Categorie 2	5,00	12,000	1,265	0,800	10	10	Ja	9723,95	30,00
15	Categorie 2	5,00	12,000	1,265	0,800	10	10	Ja	6865,14	30,00
16	Categorie 2	5,00	12,000	1,265	0,800	15	15	Ja	14400,46	30,00
17	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	23256,47	35,00
18	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	13334,20	35,00
19	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	32240,32	35,00
20	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	15518,89	35,00
21	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	36095,62	35,00
22	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	108516,51	35,00
23	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	13358,79	35,00
24	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	6555,12	35,00
25	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	58219,42	35,00
26	Categorie 3	5,00	12,000	1,265	0,800	20	20	Ja	80524,50	35,00

Model: Model met verkaveling bedrijfswoningen categorie 2
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlakte bronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	LwrM2 63	LwrM2 125	LwrM2 250	LwrM2 500	LwrM2 1k	LwrM2 2k	LwrM2 4k	LwrM2 8k	LwrM2 Totaal
01	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
02	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
03	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
04	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
05	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
06	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
07	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
08	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
09	45,00	50,00	54,00	58,00	59,00	57,00	56,00	54,00	64,73
10	35,00	40,00	44,00	48,00	49,00	47,00	46,00	44,00	54,73
11	35,00	40,00	44,00	48,00	49,00	47,00	46,00	44,00	54,73
12	35,00	40,00	44,00	48,00	49,00	47,00	46,00	44,00	54,73
13	35,00	40,00	44,00	48,00	49,00	47,00	46,00	44,00	54,73
14	35,00	40,00	44,00	48,00	49,00	47,00	46,00	44,00	54,73
15	35,00	40,00	44,00	48,00	49,00	47,00	46,00	44,00	54,73
16	35,00	40,00	44,00	48,00	49,00	47,00	46,00	44,00	54,73
17	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
18	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
19	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
20	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
21	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
22	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
23	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
24	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
25	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73
26	40,00	45,00	49,00	53,00	54,00	52,00	51,00	49,00	59,73

Model: Basismodel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	HDef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Gevel
01	Graswijk 8	0,00	Relatief	5,00	--	--	Nee
02	Graswijk 24	0,00	Relatief	5,00	--	--	Nee
03	Graswijk 31	0,00	Relatief	5,00	--	--	Nee
04	Graswijk 39	0,00	Relatief	5,00	--	--	Nee
05	Bedrijfswoning Diepstroeten 3	0,00	Relatief	5,00	--	--	Nee

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Basismodel

Model eigenschap	
Omschrijving	Basismodel
Verantwoordelijke	WS
Rekenmethode	IL
Modelgrenzen	(232730,00, 553360,00) - (234170,00, 554490,00)
Aangemaakt door	Kantoor op 1-12-2010
Laatst ingezien door	Kantoor op 6-12-2010
Model aangemaakt met	Geomilieu V1.62
Origineel project	Niet van toepassing
Originele omschrijving	Niet van toepassing
Geïmporteerd door	Niet van toepassing
Definitief	Niet van toepassing
Definitief verklaard door	Niet van toepassing
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	5
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	1,0
Absorptie standaarden	HMRI-II.8
Luchtdemping [dB/km]	0,02 0,07 0,25 0,76 1,63 2,86 6,23 19,00 67,40
Aandachtsgebied	--
Dynamische foutmarge	--

BIJLAGE 12

Rapport: 2010370-01

Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai
Bestemmingsplan “Assen Zuid” te Assen

Datum: 30 april 2011

Opdrachtgever:
Gemeente Assen
Postbus 30018
9400 RA Assen
t: 0592 366911
f: 0592 366595

Contactpersoon : dhr. R. Lindeboom

Uitgevoerd door:
Ingenieursbureau Spreen
Langakkers 28
9469 RA Schipborg
t: 050 4090290
f: 050 4090235
e: info@bureauspreen.nl

Contactpersoon : Ing. W. Spreen

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding en doelstelling 4
1.2 Situatie....4

2 WETTELIJK KADER 5
2.1 Wegverkeerslawaai 5
2.2 Wegverkeerslawaai 5
2.2.1 Zones langs wegen 5
2.2.2 Aftrek conform art. 110g Wgh....6
2.2.3 Grenswaarden wegverkeerslawaai....6
2.3 Spoorweglawaai....7
2.3.1 Zones langs spoorwegen 7
2.3.2 Grenswaarden spoorweglawaai....7

3 GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN....8
3.1 Gegevens wegverkeer....8
3.2 Gegevens spoorlijn Assen – Groningen (traject 84) 8
3.3 Rekenmodel....9

4 GELUIDSBELASTING WEGVERKEERSLAWAAI 9
4.1 Geluidsbelasting Graswijk 9
4.2 Geluidsbelasting N33 9
4.3 Geluidsbelasting nieuwe ontsluitingsweg 10
4.4 Vereiste hogere waarden wegverkeerslawaai 12

5 GELUIDSBELASTING SPOORLIJN ASSEN-HOOGEVEEN....13

6 Gecumuleerde geluidsbelasting....13
6.1 Algemeen....13
6.2 Analyse overschrijdingen voorkeursgrenswaarden....13
6.3 Gecumuleerde geluidsbelastingen....14
6.4 Geluidwering gevels 14

7 RESUME....15

Figuren:

1. matenplan bestemmingsplan Assen Zuid
2. beoordelingspunten
3. wegen
4. geluidsbelasting Graswijk
5. geluidsbelasting N33
6. geluidsbelasting nieuwe ontsluitingsweg
7. gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaai
8. geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Assen – Hoogeveen

Bijlagen:

1. beoordelingspunten
2. wegen
3. spoorgegevens
4. geluidsbelasting Graswijk
5. geluidsbelasting N33
6. geluidsbelasting nieuwe ontsluitingsweg
7. gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaai
8. geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Assen – Hoogeveen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Assen is voornemens ten zuiden van Assen het bedrijvenpark Assen-Zuid te ontwikkelen.

Op diverse kavels langs de weg Graswijk worden bedrijfswoningen toegestaan. Daar de nieuwe bedrijfswoningen binnen de geluidszones van de N33 en/of Graswijk worden gesitueerd, dient de geluidsbelasting op deze locaties te worden vastgesteld en te worden getoetst aan de Wet Geluidhinder. Ten westen van het bestemmingplan ligt de A28. Daar er geen geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van de A28 worden gerealiseerd is deze weg niet in dit onderzoek beschouwd.

Het knooppunt A28/N33 zal binnen tien jaar worden gereconstrueerd, waarbij de N33 zal worden uitgebreid van twee naar vier rijstroken. In dit onderzoek is reeds rekening gehouden met deze reconstructie. Tevens zal op het bedrijventerrein een nieuwe ontsluitingsweg worden aangelegd. In dit onderzoek is ook de geluidsbelasting ten gevolge van deze nieuwe ontsluitingsweg op de bestaande woningen en de nieuwe bedrijfswoningen binnen de zone van deze weg beschouwd.

Ten slotte liggen de locaties waarop nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen de zone van de spoorlijn Assen – Hoogeveen (traject 084). De geluidsbelasting ten gevolge van deze spoorlijn op de nieuwe bedrijfswoningen is in dit onderzoek berekend en getoetst aan de Wet geluidhinder.

Het doel van dit onderzoek is de geluidsbelasting weg- en railverkeerslawaai met betrekking tot het bestemmingsplan “Assen Zuid” inzichtelijk te maken en te toetsen aan de grenswaarden conform de Wet Geluidhinder.

1.2 Situatie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Drentse hoofdstad Assen. De begrenzing van het plangebied bestaat aan de noordzijde uit de N33 en aan de zuidzijde door een watergang die afstroomt naar het Witterdiep. De begrenzing aan westrand wordt gevormd door de A28 en aan de oostkant door de spoorlijn Assen- Hoogeveen. In afbeelding 1.1 is het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1.1: begrenzingen plangebied

Aan weerszijden van Graswijk liggen in de huidige situatie woningen, agrarische bedrijven en uiteenlopende woon/werk-functies. De bestaande woningen langs Graswijk worden in het nieuw

bestemmingsplan opgenomen als bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. De nieuwe bedrijfswoningen worden alleen toegestaan langs Graswijk.

In figuur 1 – 1/2 is het bestemmingsplan en in figuur 1 – 2/2 een matenplan van het bestemmingsplan weergegeven. De bestaande woningen zijn in figuur 1 – 2/2 in rood weergegeven. De gemeente heeft aangegeven dat binnen het bestemmingsplan alleen de woningen Graswijk 10, 12, 14a, 20, 20a, 22, 23, 25, 25a, 27 en 29 worden behouden. In dit onderzoek is tevens de geluidsbelasting berekend op de bestaande woningen Graswijk 24, 31 en 39, welke net buiten het nieuw bestemmingsplan zijn gelegen. De nieuwe bedrijfswoningen worden alleen toegestaan langs Graswijk (zie overige woningen in figuur 1 – 2/2).

Met betrekking tot de bedrijfswoningen wordt onderscheid gemaakt tussen de locaties die in het bestemmingsplan worden opgenomen (zie donkerpaarse gebieden in figuur 1 – 1/1) en locaties met een uitwerkingsverplichting (zie lichtpaarse gebieden in figuur 1 – 1/1). In dit onderzoek zijn de geluidscontouren op de locaties met een uitwerkingsverplichting wel berekend, maar niet getoetst.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot de bestaande woningen op het bedrijventerrein wordt de bestemming gewijzigd van burgerwoning naar bedrijfswoning. Bij een herziening van een bestemmingsplan geldt conform artikel 76 lid 3 het volgende:

Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

Conform artikel 1 van de Wet geluidhinder is een woning een gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is. Hierbij wordt geen onderscheidt gemaakt in een bedrijfswoning of een burgerwoning. Voor de aanwezige woningen op het bedrijventerrein is er dus ten opzichte van de bestaande Graswijk, N33 en de spoorlijn Assen-Hoogeveen sprake van een bestaande situatie en deze situaties zijn in dit onderzoek niet getoetst aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder.

2.2 Wegverkeerslawaai

2.2.1 Zones langs wegen

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Op basis van art. 74 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied:
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De breedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Onderstaand zijn deze zonebreedtes (conform art. 74 Wgh) aangegeven:

a. in stedelijk gebied:
   1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
   2. voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken: 200 meter.

b. in buitenstedelijk gebied:
   1. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;

2. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken: 250 meter.

De afstanden zoals weergegeven worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

De A28 betreft een buitenstedelijke weg met vier rijstroken en heeft een zone van 400 meter. Daar de nieuwe bedrijfswoningen niet binnen deze zone worden geprojecteerd is de geluidsbelasting ten gevolge van de A28 niet beschouwd.

De N33 betreft na reconstructie een buitenstedelijke weg met vier rijstroken en een zone van 400 meter. Na ontwikkeling van het bedrijventerrein betreffen Graswijk en de nieuwe ontsluitingsweg binnenstedelijke wegen met twee rijstroken en een zone van 200 meter. Daar het bestemmingsplan binnen deze zones is gelegen zijn deze wegen in dit onderzoek beschouwd.

2.2.2 Aftrek conform art. 110g Wgh

De geluidsbelasting ten gevolge van een weg wordt bepaald conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Bij het toetsen van de berekende geluidsbelasting mag conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast vanwege het in de toekomst stiller worden van het verkeer. De toe te passen aftrek is weergegeven in artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 en bedraagt:

a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
b. 5 dB voor de overige wegen;
c. 0 dB bij toepassing van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2003 en bij toepassing van de artikelen 111, tweede en derde lid, 111a, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De wettelijke rijsnelheid op de N33 bedraagt op het wegvak ter hoogte van het bestemmingsplan na reconstructie op de hoofdrijbaan 100 km/h en op de op- en afritten richting A28 80 km/h. Hiervoor is een aftrek van 2 dB gehanteerd. Op Graswijk zal na ontwikkeling van het bedrijventerrein vooralsnog een wettelijke rijsnelheid van 50 km/h worden ingesteld, maar de gemeente heeft aangegeven dat dit in de toekomst ook nog kan worden bijgesteld naar 30 km/h. In dit onderzoek is uitgegaan van een wettelijke rijsnelheid van 50 km/h (worst case). Hiervoor is een aftrek van 5 dB gehanteerd. Ook voor de nieuwe ontsluitingsweg is een rijsnelheid van 50 km/h en een aftrek van 5 dB gehanteerd.

2.2.3 Grenswaarden wegverkeerslawaai

Bij de realisatie van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen of de aanleg van nieuwe wegen moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt L_{den} = 48 dB.

Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen. Onderstaand is aangegeven tot welke waarden ontheffing kan worden verleend.

<u>Hogere waarde ten gevolge van de N33</u>
De locatie dient ten opzichte van de N33 als buitenstedelijk gebied te worden aangemerkt. In de Wet geluidhinder is in artikel 1 de definitie van stedelijk gebied aangegeven, namelijk:

stedelijk gebied: gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII voor zover het betreft een autoweg of een autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.

Indien met maatregelen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan er voor nieuw te bouwen woningen conform art. 83, lid 1 Wgh met betrekking tot de N33 een hogere waarde van ten hoogste 53 dB worden vastgesteld.

Hogere waarde tgv Graswijk
Ten opzichte van Graswijk ligt de locatie in binnenstedelijk gebied en betreft het een bestaande weg. Conform art. 83, lid 2 Wgh kan er voor deze situatie een hogere waarde tot 63 dB worden vastgesteld.

Hogere waarde tgv de nieuwe ontsluitingsweg op de nieuwe bedrijfswoningen
Ten opzichte van de nieuwe ontsluitingsweg liggen de locaties met de nieuwe bedrijfswoningen in binnenstedelijk gebied en betreft het de aanleg van een nieuwe weg. Conform art. 83, lid 1 Wgh kan er voor deze situatie een hogere waarde tot 58 dB worden vastgesteld.

Hogere waarde tgv de nieuwe ontsluitingsweg op de bestaande woningen binnenstedelijk gebied
Het gedeelte van Graswijk zal na ontwikkeling van het bestemmingsplan worden aangemerkt als binnenstedelijk gebied. Met betrekking tot de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg kan voor de bestaande woningen binnen dit bestemmingsplan een hogere waarde tot 63 dB worden vastgesteld (art. 83, lid 3a Wgh).

Hogere waarde tgv van de nieuwe ontsluitingsweg op de bestaande woningen buiten bedrijvenpark
De woningen aan de Graswijk buiten het bedrijvenpark liggen in buitenstedelijk gebied. Met betrekking tot de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg kan voor deze woningen een hogere waarde tot 58 dB worden vastgesteld (art. 83, lid 3b Wgh).

In tabel 2.1 zijn de voorkeursgrenswaarden en hoogste toelaatbare geluidsbelastingen weergegeven.

Tabel 2.1: voorkeursgrenswaarden en hoogst toelaatbare geluidsbelastingen (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Weg	Woningen	Voorkeurs-grenswaarde	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting
N33*)	Nieuwe bedrijfswoningen	48 dB	53 dB
	Bestaande woningen	bestaande situatie	bestaande situatie
Graswijk*)	Nieuwe bedrijfswoningen	48 dB	63 dB
	Bestaande woningen	bestaande situatie	bestaande situatie
Nieuwe ontsluitingsweg	Nieuwe bedrijfswoningen	48 dB	58 dB
	Bestaande woningen Binnenstedelijk gebied	48 dB	63 dB
	Bestaande woningen Buitenstedelijk gebied	48 dB	58 dB

*) bestaande weg

2.3 Spoorweglawaai

2.3.1 Zones langs spoorwegen

De spoorlijn Assen – Hoogeveen (traject 84) heeft ter hoogte van het plangebied een zone met een breedte van 500 meter vanuit de buitenste spoorstaaf. Daar de nieuwe bedrijfswoningen binnen deze zone liggen, is de geluidbelasting op de bedrijfswoningen ten gevolge van deze spoorlijn inzichtelijk gemaakt.

2.3.2 Grenswaarden spoorweglawaai

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 55 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kunnen Burgemeester en Wethouders voor (bedrijfs)woningen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen tot 68 dB.

3 GEHANTEERDE UITGANGSPUNTEN

3.1 Gegevens wegverkeer

Bij de berekening van de geluidsbelasting dient te worden uitgegaan van de verkeerssituatie over 10 jaar (2021).

De situatie na reconstructie van de N33 is ontleend aan het akoestisch onderzoek dat is opgesteld in het kader van de reconstructie van de N33. De ligging van de wegen na reconstructie is weergegeven in figuur 3 – 1/2. De verkeersgegevens inclusief de verkeersaantrekkende werking van het bestemmingsplan Assen-Zuid zijn aangeleverd door de gemeente Assen. In figuur 3 – 2/2 zijn deze etmaalintensiteiten weergegeven. Dit betreft variant3d: 2020 met volledig programma Assen Zuid en toeristische zone TT-circuit en aansluitingen Assen Zuid en aansluiting rotonde knoop A28/N33.

De nieuwe ontsluitingsweg zal de huidige functie van Graswijk als doorgaande weg grotendeels overnemen. De gemeente Assen heeft aangegeven dat in 2021 de weekdagintensiteit op Graswijk 1.000 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen. De in het rekenmodel ingevoerde verkeersintensiteiten zijn weergegeven in bijlage 2.

De wettelijke rijsnelheid op de hoofdrijbaan van de N33 bedraagt 100 km/h en op de op- en afritten 80 km/h. De N33 zal worden voorzien van enkellaags ZOAB. De wettelijke rijsnelheden op de overige wegen bedraagt 50 km/h en met betrekking tot deze wegen is uitgegaan van fijn asfalt (referentie-wegdek).

3.2 Gegevens spoorlijn Assen – Groningen (traject 84)

In dit onderzoek zijn de snelheden en stopfracties ontleend aan het programma ASWIN versie 2010. Bij het berekenen van de geluidbelasting dient rekening te worden gehouden met de situatie 10 jaar na realisatie van het plan. Bij Aswin versie 2010 van Deltarail wordt de Prognose 2010-15 niet meer meegeleverd. Dit is een uitvloeisel van het Reken- en Meetvoorschrift 2006 waarin gesteld wordt: “Omdat er omtrent de prognose voor het maatgevend jaar in de toekomst geen generieke uitspraken kunnen worden gedaan, is dat deel van het emissieregister vervallen”.

De prognose met betrekking tot de toekomstige situatie is opgevraagd bij ProRail. ProRail heeft aangegeven dat de geluidbelasting kan worden berekend door de geluidbelasting conform peiljaar 2007 te vermeerderen met 1,5 dB. Deze groei is in de berekeningen verdisconteerd in de vorm van een negatieve groepsreductie. De gehanteerde intensiteiten zijn weergegeven in bijlage 3 (peiljaar 2007).

In het noordoostelijk gedeelte van het bedrijvenpark is sprake van een nieuw treinstation. Het ontwerp van het station staat nog niet vast. Hiervoor kan dan ook geen exacte geluidsberekening worden uitgevoerd. Wel blijkt uit het MER onderzoek dat de geluidsbelasting als gevolg van de realisatie van dit station met circa 1 dB toe zal nemen. In de voorliggende rapportage is rekening gehouden met deze toename door een negatieve groepsreductie van -1,0 dB te hanteren. Inclusief de correctie voor de autonome groei bedraagt de groepreductie -2,5 dB.

Daar de toename van de geluidsbelasting door de realisatie van het station met niet meer dan 1 dB toe zal nemen is er geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Met betrekking tot de bestaande woningen hoeven dan ook geen aanvullende maatregelen te worden getroffen. In dit onderzoek is dan ook alleen de geluidsbelasting op de nieuwe bedrijfswoningen getoetst aan de Wet geluidhinder.

Met betrekking tot dit station geldt een uitwerkingsverplichting en zal bij de uitwering een volledig onderzoek naar de geluidsbelasting moeten worden uitgevoerd.

3.3 Rekenmodel

Voor het berekenen van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu van DGMR. De wegen zijn als akoestisch harde bodemgebieden ingevoerd. Met betrekking tot de gebieden waar zich bedrijven kunnen vestigen zijn bodemgebieden ingevoerd met een bodemfactor van 0,5 hetgeen overeenkomt met 50% akoestisch hard en 50% akoestisch zacht gebied. De overige gebieden zijn als akoestisch zacht verondersteld.

De geluidsbelasting is gepresenteerd aan de hand van geluidscontouren. Hierbij is de geluidsbelasting berekend zonder afschermende werking van de huidige en toekomstige objecten (poldercontouren). Tevens zijn op de rooilijnen van de nieuw te bouwen woningen en ter plaatse van de bestaande woningen rekenpunten ingevoerd met een beoordelingshoogte van 5 meter boven maaiveld.
Ter plaatse van de gevels is het invallend geluidsniveau berekend (zonder gevelreflectie). De invoergegevens zijn weergegeven in de figuren en bijlagen.

4 GELUIDSBELASTING WEGVERKEERSLAWAAI

4.1 Geluidsbelasting Graswijk

De berekende geluidsbelastingen ten gevolge van Graswijk zijn weergeven in figuur 4 en bijlage 4. In tabel 4.1 zijn de berekende geluidsbelastingen samengevat.

Tabel 4.1: geluidsbelasting Graswijk (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	41	36	46
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	47	43	37	47
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	48	44	38	48
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	48	44	38	48
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	41	36	46
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	41	36	46
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	45	41	35	46
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	48	44	38	48
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	48	44	38	48

Het blijkt dat de geluidsbelasting op de rooilijnen van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen ten hoogste 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB hoeft er geen hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2 Geluidsbelasting N33

De berekende geluidsbelastingen ten gevolge van de N33 zijn weergeven in figuur 5 en bijlage 5. In tabel 4.2 zijn de berekende geluidsbelastingen samengevat.

Tabel 4.2: geluidsbelasting N33 (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	51	47	43	51
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	53	49	45	54
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	51	47	43	52
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	50	46	42	50
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	45	41	50
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	47	43	39	48
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	42	38	47
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	47	43	39	48
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	42	38	47

De geluidsbelasting op de rooilijn van de maatgevende nieuw te bouwen bedrijfswoning bedraagt 54 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Daar dit meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dienen er bron- en/of overdrachtsmaatregelen te worden overwogen.

Met betrekking tot de N33 is reeds gerekend met enkellaags ZOAB. Als deze weg wordt voorzien van dubbellaags ZOAB wordt de geluidsbelasting met 2 dB gereduceerd. Hiermee kan ter plaatse van de (bedrijfs)woningen nog niet worden voldaan aan de streefwaarde van 48 dB.

Aanvullende maatregelen, zoals lange geluidsschermen langs de N33 om de geluidsbelasting op enkele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein te reduceren, worden vooralsnog niet doelmatig geacht.

Daar er met betrekking tot de N33 een hogere waarde tot maximaal 53 dB kan worden vastgesteld dienen de nieuwe bedrijfswoningen buiten de 53 dB contour te worden gebouwd (zie figuur 5).

Indien het bevoegd gezag aanvullende maatregelen met betrekking tot de N33 niet doelmatig acht, dienen er voor de nieuw te bouwen woningen, in het noordelijk deel van het bedrijventerrein, hogere waardes te worden vastgesteld van maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

4.3 Geluidsbelasting nieuwe ontsluitingsweg

De berekende geluidsbelastingen ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg zijn weergeven in figuur 6 en bijlage 6. In tabel 4.3 zijn de berekende geluidsbelastingen samengevat.

Tabel 4.3: geluidsbelasting nieuwe ontsluitingsweg (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	44	40	34	44
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	42	36	46
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	44	40	34	44
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	42	38	32	43
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	43	38	33	43
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	42	37	32	42
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	41	37	31	41
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	41	36	31	41
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	40	36	30	40
10_A	Graswijk 10	5,00	52	47	42	52
11_A	Graswijk 12	5,00	46	42	36	46
12_A	Graswijk 14a	5,00	40	36	30	40
13_A	Graswijk 20	5,00	40	36	30	41
14_A	Graswijk 20a	5,00	40	36	30	41
15_A	Graswijk 22	5,00	41	37	31	41
16_A	Graswijk 23	5,00	50	45	40	50
17_A	Graswijk 24	5,00	42	38	32	43
18_A	Graswijk 25	5,00	42	37	32	42
19_A	Graswijk 25a	5,00	38	34	28	38
20_A	Graswijk 27	5,00	40	36	30	40
21_A	Graswijk 29	5,00	43	38	33	43
22_A	Graswijk 31	5,00	42	38	32	43
23_A	Graswijk 39	5,00	40	36	30	40

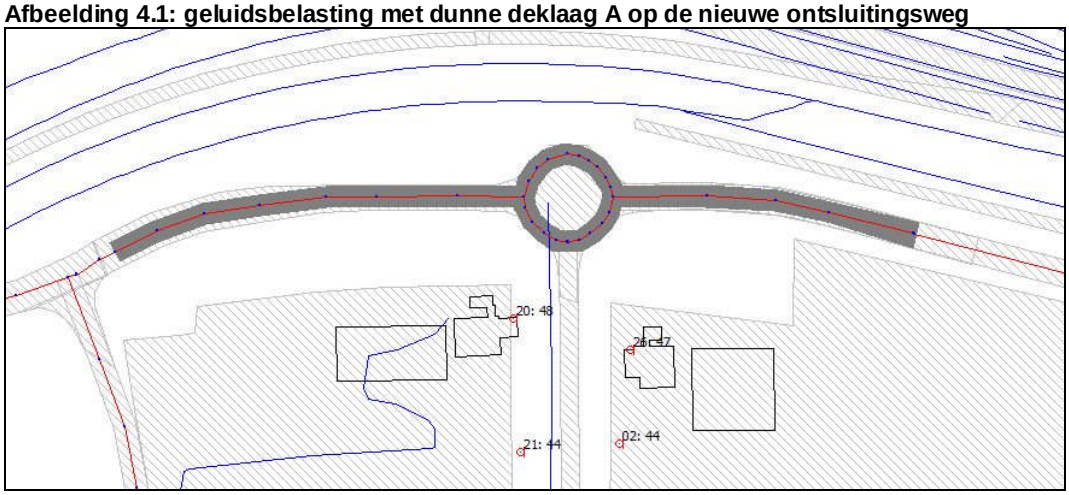
De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 46 dB. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn er vanwege de nieuwe ontsluitingsweg geen bebouwingsbeperkingen. De 48 dB contour ligt wel gedeeltelijk binnen de zuidelijke locatie voor nieuwe bedrijfswoningen waarvoor een uitwerkingsverplichting geldt. Wij adviseren hier bij de uitwerking rekening mee te houden.

De geluidsbelasting op twee bestaande woningen ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betreffen de twee noordelijke woningen Graswijk 10 (L_{den} = 52 dB) en Graswijk 23 (L_{den} = 50 dB).

Ter plaatse van de overige bestaande woningen voldoet de geluidsbelasting ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg aan de streefwaarde van 48 dB. Daar de geluidsbelasting op twee woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dienen maatregelen te worden overwogen om de geluidsbelasting op de gevels te reduceren.

Voor de nieuwe ontsluitingsweg is uitgegaan van fijn asfalt. Indien de nieuwe ontsluitingsweg ten noorden van de twee woningen (inclusief rotonde) wordt voorzien van het stil asfalttype “dunne deklaag A” wordt de geluidsbelasting op de twee bestaande woningen gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De “dunne deklaag A” dient dan te worden aangebracht op de nieuwe rotonde, 150 meter in oostelijke richting en 110 meter in westelijke richting (zie afbeelding 4.1). Vanwege het feit dat er op het bedrijventerrein veel vrachtverkeer zal rijden zal goed moeten worden overwogen of het aanbrengen van een dunne deklaag A op de rotonde vanuit constructief oogpunt wenselijk is.

Afbeelding 4.1: geluidsbelasting met dunne deklaag A op de nieuwe ontsluitingsweg



Aanvullende maatregelen zoals lange geluidsschermen langs de nieuwe ontsluitingsweg om de geluidsbelasting op twee bedrijfswoningen op een bedrijventerrein te reduceren, worden vooralsnog als niet doelmatig geacht.

Indien het bevoegd gezag aanvullende maatregelen niet doelmatig acht, dienen er voor de woningen Graswijk 10 en Graswijk 23 ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg hogere waardes te worden vastgesteld van respectievelijk 52 dB en 50 dB. De vastgestelde hogere waardes dienen zo snel mogelijk te worden ingeschreven in het kadaster.

4.4 Vereiste hogere waarden wegverkeerslawaai

In tabel 4.4 zijn de vast te stellen hogere waardes samengevat.

Tabel 4.4: vast te stellen hogere waardes (incl. aftrek art. 110g Wgh [L_{den} in dB]

Woning	Hogere waarde in dB ten gevolge van de		
	Graswijk	N33	Ontsluitingsweg
Graswijk 10	--	--	52
Graswijk 23	--	--	50
Noordelijke nieuwe bedrijfswoningen	--	53	--

-- geen hogere waarde nodig

5 GELUIDSBELASTING SPOORLIJN ASSEN-HOOGEVEEN

De berekende geluidsbelastingen ten gevolge van de spoorlijn zijn weergeven in figuur 8 en bijlage 8. In tabel 5.1 zijn de berekende geluidsbelastingen samengevat.

Tabel 5.1: geluidsbelasting spoorlijn Assen Hoogeveen

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	42	51
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	50	50	43	52
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	50	50	44	53
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	50	50	44	53

De geluidsbelasting op de nieuwe bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 53 dB. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB zijn er vanwege de spoorlijn Assen – Hoogeveen geen bebouwingsbeperkingen.

6 Gecumuleerde geluidsbelasting

6.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 van Bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met de cumulatieve geluidsbelasting indien er sprake is van een relevante blootstelling door meerdere bronnen. Alleen kent de Wet geluidhinder geen maximale ontheffingswaarden voor de gecumuleerde geluidsbelasting.

Eerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door meerdere bronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bonnen wordt overschreden. In dit geval berekent de methode de gecumuleerde geluidsbelasting rekening houdend met de verschillen in dosis-effectrelaties van de verschillende geluidsbronnen. Ten behoeve van deze rekenmethode dient de geluidsbelasting bekend te zijn van ieder van de bronnen, berekend volgens het voorschrift dat voor die bronsoort geldt. Deze worden aangeduid als L_{RL}, L_{LL}, L_{IL}, L_{VL} waarbij de indices respectievelijk staan voor spoorwegverkeer, luchtvaart, industrie en (weg)verkeer.

De ingevolge artikel 110g van de wet bij wegverkeerslawaai toe te passen aftrek wordt bij deze rekenmethode niet toegepast. Al deze grootheden moeten zijn uitgedrukt in L_{den}, met uitzondering van industrielawaai waarbij de geluidsbelasting volgens de geldende wettelijke definitie wordt bepaald. Als alle betrokken bronnen op deze wijze zijn omgerekend kan de gecumuleerde geluidsbelasting L_{CUM} worden berekend.

6.2 Analyse overschrijdingen voorkeursgrenswaarden

Onderstaand is per bronsoort aangegeven of er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
De voorkeursgrenswaarde met betrekking tot het wegverkeerslawaai worden overschreden door N33 en de nieuwe ontsluitingsweg (zie tabel 4.4). In tabel 6.1 zijn de geluidsbelastingen exclusief aftrek art.

110g Wgh weergegeven en zijn de gecumuleerde geluidsbelastingen voor de bronsoort wegverkeer weergegeven (L^*_{VL}).

Tabel 6.1: bepaling L^*_{LV}

Woning	Geluidsbelasting excl. aftrek art. 110g Wgh [dB]			L^*_{VL} [dB]
	Graswijk	N33	Ontsluitingsweg	
Graswijk 10	--	58*)	57	61
Graswijk 23	--	57*)	55	59
Noordelijke nieuwe bedrijfswoningen	--	55	--	55

-- geen hogere waarde nodig
*) voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden, maar voor deze bestaande weg geen hogere waarde nodig

Spoorweglawaai
De geluidsbelasting ten gevolge van spoorlijn Assen - Hoogeveen bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Deze bron hoeft niet bij de beoordeling van de gecumuleerde geluidsbelasting te worden betrokken.

Industrielawaai
De bestaande en nieuw te bouwen bedrijfswoningen liggen binnen de zone van het TT-circuit. Voor de bestaande woningen is reeds een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld. De gemeente Assen heeft aangegeven dat voor de nieuwe woningen ook een hogere waarde van 55 dB(A) zal worden vastgesteld (L^*_{IL} = 54 dB).

Uit het akoestisch onderzoek “Akoestisch onderzoek industrielawaai bedrijvenpark “Assen Zuid” te Assen” d.d. 15 april 2011 van bureau Spreen blijkt dat twee bestaande woningen (Graswijk 20 en Graswijk 20a) binnen de zone van het nieuw gezoneerd industrieterrein komen te liggen. Hiervoor zal een hogere waarde van 51 dB(A) worden vastgesteld. Inclusief de geluidsbelasting ten gevolge van het TT-circuit dient voor deze twee woningen rekening te worden gehouden met een L^*_{IL} = 56 dB).

6.3 Gecumuleerde geluidsbelastingen

In tabel 6.2 zijn de gecumuleerde geluidsbelastingen per woning weergegeven.

Tabel 6.2: bepaling L_{CUM}

Woning	Geluidsbelasting per bronsoort [dB]			L_{CUM} [dB]
	L^*_{VL}	L^*_{IL}	L^*_{RL}	
Graswijk 10	61	54	--	62
Graswijk 20	--	56	-	56
Graswijk 20a	--	56	--	56
Graswijk 23	59	54	--	60
Noordelijke nieuwe bedrijfswoningen	55	54	--	58

-- geen hogere waarde nodig

Met betrekking tot de overige bestaande woningen en nieuwe bedrijfswoningen wordt de voorkeursgrenswaarde alleen door het TT-circuit overschreden en hoeft de gecumuleerde geluidsbelasting niet te worden beschouwd.

6.4 Geluidwering gevels

Conform artikel 111a Wgh dienen, indien er een hogere waarde wordt vastgesteld, met betrekking tot de geluidwering van de gevels maatregelen te worden getroffen om te bevorderen dat de geluidsbelasting bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 33 dB.

Hierbij dient met betrekking tot het wegverkeerslawaai te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek art. 110g Wgh. Deze gecumuleerde geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer zonder aanvullende bronmaatregelen zijn weergegeven in figuur 7 en bijlage 7.

7 RESUME

De gemeente Assen is voornemens ten zuiden van Assen het bedrijvenpark Assen-Zuid te ontwikkelen.

Op diverse kavels langs de weg Graswijk worden bedrijfswoningen toegestaan. Daar de nieuwe bedrijfswoningen binnen de geluidszones van de bestaande wegen N33 en/of Graswijk worden gesitueerd, dient de geluidsbelasting op deze locaties te worden vastgesteld en te worden getoetst aan de Wet Geluidhinder. Ten westen van het bestemmingplan ligt de A28. Daar er geen geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van de A28 worden gerealiseerd is deze weg niet in dit onderzoek beschouwd.

Het knooppunt A28/N33 zal binnen tien jaar worden gereconstrueerd, waarbij de N33 zal worden uitgebreid van twee naar vier rijstroken. In dit onderzoek is reeds rekening gehouden met deze reconstructie.

Tevens zal op het bedrijventerrein een nieuwe ontsluitingsweg worden aangelegd. In dit onderzoek is ook de geluidsbelasting ten gevolge van deze nieuwe ontsluitingsweg op de bestaande woningen en de nieuwe bedrijfswoningen binnen de zone van deze weg beschouwd.

Ten slotte liggen de locaties waarop nieuwe bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen de zone van de spoorlijn Assen – Hoogeveen (traject 084). De geluidsbelasting ten gevolge van deze spoorlijn op de nieuwe bedrijfswoningen is in dit onderzoek berekend en getoetst aan de Wet geluidhinder. In het noordoostelijk gedeelte van het bedrijvenpark is sprake van een nieuw treinstation. Het ontwerp van het station staat nog niet vast. Hiervoor kan dan ook geen exacte geluidsberekening worden uitgevoerd. Wel blijkt uit het MER onderzoek dat de geluidsbelasting als gevolg van de realisatie van dit station met circa 1 dB toe zal nemen.

Daar de toename van de geluidsbelasting door de realisatie van het station met niet meer dan 1 dB toe zal nemen is er geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Met betrekking tot de bestaande woningen hoeven dan ook geen aanvullende maatregelen te worden getroffen. In dit onderzoek is dan ook alleen de geluidsbelasting op de nieuwe bedrijfswoningen getoetst aan de Wet geluidhinder.

Met betrekking tot de nieuwe bedrijfswoningen wordt onderscheidt gemaakt tussen de locaties die in het bestemmingsplan worden opgenomen en de locaties waarvoor een uitwerkingsverplichting geldt. In dit onderzoek zijn de geluidscontouren op de locaties met een uitwerkingsverplichting wel berekend, maar niet getoetst.

Het doel van dit onderzoek is de geluidsbelasting weg- en railverkeerslawaai met betrekking tot het bestemmingsplan “Assen Zuid” inzichtelijk te maken en te toetsen aan de grenswaarden conform de Wet Geluidhinder.

Geluidsbelasting Graswijk
Het blijkt dat de geluidsbelasting op de rooilijnen van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen ten hoogste 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB hoeft er geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Geluidsbelasting N33
De geluidsbelasting op de rooilijnen van de maatgevende nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 54 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Daar de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn in dit onderzoek bron- en/of overdrachtsmaatregelen overwogen.

Daar er met betrekking tot de N33 een hogere waarde tot maximaal 53 dB kan worden vastgesteld dienen de bedrijfswoningen buiten de 53 dB contour te worden gebouwd (zie figuur 5).

Indien het bevoegd gezag aanvullende maatregelen met betrekking tot de N33 niet doelmatig acht, dienen er voor de nieuw te bouwen woningen hogere waardes te worden vastgesteld van maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Geluidsbelasting nieuwe ontsluitingsweg
De geluidsbelasting ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg op de nieuw te bouwen bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 46 dB. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB hoeft er geen hogere waarde te worden vastgesteld.

De geluidsbelasting op twee bestaande woningen (Graswijk 10 en 23) ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien het bevoegd gezag aanvullende maatregelen niet doelmatig acht, dienen er voor de woningen Graswijk 10 en Graswijk 23 ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg hogere waardes te worden vastgesteld van respectievelijk 52 dB en 50 dB.

Geluidsbelasting spoorlijn Assen - Hoogeveen
De geluidsbelasting op de nieuwe bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 53 dB. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, hoeven er ten gevolge van deze spoorlijn geen hogere waardes te worden vastgesteld.

Met betrekking tot dit station geldt een uitwerkingsverplichting en zal bij de uitwering een volledig onderzoek naar de geluidsbelasting moeten worden uitgevoerd.

Gecumuleerde geluidsbelasting
In hoofdstuk 2 van Bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met de cumulatieve geluidsbelasting indien er sprake is van een relevante blootstelling door meerdere bronnen. Alleen kent de Wet geluidhinder geen maximale ontheffingswaarden voor de gecumuleerde geluidsbelasting. In hoofdstuk 6 van deze rapportage is aandacht besteedt aan de gecumuleerde geluidsbelasting.

Ingenieursbureau Spreen

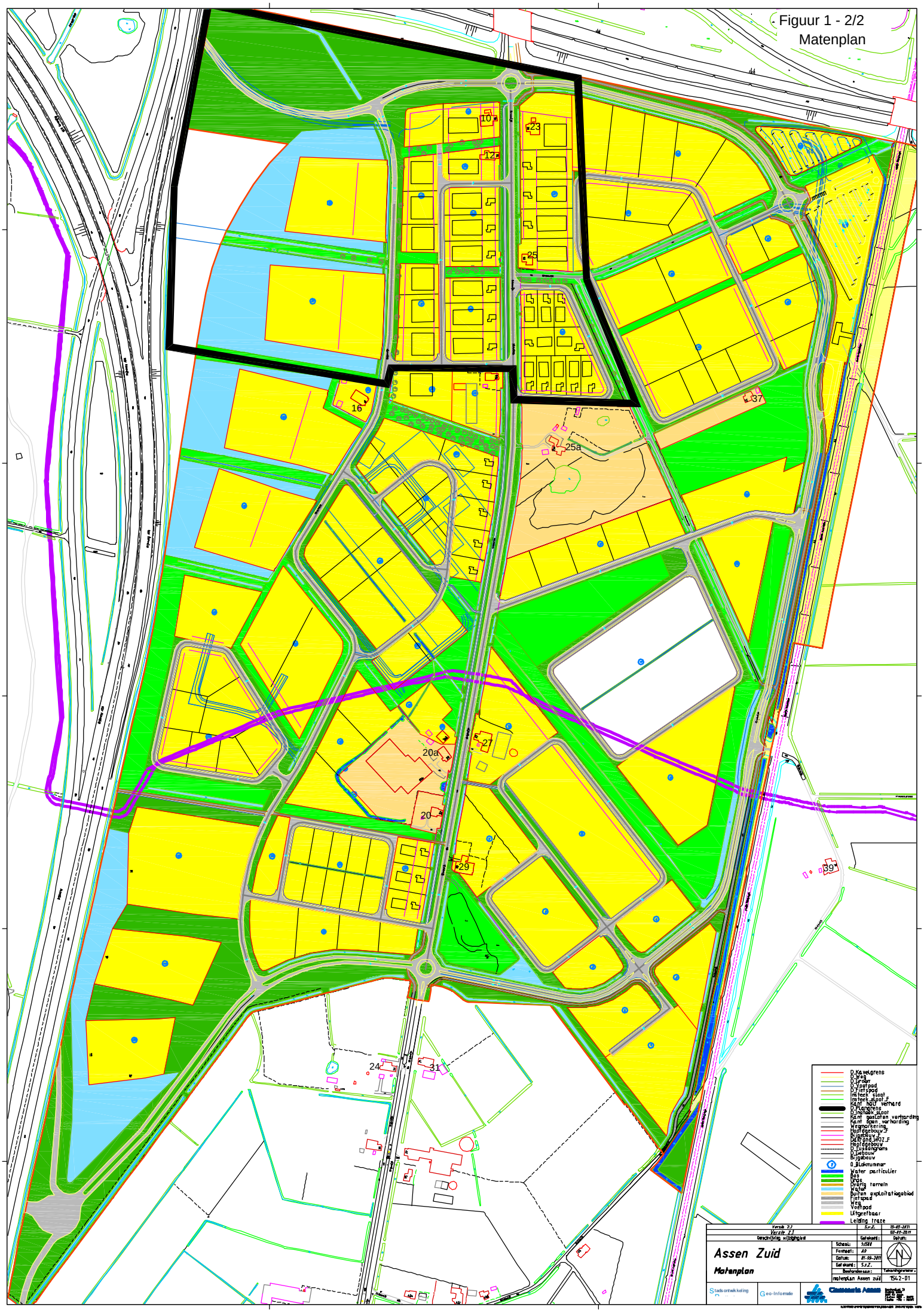
W. Spreen

Ingenieursbureau Sprenn

FIGUREN

Figuur 1- 1/2
Bestemmingsplan

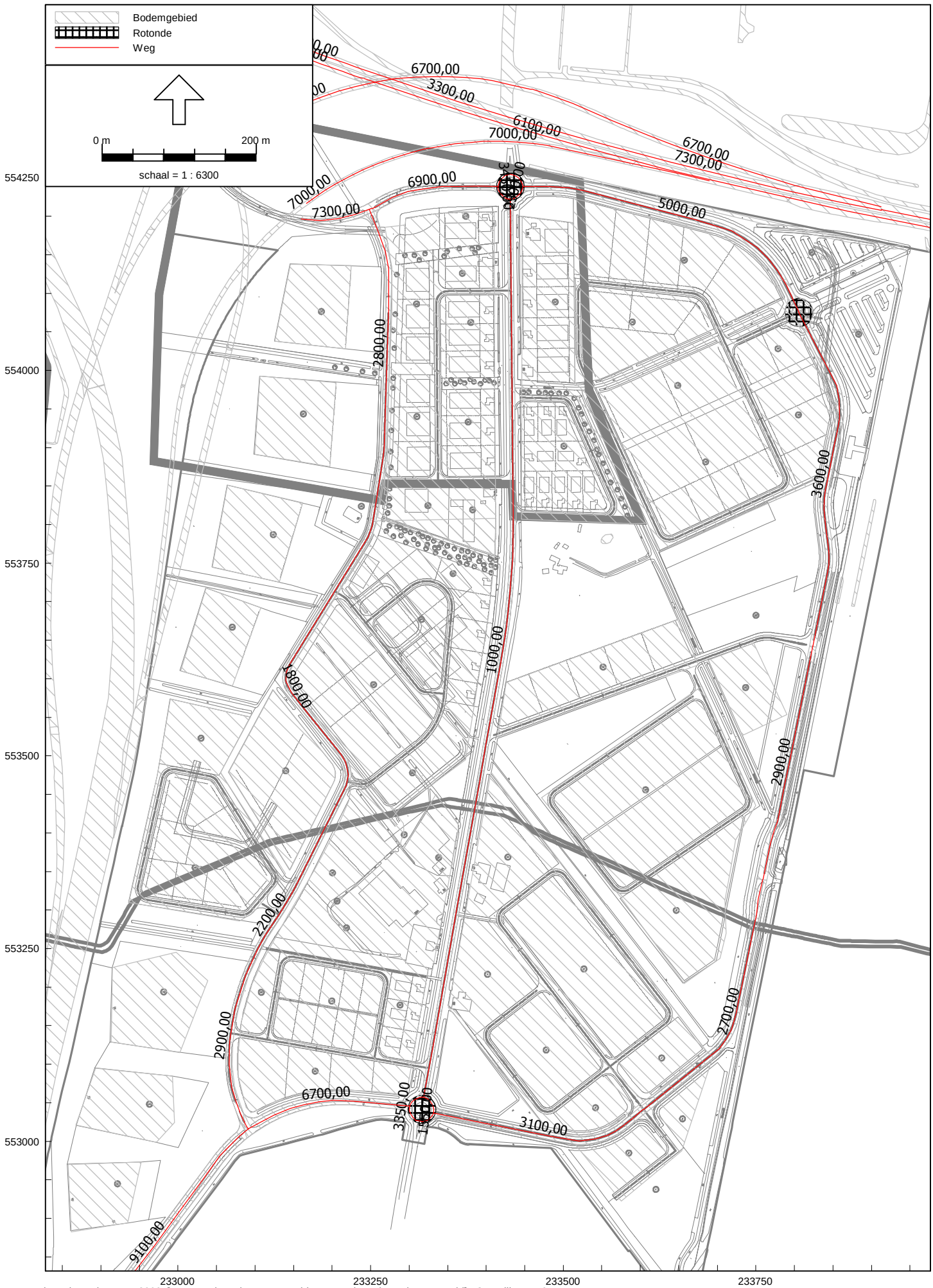
Figuur 1 - 2/2
Matenplan



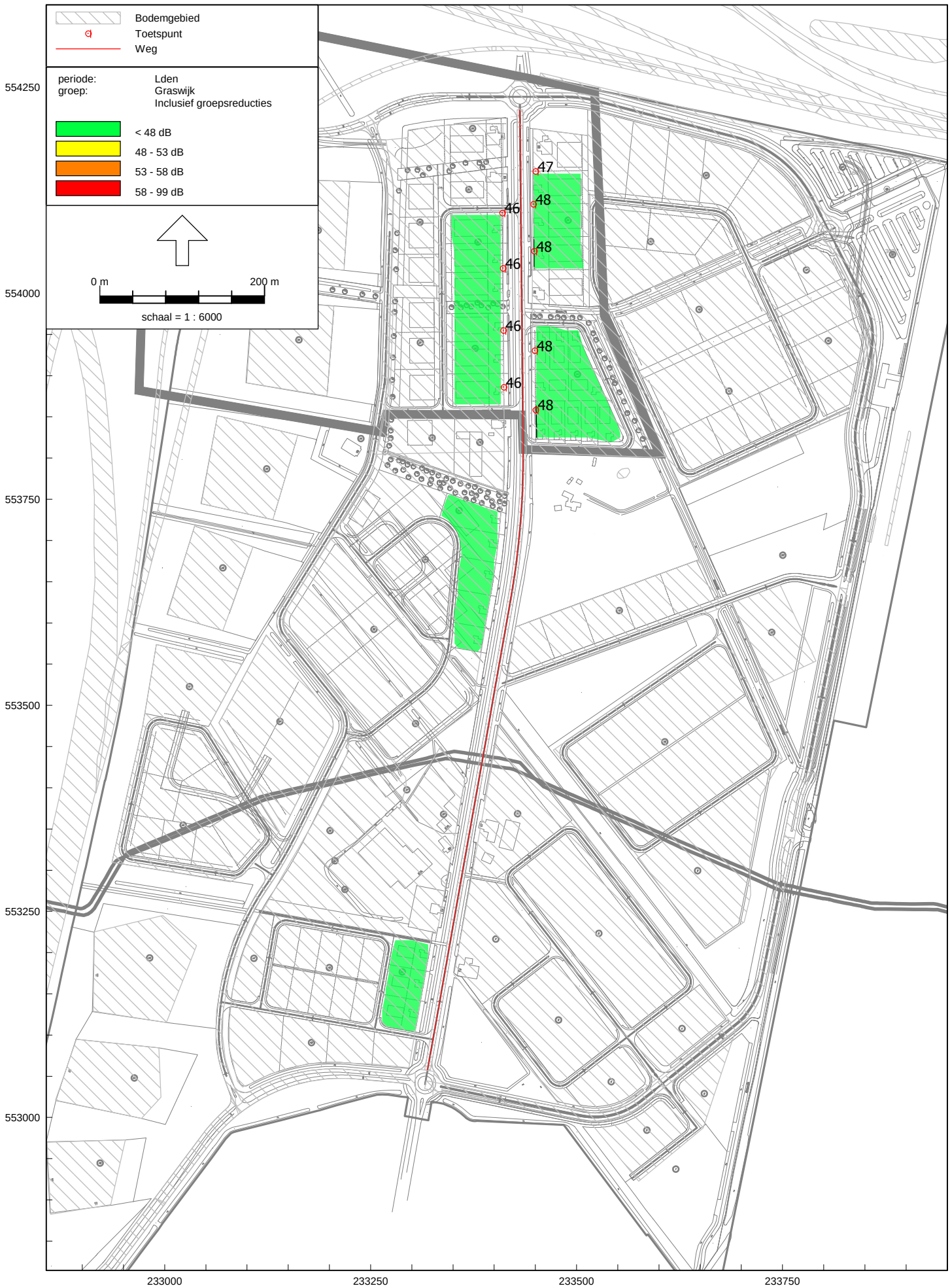
Beoordelingspunten en bodemgebieden

Wegen (nummering wegen)

Wegen (etmaalintensiteiten)



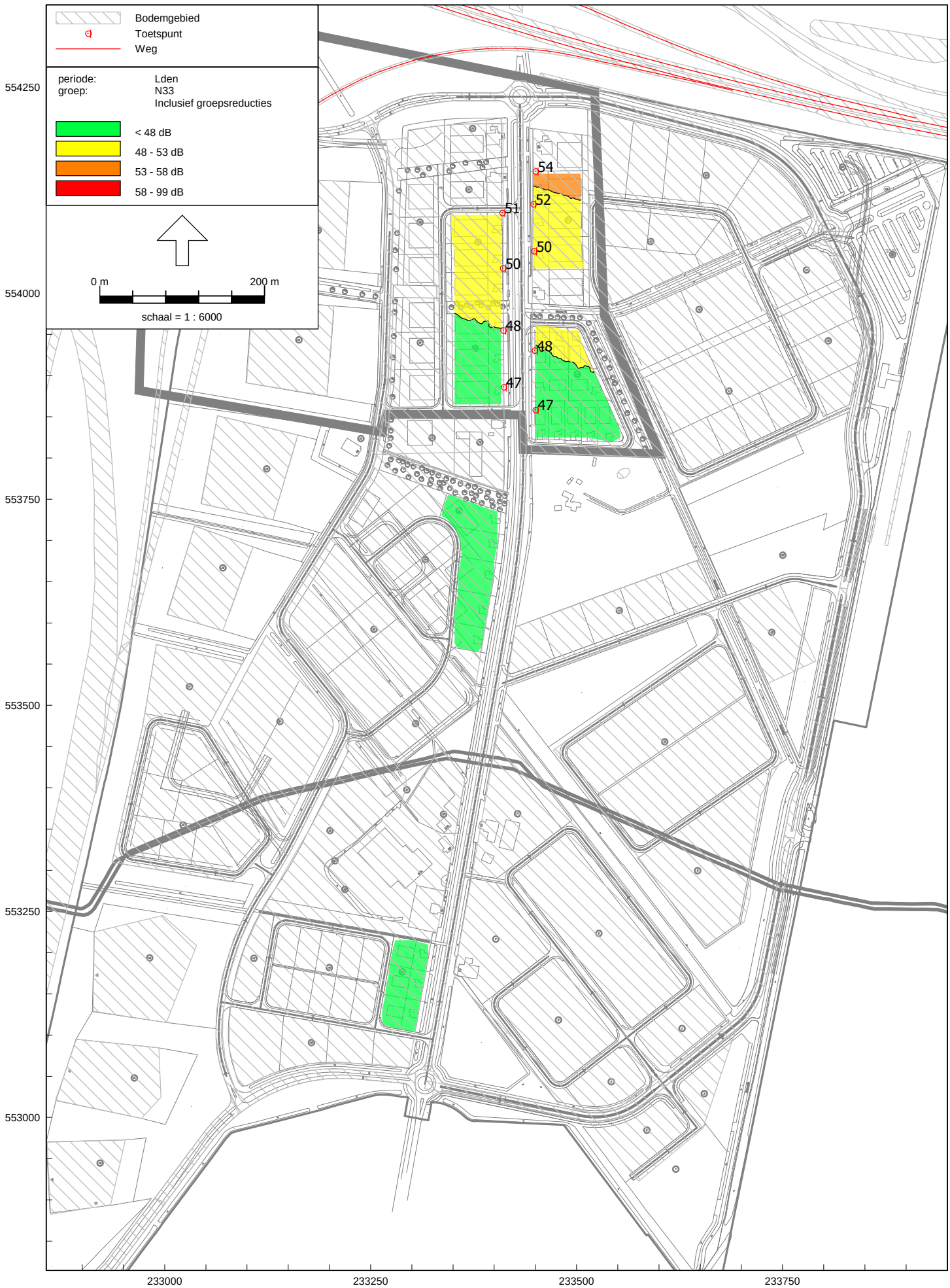
Geluidsbelasting tgv Graswijk (incl. aftrek art. 110g Wgh)



Wegverkeerslawaai - RMW-2006, [Bestemmingsplan Assen Zuid - Wegverkeerslawaai Assen Zuid Graswijk en N33] , Geomilieu V1.81

Beoordelingshoogte 5,0 meter boven maaiveld

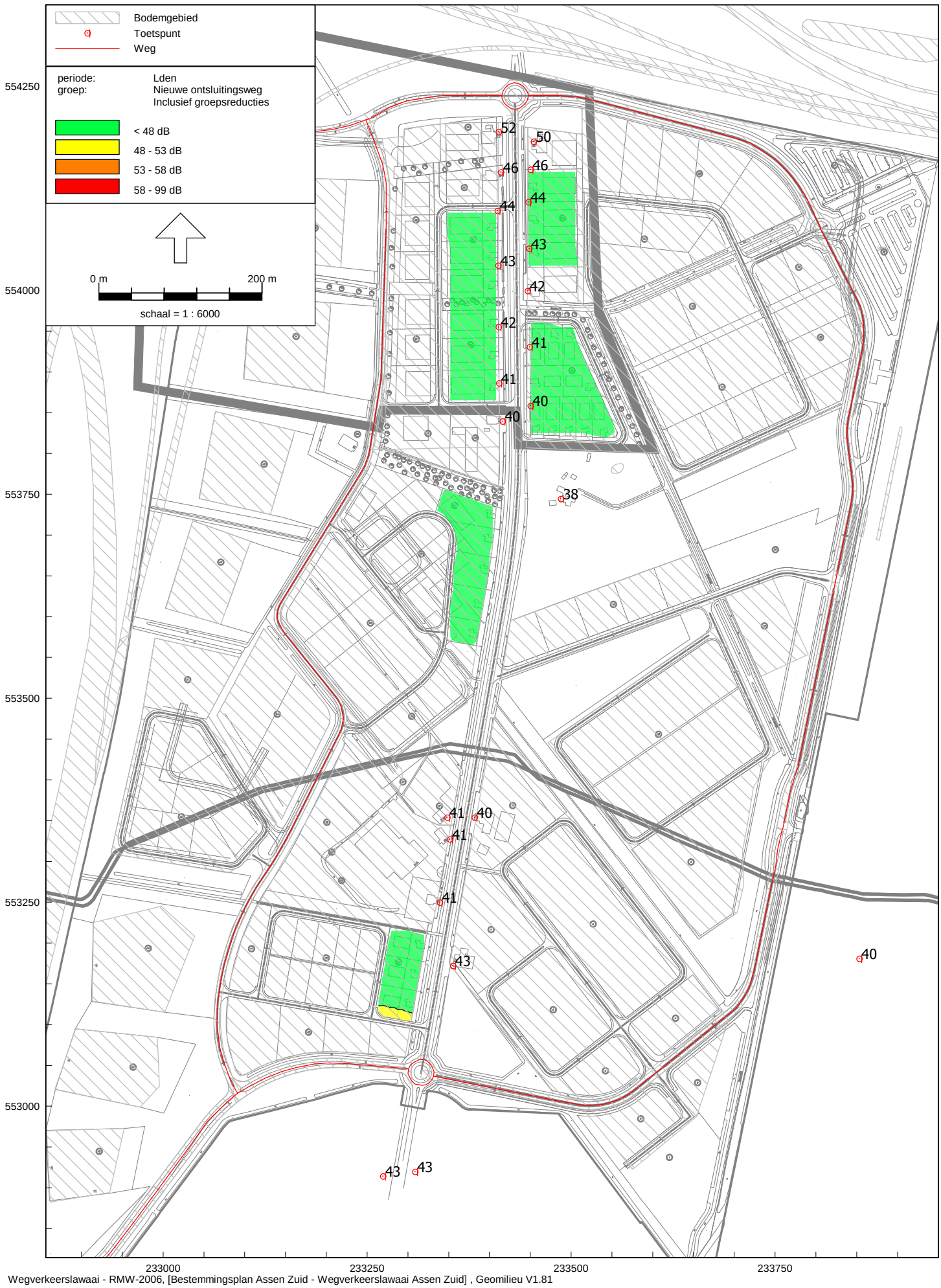
Geluidsbelasting tgv N33 (incl. aftrek art. 110g Wgh)



Wegverkeerslawaai - RMW-2006, [Bestemmingsplan Assen Zuid - Wegverkeerslawaai Assen Zuid Graswijk en N33] , Geomilieu V1.81

Beoordelingshoogte 5,0 meter boven maaiveld

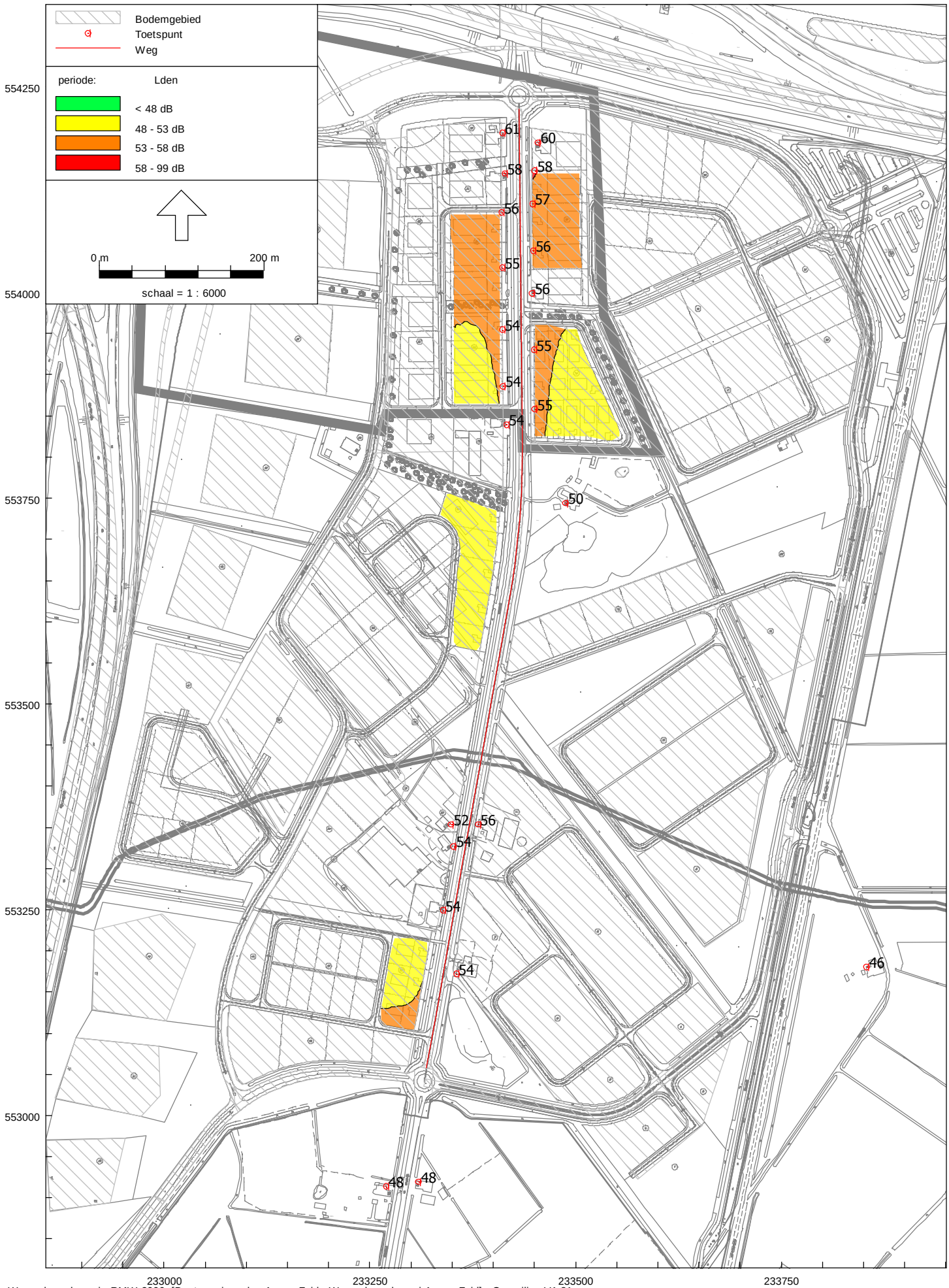
Geluidsbelasting tgv nieuwe ontsluitingsweg (incl. aftrek art. 110g Wgh)



Wegverkeerslawaai - RMW-2006, [Bestemmingsplan Assen Zuid - Wegverkeerslawaai Assen Zuid] , Geomilieu V1.81

Beoordelingshoogte 5,0 meter boven maaiveld

Gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaai (excl. aftrek art. 110g Wgh)



Wegverkeerslawaai - RMW-2006, [Bestemmingsplan Assen Zuid - Wegverkeerslawaai Assen Zuid] , Geomilieu V1.81

Beoordelingshoogte 5,0 meter boven maaiveld

Geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Assen - Hoogeveen

Railverkeerslawaai - RMR-2009, [Bestemmingsplan Assen Zuid - Railverkeerslawaai] , Geomilieu V1.81

Beoordelingshoogte 5,0 meter boven maaiveld

BIJLAGEN

Model: Wegverkeerslawaai Assen Zuid N33 en Graswijk
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Maaiveld	HDef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Gevel
01	Nieuwe bedrijfswoningen	11,97	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
02	Nieuwe bedrijfswoningen	12,13	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
03	Nieuwe bedrijfswoningen	12,08	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
04	Nieuwe bedrijfswoningen	12,08	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
05	Nieuwe bedrijfswoningen	12,00	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
06	Nieuwe bedrijfswoningen	11,93	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
07	Nieuwe bedrijfswoningen	12,27	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
08	Nieuwe bedrijfswoningen	12,09	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
09	Nieuwe bedrijfswoningen	12,54	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
10	Graswijk 10	12,02	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
11	Graswijk 12	12,01	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
12	Graswijk 14a	12,44	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
13	Graswijk 20	12,84	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
14	Graswijk 20a	12,81	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
15	Graswijk 22	12,87	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
16	Graswijk 23	12,15	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
17	Graswijk 24	12,93	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
18	Graswijk 25	12,04	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
19	Graswijk 25a	12,84	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
20	Graswijk 27	12,96	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
21	Graswijk 29	13,09	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
22	Graswijk 31	13,11	Relatief	5,00	--	--	--	Nee
23	Graswijk 39	11,29	Relatief	5,00	--	--	--	Nee

Model: Wegverkeerslawaai Assen Zuid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	Hbron	Wegdek	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	Totaal aantal	%Int.(D)
01	Graswijk	0,75	referentiewegdek	50	50	50	1000,00	7,00
02	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	7300,00	7,00
03	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	6900,00	7,00
04	Nieuwe weg bedrijventerrein (rotonde)	0,75	referentiewegdek	50	50	50	3450,00	7,00
05	Nieuwe weg bedrijventerrein (rotonde)	0,75	referentiewegdek	50	50	50	2500,00	7,00
06	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	5000,00	7,00
07	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	3600,00	7,00
08	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	2900,00	7,00
09	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	2700,00	7,00
10	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	3100,00	7,00
11	Nieuwe weg bedrijventerrein (rotonde)	0,75	referentiewegdek	50	50	50	1550,00	7,00
12	Nieuwe weg bedrijventerrein (rotonde)	0,75	referentiewegdek	50	50	50	3350,00	7,00
13	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	6700,00	7,00
14	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	9100,00	7,00
15	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	2900,00	7,00
16	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	2200,00	7,00
17	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	1800,00	7,00
18	Nieuwe weg bedrijventerrein	0,75	referentiewegdek	50	50	50	2800,00	7,00
19	N33	0,75	1L ZOAB	100	80	80	13100,00	6,71
20	N33	0,75	1L ZOAB	100	80	80	14000,00	6,88
21	N33	0,75	1L ZOAB	100	80	80	6100,00	6,72
22	N33	0,75	1L ZOAB	100	80	80	7300,00	6,90
23	N33	0,75	1L ZOAB	100	80	80	3300,00	6,90
24	N33	0,75	1L ZOAB	100	80	80	3300,00	6,90
25	N33	0,75	1L ZOAB	100	80	80	6100,00	6,72
26	N33	0,75	1L ZOAB	80	80	80	6700,00	6,73
27	N33	0,75	1L ZOAB	80	80	80	6700,00	6,73
28	N33	0,75	1L ZOAB	80	80	80	6700,00	6,73
29	N33	0,75	1L ZOAB	80	80	80	7000,00	6,71
30	N33	0,75	1L ZOAB	80	80	80	7000,00	6,71

Model: Wegverkeerslawaai Assen Zuid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	%Int.(A)	%Int.(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
01	2,60	0,70	90,00	90,00	90,00	8,00	8,00	8,00	2,00	2,00	2,00
02	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
03	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
04	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
05	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
06	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
07	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
08	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
09	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
10	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
11	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
12	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
13	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
14	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
15	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
16	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
17	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
18	2,60	0,70	85,00	85,00	85,00	10,00	10,00	10,00	5,00	5,00	5,00
19	3,21	0,82	82,90	87,90	71,40	5,50	3,00	7,10	11,60	9,10	21,50
20	2,29	1,04	85,10	88,70	75,70	5,00	3,00	7,10	10,00	8,30	17,20
21	3,36	0,74	95,80	97,10	92,10	1,40	0,70	2,00	2,90	2,10	5,90
22	2,37	0,96	96,50	97,50	93,90	1,10	0,70	1,80	2,30	1,90	4,30
23	2,37	0,96	96,50	97,50	93,90	1,10	0,70	1,80	2,30	1,90	4,30
24	2,37	0,96	96,50	97,50	93,90	1,10	0,70	1,80	2,30	1,90	4,30
25	3,36	0,74	95,80	97,10	92,10	1,40	0,70	2,00	2,90	2,10	5,90
26	2,40	1,21	71,20	78,80	60,00	12,10	8,30	14,40	16,70	12,80	25,60
27	2,40	1,21	71,20	78,80	60,00	12,10	8,30	14,40	16,70	12,80	25,60
28	2,40	1,21	71,20	78,80	60,00	12,10	8,30	14,40	16,70	12,80	25,60
29	3,06	0,91	69,70	77,50	54,20	9,70	5,60	11,40	20,50	16,90	34,40
30	3,06	0,91	69,70	77,50	54,20	9,70	5,60	11,40	20,50	16,90	34,40

R2007 (v 10/09) Intensiteiten (bakken/u) Traject 84 Spoor S

KmTot	DagDeel	Cat_ 1	Cat_ 2	Cat_ 4	Cat_ 5	Cat_ 6	Cat_ 8
33695	1 Dag	1,09	16,81	5,36	0,10	6,73	12,30
33695	2 Avond	0,62	15,81	9,46	0,20	4,44	10,02
33695	3 Nacht	0,18	3,48	3,94	0,02	1,17	2,20
49300	1 Dag	1,07	16,76	5,34	0,10	6,65	12,27
49300	2 Avond	0,76	16,42	9,04	0,20	5,15	10,41
49300	3 Nacht	0,13	3,24	4,16	0,02	0,94	2,05
50600	1 Dag	1,07	16,81	5,29	0,10	6,65	12,30
50600	2 Avond	0,76	15,75	8,93	0,21	5,14	9,98
50600	3 Nacht	0,21	3,85	4,21	0,02	1,11	2,44

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeerslawaai Assen Zuid Graswijk en N33
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Graswijk
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	41	36	46
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	47	43	37	47
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	48	44	38	48
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	48	44	38	48
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	41	36	46
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	41	36	46
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	45	41	35	46
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	48	44	38	48
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	48	44	38	48

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeerslawaai Assen Zuid Graswijk en N33
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: N33
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	51	47	43	51
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	53	49	45	54
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	51	47	43	52
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	50	46	42	50
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	45	41	50
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	47	43	39	48
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	42	38	47
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	47	43	39	48
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	42	38	47

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeerslawaai Assen Zuid
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Nieuwe ontsluitingsweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	44	40	34	44
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	46	42	36	46
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	44	40	34	44
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	42	38	32	43
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	43	38	33	43
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	42	37	32	42
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	41	37	31	41
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	41	36	31	41
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	40	36	30	40
10_A	Graswijk 10	5,00	52	47	42	52
11_A	Graswijk 12	5,00	46	42	36	46
12_A	Graswijk 14a	5,00	40	36	30	40
13_A	Graswijk 20	5,00	40	36	30	41
14_A	Graswijk 20a	5,00	40	36	30	41
15_A	Graswijk 22	5,00	41	37	31	41
16_A	Graswijk 23	5,00	50	45	40	50
17_A	Graswijk 24	5,00	42	38	32	43
18_A	Graswijk 25	5,00	42	37	32	42
19_A	Graswijk 25a	5,00	38	34	28	38
20_A	Graswijk 27	5,00	40	36	30	40
21_A	Graswijk 29	5,00	43	38	33	43
22_A	Graswijk 31	5,00	42	38	32	43
23_A	Graswijk 39	5,00	40	36	30	40

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Wegverkeerslawaai Assen Zuid
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	56	52	47	56
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	58	54	49	58
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	57	53	48	57
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	56	52	47	56
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	55	50	46	55
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	54	50	45	54
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	53	49	44	54
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	55	51	46	55
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	55	50	45	55
10_A	Graswijk 10	5,00	60	56	51	61
11_A	Graswijk 12	5,00	57	53	48	58
12_A	Graswijk 14a	5,00	54	49	44	54
13_A	Graswijk 20	5,00	54	50	44	54
14_A	Graswijk 20a	5,00	52	48	42	52
15_A	Graswijk 22	5,00	54	50	44	54
16_A	Graswijk 23	5,00	59	55	50	60
17_A	Graswijk 24	5,00	48	43	38	48
18_A	Graswijk 25	5,00	56	52	46	56
19_A	Graswijk 25a	5,00	49	45	40	50
20_A	Graswijk 27	5,00	56	51	46	56
21_A	Graswijk 29	5,00	54	50	44	54
22_A	Graswijk 31	5,00	48	43	38	48
23_A	Graswijk 39	5,00	46	42	36	46

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: Railverkeerslawaai
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Spoorlijn
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	42	51
02_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
03_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
04_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	50	50	43	52
05_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
06_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
07_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	49	49	43	52
08_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	50	50	44	53
09_A	Nieuwe bedrijfswoningen	5,00	50	50	44	53

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

BIJLAGE 13

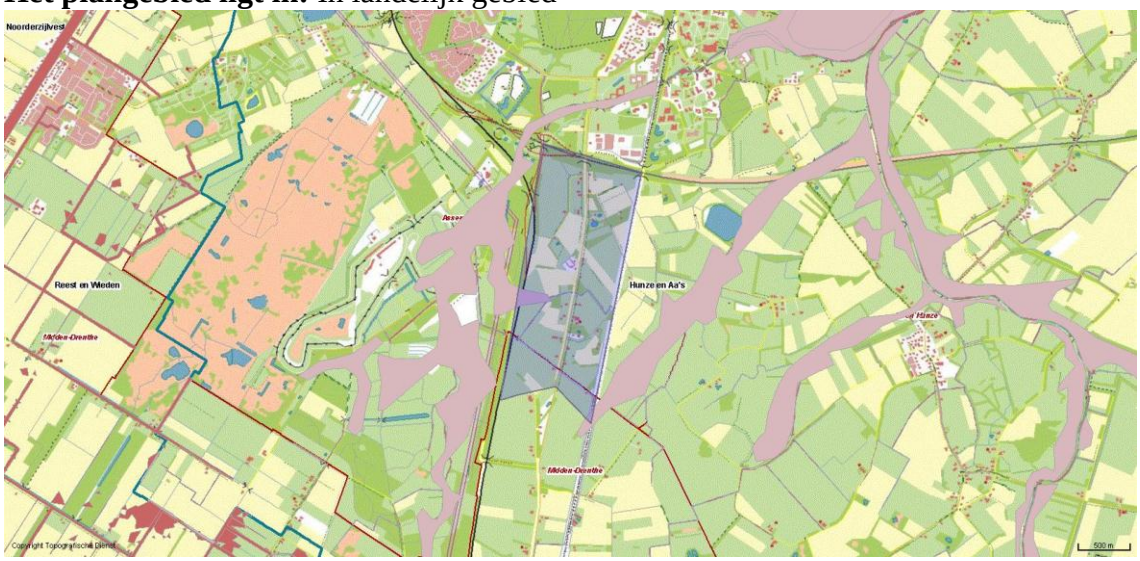
Datum 05-01-2011, aangevuld 27-4-2011.

UITGANGSPUNTEN NOTITIE (definitief)

PLAN: Bedrijvenpark Assen Zuid

Algemene projectgegevens:

Projectomschrijving: Ontwikkeling van een nieuw bedrijvenpark.
Oppervlakte plangebied: 2254105 m2
Toename verharding in plangebied: heel veel nog geen idee hoeveel m2
Het plangebied ligt in: In landelijk gebied



Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: C.L.Thorbecke
Organisatie: Gemeente Assen
Postadres: Postbus 30018
PC/plaats: 9400RA Assen
Telefoon:
Fax:
E-mail: l.thorbecke@assen.nl

Gemeente Assen

Contactpersoon: C.L.Thorbecke
Telefoon: 0592-366937
E-mail: l.thorbecke@assen.nl

Waterbeleid

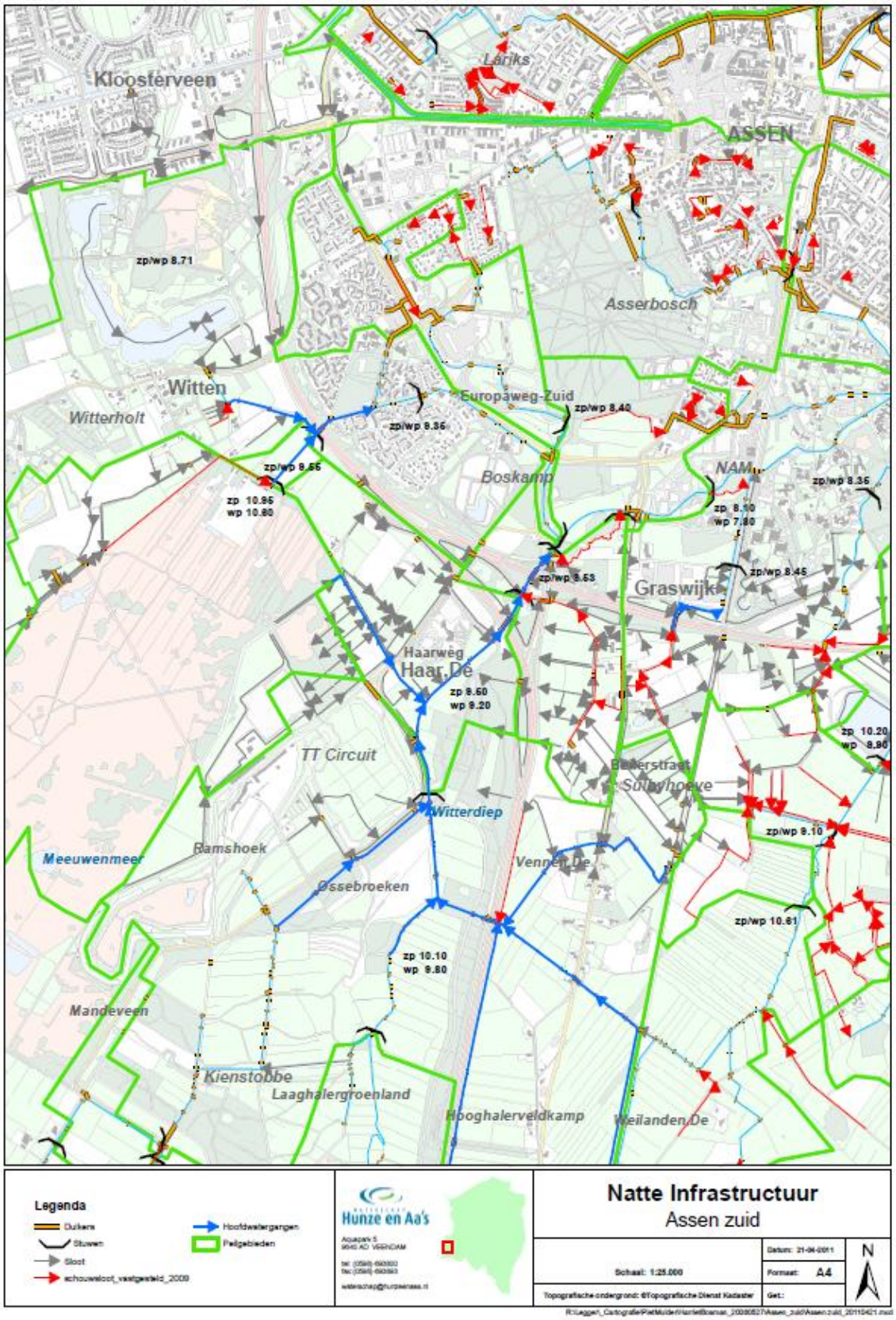
Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij de initiatiefnemer en het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Geraakte kaarten in plangebied:



(Hoofd)watergangen

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Veranderingen hierin moeten besproken worden met de betrokkenen. Daarnaast is een Keurontheffing nodig. Het

waterschap streeft ernaar om het hoofdwatersysteem in eigendom, beheer en onderhoud te hebben. Daarnaast moeten er langs hoofdwatergangen een beschermingszones van 5 meter gevrijwaard blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Alle werken binnen de beschermingszone dienen via een Keurontheffing te worden aangemeld. Hier zal in de planvorming rekening mee gehouden moeten worden.

WATERADVIES Waterschap Hunze en Aa's

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Riolering

Het plan betreft een aanzienlijke toename van verhard oppervlak met meer dan 10 nieuwe wooneenheden.
Om foute rioolaansluitingen te voorkomen moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater zal nog naar de zuiveringen worden afgevoerd. Daarnaast verdienen drainage-aansluitingen op de riolering ook speciale aandacht. De positieve effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient voorkomen te worden dat er vervuilingen ontstaan. Afstromend hemelwater van parkeerplaatsen en openbare wegen geven een zwaardere afvoer van milieuvreemde stoffen. Mede hierdoor voldoen veel watersystemen niet aan de waterkwaliteitsdoelstellingen voor koper, zink en lood. Het is dan ook zaak "schone" oppervlakken af te koppelen. In het kader van het duurzaam inrichten zal dan ook voorkomen moeten worden dat afgekoppeld verhard oppervlak als een diffuse bron het oppervlakte- en grondwater vervuild. In geval van lichte verontreiniging voeren we bij voorkeur af via een bodempassage om vuil tegen te houden; bijvoorbeeld bij het afkoppelen van rustige wegen. Voor parkeerplaatsen komt het vaak voor dat deze ook gebruikt worden voor markten en evenementen. Een verbeterd gescheiden rioolstelsel kan in deze gevallen uitkomst bieden.

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw/herbouw wordt tegenwoordig de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Voor aansluitingen in het buitengebied kan het voorkomen dat een aansluiting op het riool niet mogelijk is. Hier dient een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) te worden aangelegd. Het waterschap gaat daarbij uit van minimaal een gecertificeerd IBA II systeem. Zie hiervoor het IBA beleid van het waterschap.

Bij het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel adviseren wij verschillende kleuren buizen (bijvoorbeeld bruine en grijze) te gebruiken. Hiermee wordt de kans op foutieve aansluitingen verkleind. Een goede informatie aan de eigenaren over het aangelegde afvoersysteem op het perceel is van belang.

Nieuw stedelijk gebied

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Met een neerslag afvoermodel dient voor nieuwe stedelijke gebieden aangetoond te worden dat het watersysteem voldoet aan de gestelde normering voor wateroverlast. Het neerslag afvoermodel kan hiervoor als indicatie worden gebruikt. Veelal kan wateroverlast voorkomen worden door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren, eventueel in combinatie met infiltratie in de bodem als het gebied hier de mogelijkheid voor heeft.

Bestaand stedelijk gebied

In bestaand stedelijk gebied is ruimte moeilijk te vinden. Bij herinrichting zal het als streefdoel worden ingebracht door het waterschap in het planvormingsproces. Ruimte voor oppervlaktewater in stedelijk gebied is vaak duur. Inzetten op meervoudig ruimtegebruik is daarom een mogelijkheid om te overwegen. Als dat niet voldoende ruimte oplevert zal buiten het stedelijk gebied ruimte moeten worden gezocht ter compensatie. Uitgangspunt is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan in het stedelijk gebied. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging. Met het dempen van sloten, aanleggen van dammen en lange duikers in plaats van een sloot moet kritisch worden omgegaan.

Goed omgaan met het relatief schone hemelwater biedt veel kansen. Zo kunnen we veel problemen in het stedelijk watersysteem oplossen of voorkomen. Grondwateronttrekking voor drinkwater worden minder als men in stedelijk gebied meer gebruik maakt van hemelwater. Bijvoorbeeld voor sproeien van tuinen of spoelen van toiletten vanuit een grijs watercircuit.

Waterkwaliteit verbeterende maatregelen

Gezien de huidige situatie in stedelijke gebieden waar de waterkwaliteit mede beïnvloed wordt door; inrichting van het water, het rioolstelsel, de gebruikte bouwmaterialen, diffuse bronnen en de aanvoer van gebiedsvreemd water, is het de verwachting dat nadrukkelijk maatregelen nodig zijn om de waterkwaliteit te verbeteren. Een drietal aspecten zijn daarin leidend op te pakken om aan de gebiedsgerichte waterkwaliteitsnormen te kunnen voldoen. Dit zijn het afkoppelen van verhard oppervlak, aanpak diffuse bronnen en verdere optimalisatie in de afvalwaterketen.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen

leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

In nieuwe stedelijke gebieden dient het watersysteem zodanig aangelegd te worden dat wateroverlast voorkomen wordt. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden. Voor de maatgevende afvoer (een stationaire afvoer die 1 à 2 keer per jaar wordt overschreden) dient uitgegaan te worden van het totale oppervlak vermenigvuldigd met een afvoerfactor van gemiddeld 1,2 l/s/ha en voor een situatie van 1 keer in de 100 jaar gemiddeld 1,5 l/sec/ha. Tijdens het opstellen van het waterhuishoudingsplan voor het plangebied zal dit nader uitgewerkt worden. Voor het overtollige regenwater dat vrijkomt moet in of nabij het plangebied berging gerealiseerd worden.

De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Indien de waterberging is het stedelijke vorm gegeven wordt dient onderzocht te worden wat de duur van de hoogwaterperioden is en of dat acceptabel is. Een vertraagde afvoer dient niet te resulteren in grondwateroverlast.
In nieuwe stedelijke gebieden dient een minimum bescherming tegen wateroverlast gegarandeerd te worden. De minimum basisnormen voor het voorkomen van wateroverlast die voor stedelijke gebieden gebruikt worden zijn:

Wateroverlastnormen:

Glastuinbouw (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
Industrie- en bedrijventerreinen (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
Bebouw gebied extensief* (1x in de 100 jaar) 0% van de gronden mogen inunderen
Bebouw gebied gemiddeld* (1x in de 100 jaar) Peil niet hoger dan 0,30 m onder laagste gronden
Bebouw gebied intensief* (1x in de 1000 jaar) Peil niet hoger dan 0,50 m onder laagste gronden
Extensief bebouwd gebied: minder dan 15 woningen per ha.*
Gemiddeld bebouwd gebied: tussen de 15 en de 40 woningen per ha.*
Intensief bebouwd gebied: meer dan 40 woningen per ha. *

***** Bij het gebruik van deze normen dient echter opgemerkt te worden dat in bebouwd gebied functies voor kunnen komen waar een hoger maximum peil toelaatbaar is. Hierbij kan gedacht worden aan ingerichte groenstroken met een waterbergingsfunctie of groen- en/of natuurelementen die periodiek mogen inunderen. Het is dan ook zaak in bebouwde gebieden functies toe te kennen en waarbij na overleg met de gemeente afgeweken kan worden van bovenstaande normen. Om te toetsen of het watersysteem aan de normering voldoet dient op basis van een maatgevende zomerbui en een maatgevende winterbui bepaald te worden met welke overschrijdingsfrequentie het maximum peil wordt overschreden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met toekomstige verandering als bodemdaling die niet gecompenseerd worden door peilaanpassingen.

Om de piekafvoer, veroorzaakt door een toename in het areaal verhard oppervlak, af te vlakken dient voldoende bergingscapaciteit in het watersysteem gecreëerd te worden. Berging van water kan gezocht worden in de bodem, in oppervlaktewater of in

groenelementen. Het uitgangspunt voor berging is een bui die 1 keer in de 100 jaar voorkomt, waarbij geen wateroverlast mag optreden. De afvoer in stedelijk gebied mag de gemiddelde afvoer in landelijk gebied van 1,5 l/sec/ha niet overschrijden. Berging en infiltratie in de bodem is afhankelijk van het bodemtype en is niet altijd mogelijk.

Grondwater

In stedelijke gebieden is het freatisch grondwater van groot belang. Een te hoge grondwaterstand kan resulteren in grondwateroverlast, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte, te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan resulteren in problemen in verband met bijvoorbeeld houten fundering maar ook natuurgebieden kunnen negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Bij nieuwe stedelijke gebieden is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden.

Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn. Om grondwateroverlast in stedelijke gebieden te voorkomen zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 a 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringseisen.

Grondgebruik ontwateringseisen:

Woningen met kruipruimte: 0,7m onder onderkant vloer.
Woning zonder kruipruimte: 0,3m onder onderkant vloer. (Nu worden secundaire wegen veelal als maatgevend aangehouden.)
Drijvende woningen: geen ontwateringseis.
Woningen op (houten) palen: Er mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen en de paalkoppen moeten onder de gemiddeld laagste grondwaterstanden blijven.
Gangbare wegen (met grof zand cunet) primair: 1,0m onder as van de weg.
Gangbare wegen (met grof zand cunet) secondair: 0,7m onder as van de weg.
Gangbare wegen (met grof zand cunet) weg op polystyreen-hardschuim: circa 0,3m onder as van de weg.
Gangbare tuin/plantsoen: 0,5m onder maaiveld.
Industrieterreinen: 0,7m onder maaiveld.

Voor woningen is de ontwateringsdiepte afhankelijk van het woningtype. Voor woningen met een niet waterdichte kruipruimte geldt in het algemeen een ontwateringsdiepte van 0,20 m beneden de kruipruimtevloer, dat wil zeggen 0,70 m beneden het maaiveld. Het verdient aanbeveling om op de kruipruimtevloer een laagje grof, leemarm zand aan te brengen om capillaire verzadiging tegen te gaan. In gebieden waar de ontwateringsdiepte als eis niet gehaald wordt, dienen huizen zonder kruipruimte gebouwd worden of het terrein opgehoogd.

Om de ontwateringseisen te realiseren dient het oppervlaktewaterpeil en het technisch ontwerp hier op afgestemd te worden. Technische aspecten die van invloed zijn op de grondwaterstand zijn bodemtype, waterpeil, afstanden van waterlopen en drains en draindiepten. Indien de gewenste grondwaterstanden niet zijn te realiseren met sturing in peilen, waterlopen en drainage, bieden maatregelen als ophoging van het maaiveld, kruipruimteloos bouwen of een aangepaste inrichtingsvorm of een aangepaste functie

wellicht een oplossing. Door creatief te zoeken naar van nature geschikte locaties dan wel aangepaste inrichtingsvormen (partiële ophogen van wegen en woningen, of minder gangbare vormen van woningen, wegen en tuinen) dient gestreefd te worden naar een inrichting tegen de laagste maatschappelijke kosten.

Het uitgangspunt is dat door de aanleg van nieuwe stedelijke gebieden er geen nadelige gevolgen mogen ontstaan in andere gebieden. Dat kan tot gevolg hebben dat het oppervlaktewaterpeil niet gewijzigd kan worden.

In de praktijk blijkt dat in nieuwe gebieden met weinig bergingscapaciteit in de bodem en waar met kruipruimten wordt gebouwd, een waterpeil in rust van 1,20 meter minus maaiveld voldoende diep is om (eventueel met een goed ontworpen ringdrainage rond woningen) aan de ontwateringsdiepte kan worden voldaan. In bestaande gebieden dient bij peilwijzigingen extra aandacht besteed te worden aan de eventuele aanwezigheid van houten funderingen en funderingen op klei. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch worden veranderd en verder verlaagd worden 1 meter minus maaiveld. Oude bomen kunnen zich niet meer aanpassen via hun wortelstelsel op grote veranderingen in het grondwater.

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige of ontvangende oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed.
Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden, omdat dan het biologische reinigend vermogen het grootst is. Waterplanten vergroten ook het zelfreinigend vermogen. Bovendien krijgen algen minder kans zich te ontwikkelen als er veel waterplanten zijn. In meren is vastgesteld dat voor een goede waterkwaliteit 30-50% van het oppervlak bedekt moet zijn met waterplanten. Om dit te bereiken moet minimaal 10-20% van het water ondiep zijn (0,3 -0,5 m) en een goed doorzicht hebben.

Vanuit die ondiepe delen kunnen de waterplanten zich dan verder in het water verspreiden. De ondiepe delen moeten daarom zoveel mogelijk verspreid voorkomen. Natuurlijke oevers met flauwe onderwatertaluds of met ondiepe plasbermen leveren hieraan een bijdrage. Een randvoorwaarde hierbij is wel dat de benodigde afvoercapaciteit van waterlopen moet worden gehandhaafd. Daarnaast moeten diepe delen (dieper dan 1,2-1,5 m) aanwezig zijn om zo te voorkomen dat in de zomer het water te veel opwarmt en daardoor zuurstofloosheid en/of algenbloei ontstaat. Ook kunnen in de diepe delen vissen in strenge winters beter overleven. Natuurvriendelijke oevers kunnen een belangrijke rol spelen bij natuurontwikkeling in de stedelijke gebieden. Het netwerk van watersystemen (en de bijbehorende oevers) vormt bovendien een belangrijke ecologische verbinding en overloopgebied van de stad naar het buitengebied en de grote(re) natuurgebieden.

Als gevolg van het plan vindt een (tijdelijke) lozing van water in het oppervlaktewater plaats. In het kader van de Waterwet zijn lozingen in het oppervlaktewater vergunningplichtig en moet vergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

AANVULLENDE INFORMATIE met betrekking tot het plan(gebied):

U heeft aangegeven dat er aanvullende informatie beschikbaar is die het plan verder zal toelichten.

Deze plantekeningen, inrichtingsschets of ruimtelijke toelichtingen kunt u via de e-mail sturen naar waterschap@hunzeenaas.nl onder vermelding van de unieke code, te vinden aan het eind van de Uitgangspunten Notitie die u na afronding zal worden toegestuurd.

BETROKKENHEID waterschap Hunze en Aa's

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in dit document aangegeven adviezen. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn.

Bij eventuele aanpassingen in het ontwerp en/of in de zienswijzen in relatie tot waterhuishoudkundige inrichting, adviseren wij de Digitale Watertoets nogmaals uit te voeren. In ieder geval wil het waterschap betrokken en geïnformeerd worden bij de verdere planvorming van dit project. Graag het waterschap nader informeren over de verdere planuitwerking en een overleg plannen met de aangegeven contactpersoon van het waterschap.

Mocht u aanvullende informatie hebben met betrekking tot deze watertoets (schetsontwerpen, relevante documentatie etc.), raden wij u deze per mail op te sturen naar uw contactpersoon bij het waterschap. Vermeld in deze mail de projectnaam en datum waarop de digitale watertoets is ingediend. Met de extra informatie kunnen we een nog beter passend advies geven over uw specifieke situatie.

Bij eventuele vragen kunt u eveneens contact opnemen met van het waterschap via het algemene nummer 0598-693800 of met het contactpersoon H. Bosman.

Samenvattende vragen:

Plangebied:
Heeft u een kaart laag geraakt?
Ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Assen

Vragen:
1) Betreft het een plan dat slechts een wijziging van de bestemming als doel heeft zonder fysieke aanpassing van
het nu al bestaande plan?

Nee

2)
Ja

3) Maakt het plan onderdeel uit van een groter plangebied dat in ontwikkeling is of wordt genomen?
Ja

4) Betreft het een nieuw verhard oppervlak in het landelijk gebied groter dan 1500 m2 of in het stedelijk gebied
groter dan 150 m2?
Ja

5) Is er sprake van afstromend hemelwater van verhard oppervlak met meer dan 50 parkeerplaatsen en/of een
openbare weg met meer dan 1000 voertuigbewegingen per dag?
Ja

6) Wordt het afvalwater op een ander of nieuw overnamepunt aangeboden?
Ja

7) Is er in of rondom het plangebied regelmatig sprake van wateroverlast uit: grondwater, oppervlaktewater en/of
water op straat?
Nee

8) Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van + of - 10 cm tot gevolg ten opzichte van het huidige
streefpeil?
Nee

9) Ligt het plangebied in het stedelijk gebied?
Nee

10) Ligt het plangebied in het landelijk gebied?
Ja

11) Is er in of grenzend aan het plangebied bestaand oppervlaktewater aanwezig?
Ja

12) Neemt door het plan de hoeveelheid verharding toe? Zo ja, hoeveel?
heel veel nog geen idee

13) Vind er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?
Ja

14) Is recreatie (mede)gebruik van waterhuishoudkundige infrastructuur in het plangebied onderdeel van de
planvorming?
Nee

15) Vindt er als gevolg van het plan een tijdelijke of permanente lozing van water op het oppervlaktewater plaats?
Ja

16) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?
Nee

17) Zijn er bedrijfsmatige activiteiten die het oppervlaktewater verontreinigen door afstromend hemelwater?
Nee

LINKS *Waterschap Hunze en Aa's:*

Keur + WVO (watervergunning):
http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,Keur-WVO-schouw.html#De_Keur

http://www.hunzeenaas.nl/Vergunningen,lozen-van-afvalwater

Beheerplan:
http://www.hunzeenaas.nl/Organisatie,ontwerp-beheerplan-2010-2015

Noodberging:
http://www.hunzeenaas.nl/binaries/website/documenten/waterbergingsgebieden.pdf

Watersysteemplannen:
http://www.hunzeenaas.nl/Themas,Watersystemen2.html

20110103-33-2706

BIJLAGE 14

Nota van inspraak en overleg
Bestemmingsplan "Werklandschap Assen-Zuid"

Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure 2

2. Inspraakreactie en commentaar 2
   a. Inspreker 1 2
   b. Insprekers 2 + 3 4
   c. Inspreker 4 4
   d. Inspreker 5 8
   e. Inspreker 6 10
   f. Inspreker 7 12

3. Overlegreacties en commentaar 12
   a. VAC Assen 12
   b. Waterbedrijf Groningen 13
   c. Hulpverleningsdienst Drenthe 14
   d. Provincie Drenthe 17
   e. VROM-Inspectie 21
   f. Natuur en milieufederatie Drenthe 22
   g. Rijkswaterstaat 25
   h. Waterschap Hunze en Aa's 26

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan 28

Bijlage: verslag van de inspraakavond op 7 maart 2011 incl. presentatie

1. Inleiding en juridische procedure

Het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan werklandschap Assen-Zuid is gelegen aan de Graswijk, aan de zuidkant van de stad. Het plangebied wordt globaal begrensd door de A28 aan de westkant, de N33 aan de noordkant en de spoorlijn Groningen-Zwolle aan de oostkant en aan de zuidzijde door de hoofdwatergang van het Waterschap Hunze en Aa's.

Het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid vormt het kader voor de inrichting van het gebied als werklandschap. Op het terrein komt ruimte voor bedrijven in een parkachtige omgeving. Enkele in het plangebied aanwezige woningen en bedrijven blijven gehandhaafd.

Op basis van op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en art. 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met ingang van 25 februari 2011 tot en met 7 april 2011. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Tevens is op 7 maart 2011 een informatieavond georganiseerd. Tijdens die avond is het plan toegelicht en is de mogelijkheid geboden mondeling vragen te stellen. Naast de inspraak is aan diverse (overheids-)instanties in het kader van overleg reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inspraakreacties en commentaar

Tijdens de bovengenoemde inspraakperiode zijn een 7-tal inspraakreacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

<u>Inspreker 1</u>
Inspreker heeft een bedrijf middenin het bestemde gebied. De kernkwaliteiten van het bedrijf staan haaks op de uitgangspunten van het bestemmingsplan, aldus de inspreker. Het bedrijf is ingepast, maar niet afgestemd op het totale plan en enkel gericht op het voorkomen van plankosten als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen.

a. Het bedrijf is afhankelijk van de vele tienduizenden forensen die het bedrijf dagelijks passeren op de A28 en de Graswijk en de impulsverkoop aan de langskomende automobilisten. In het voorliggende plan is de wegenstructuur nu niet meegenomen aangezien verwacht wordt dat deze zal worden aangepast bij de uitwerkingsplannen. Daar heeft inspreker nu al bezwaar tegen. De doorgaande route is een levensader voor het bedrijf. Wijziging ervan zal leiden tot een dramatisch omzetverlies.

   De hoofdinfrastructuur zal per uitwerkingsplan verder worden uitgewerkt. Voorop staat dat het bedrijf altijd bereikbaar zal zijn. Een bestemmingsplan regelt niets ten aanzien van het ongeschikt maken van wegen voor doorgaand verkeer. Dergelijke zaken worden via een separaat verkeersbesluit geregeld. Tegen een verkeersbesluit staan rechtsbeschermingmogelijkheden voor inspreker open.

b. Daarnaast leidt de verandering van de aard van de weg ertoe dat de weg straks niet wordt opgenomen in het strooibeleid van de Gemeente Assen.

   Het bestemmingsplan regelt niets ten aanzien van gladheidbestrijding. Inwoners van Assen kunnen via een aantal kanalen kennis nemen van het strooibeleid van de

gemeente Assen, zoals de gemeentelijke pagina "de Berichten van de Brink", bij de centrale balie van het stadhuis en de wijkposten. De strooiroutes worden door de wijkbeheerders in de wijkoverleggen besproken.

c. Het bedrijf beschikt over een fantastische zichtlocatie vanaf de A28 en Graswijk. Het bedrijf wordt geconfronteerd met de aard van bedrijven die om het bedrijf gevestigd gaan worden. Autosloperijen, metaalverwerkingsbedrijven, chemische industrie en afvalscheiding kunnen buren worden van het bedrijf. De overlast van toekomstige aangrenzende bedrijven maakt uitbreiding en aanpassing van het bedrijf op deze locatie vrijwel onmogelijk. In de huidige situatie zijn er vrijwel geen belemmeringen voor uitbreiding en aanpassing.

Het bedrijf is vanaf de A28 beperkt zichtbaar. Verwacht wordt dat realisatie van het werklandschap nieuwe en andere kansen biedt voor het zichtbaar maken van bedrijven. De huidige planologische rechten en (uitbreidings-)mogelijkheden van het bedrijf zijn overgenomen en gewaarborgd in dit bestemmingsplan. Eventuele verdere uitbreiding van het bedrijf kan worden meegenomen bij de uitwerking in de uitwerkingsplannen.

d. Daarnaast wordt het bedrijf door de komst van nieuwe bedrijven gedwongen om haar bekendheid op een andere manier te vergroten.

Het werklandschap biedt kansen om het bedrijf op een andere wijze zichtbaar te maken.

e. Het bedrijf beschikt over een regulier woonhuis. Overlast van omliggende bedrijven zal gevolgen hebben voor het woongenot en waardebepaling van het woonhuis. De toezegging dat huidige verkregen rechten blijven bestaan, is onvoldoende om deze effecten mee op te vangen.

De woonsituatie blijft in dit bestemmingsplan gewaarborgd. Eventuele vermindering van woongenot en waardebepaling is onderwerp van een verzoek tegemoetkoming in schade dat inspreker kan indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Daarbij wordt de huidige en toekomstige planologische situatie tegen elkaar afgezet.

f. Momenteel zijn er goede en constructieve gesprekken gaande met de gemeente. Wijziging van de hoofdontsluiting en aanpassing van andere delen van het plan zou een perspectief kunnen bieden voor het bedrijf op de huidige locatie. De Graswijk zou in dat verband de huidige categorie en functie moeten behouden. Nadere afspraken moeten gemaakt worden over de aard van de omliggende bedrijven en de kosten van nieuwe belemmeringen.

De gemeente blijft in overleg met inspreker over een goede inpassing van uitbreiding van het bedrijf in een uitwerkingsplan.

Inspreker(s) 2 + 3

Twee insprekers geven beiden een identieke reactie. Daarom is deze hieronder als 1 reactie weergegeven. Insprekers stellen voor om de oorspronkelijke naamstelling van de "Oude Postweg" te herstellen in "Oude Beilerweg".

> *Insprekers worden gewaardeerd om hun betrokkenheid bij het project. Een bestemmingsplan regelt echter niets over straatnamen. De reactie zal worden doorgegeven aan de Straatnamencommissie van de gemeente Assen.*

Inspreker 4

a. Inspreker stelt de nut en noodzaak van een werklandschap in Assen-Zuid ter discussie. De algemene economische situatie in Nederland wordt door de huidige mondiale ontwikkelingen (kredietcrisis, olieprijzen, inflatie enz) sterk beïnvloed en daarom pleit inspreker voor een heroverweging van het voorliggend bestemmingsplan:

   - De gemeente Assen zou zich niet blind moeten staren op gewenste/verwachte toekomstige ontwikkelingen in het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. Dit omdat de zwaartepunten van de economische groei in westelijk Nederland plaats zullen vinden. Dit leidt tot verplaatsing van bedrijven die nu in het noorden gevestigd zijn. De rol van kenniscentra speelt hierbij vooralsnog een bescheiden rol.

   - Er wordt weinig aandacht besteedt in het voorontwerp aan groene ontwikkelingen zoals toerisme. Hier ligt een behoorlijk groeipotentieel met relatief veel werkgelegenheid.

   - De skyline van Assen op rijks- en doorgaande wegen dreigt in toenemende mate verpest te worden door lelijke bedrijfsgebouwen en ontsierde reclames.

   - Verbetering van de concurrentiekracht in 9 topsectoren in het westen van Nederland waaronder tuinbouw, creatieve industrie, agrofood, high tech, energie, logistiek, water, chemie en life science.

   - Het noorden ontvolkt in zijn totaliteit, zodat nieuwe wegen, woningen en bedrijfsterreinen veel minder nodig zijn. Daarnaast zijn er geen signalen dat aan de bestaande bevolkingsafname in het noorden een halt wordt toegeroepen.

   - Momenteel is de oppervlakte bedrijventerrein in Assen praktisch net zo groot als terreinen waarop woningen staan. De omvang van het bestaande bedrijfsterrein is in Assen in vergelijking met andere gemeenten nu al erg hoog en deze verhouding wordt nog schever. Bedrijvigheid uit andere noordelijke gebieden wordt weggezogen naar zwaar gesubsidieerde locaties zoals bijvoorbeeld het bedrijventerrein in Assen-Zuid. Van verplaatsen van bedrijvigheid van het westen naar het noorden moet met niets tot weinig verwachten. Daarnaast komt op bestaande bedrijventerreinen steeds meer ruimte vrij en is het dus niet nodig om nieuwe terreinen aan te leggen.

   - Volgens inspreker moet de gemeente Assen prioriteit geven aan de enorme leegstand aan kantoor en bedrijfspanden. De kantoren- en bedrijvenmarkt kampt met veel leeg-

stand. Dit blijkt ook uit het beleggingsrapport van DTZ-Zadelhof van januari 2011. Hierbij komt de extra leegstand die zal ontstaan wanneer het CBR, de Belastingdienst, onderdelen van het Openbaar Ministerie en Defensie mogelijk uit Assen zullen verdwijnen. Het beleid wat betreft ruimtelijke ordening moet hiermee rekening houden. Inspreker verwijst ook naar de andere bedrijventerreinen in Assen zoals Messchenveld en Peelerpark die over vrije bedrijfskavels beschikken.

- Ook de financiële positie van het grondbedrijf is een bron van zorg aldus inspreker. Verwezen wordt naar een uitlating van de heer Prent waarbij hij aangeeft dat de ontwikkeling van het Werklandschap Assen-Zuid nu al een tekort heeft van 14 miljoen euro. Inspreker betwijfeld of de plannen voor een nieuw bedrijventerrein in Assen-Zuid financieel haalbaar zijn. Gelet op de schaarse financiële middelen dienen andere prioriteiten gesteld te worden.

- Volgens inspreker is er veel te weinig tot niets terug te vinden van een voorzichtig scenario van benodigde bedrijventerreinen. Er wordt überhaupt niet gesproken over kritische scenario's. De gemeente stelt voor grote investeringen te doen, terwijl er juist veel onzekerheden spelen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid in de ijskast te stoppen.

Een bedrijvenlocatie aan de zuidzijde van Assen is al langdurig onderwerp van gesprek, zowel binnen de gemeente Assen als binnen de provincie Drenthe. De provincie heeft in Provinciaal Omgevingsbeleid (POP I) Drenthe (1998) als te onderzoeken optie benoemd, gerelateerd aan de keuze voor Messchenveld en gebleken noodzaak. Met POP II Drenthe (2004) was de keuzerichting voor een bedrijventerrein Assen-Zuid wel duidelijk, hoewel niet met naam genoemd en op kaart gezet. Bij het Kolibri-concept was al een nieuw station Assen-Zuid voorzien en op de ontwikkelingskaart gezet en wordt /de ontwerpopgave Stadsrandzone Assen-West genoemd. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het Structuurplan Stadsrandzone Assen de keuze gemaakt voor Kloosterveen III, omzetting van een deel van het bedrijventerrein Messchenveld naar woningbouw en de ontwikkeling van het Bedrijventerrein Assen-Zuid. Met deze keuzes hebben Gedeputeerde Staten ingestemd.

Verder is de provincie aanjager geweest voor de ontwikkeling van Assen-Zuid waarin de verdubbeling N33 en de verknoping A28/N33 grote kansen bieden om de ontsluiting van het TT-terrein en Assen-Zuid goed te regelen en ruimte en kansen te creëren voor gebiedsontwikkeling. Hiervoor is o.a. in 2007 in samenwerking met de gemeente het Masterplan Assen-Zuid opgesteld.

Vervolgens heeft de gemeente de ontwikkeling meegenomen en onderbouwd in haar Structuurvisie Assen 2030 (2010) en het Masterplan FlorijnAs (2010).
In de Omgevingsvisie Drenthe komt de ontwikkeling van Assen-Zuid in duidelijke bewoordingen naar voren: "Wij onderschrijven de keuze voor verdichting van de stad die in het kader van de FlorijnAs is gemaakt. Belangrijk hierbij is de herontwikkeling van een deel van het Stadsbedrijvenpark tot woongebied, waarmee aan de noordzijde van het stadscentrum een belangrijk ontwikkelgebied ontstaat. Graag zien zowel de provincie als de gemeente Assen-Zuid, als de zuidelijke poort

van het nationaal stedelijk netwerk, een (inter)nationale uitstraling krijgen. Concepten als het TT-circuit Assen, Sensoruniverse en Energieneutraal dragen hieraan bij. Bovendien is de zone tussen het TT-circuit en Baggelhuizerplas zoekgebied voor toeristisch recreatieve activiteiten."

De nut en noodzaak is onder meer verwoord in de SER-ladder en de daaraan ten grondslag liggende rapportages. Naast hoogwaardige bedrijven/instellingen komt er in Assen-Zuid (uiteindelijk) ruimte voor maximaal 60 hectare netto gemengd bedrijventerrein. Deze ruimte is onder meer nodig vanwege:

- *de plannen voor het Stadsbedrijvenpark (vervangingsvraag als gevolg van deels revitalisering en deels transformatie) en de schuifruimte die daardoor nodig is om per saldo bedrijven uit te moeten plaatsen;*
- *de plannen voor het Havenkwartier (transformatie deel stadsbedrijvenpark naar woningbouw);*
- *het aanhouden van een voorraad en voor autonome groei (om als stedelijke kern aan de actuele vraag te kunnen blijven voldoen).*

De nut en noodzaak komt ook terug in de Omgevingsvisie Drenthe:
"In het Drents deel van Groningen-Assen zal de vraag tot 2020 het huidige aanbod overtreffen. Met de ontwikkeling van Assen-Zuid zal dit knelpunt naar verwachting opgelost zijn. Ontwikkeling van dit terrein is ook noodzakelijk in verband met de revitalisering en transformatie van het bestaande stadsbedrijvenpark. Om deze transformatie mogelijk te maken is schuifruimte benodigd. Assen-Zuid zal hierin moeten voorzien."

Inzake de stelling van inspreker met betrekking tot de gewijzigde economische markt, wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar wordt vastgesteld. Een eventuele tijdelijke wijziging van de markt betekent niet dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. In de onderliggende rapporten voor de SER-ladder is hiermee rekening gehouden.

Wat betreft de opmerkingen van inspreker over de beeldkwaliteit wordt verwezen naar de nadere uitwerking daarvan in de afzonderlijke uitwerkingsplannen. Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid wordt verwezen naar het ontwerpstedenbouwkundig plan en het ontwerpexploitatieplan die tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

b. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteedt aan de bestaande agrarische natuur. In het voorliggend bestemmingsplan wordt in te beperkte mate aandacht aan besteed aan de "agrarische natuur". Daarnaast is er in het huidige plan voor dieren zoals konijnen, egels, muizen, bunzing, uilen en zwaluwen geen plaats meer. Inspreker vraagt om ruimte te reserveren voor agrarische activiteiten door bijvoorbeeld tenminste 1 boerderij met voldoende grond en normale economische vooruitzichten te handhaven. Op een industrieterrein zullen ook andere bedrijven geurtjes verspreiden, dus "geur van een boerderij" mag geen excuus vormen om een boerderij te weren van het bedrijfsterrein. Hierdoor kunnen koeien zomers gewoon in het land blijven grazen.
Door een dergelijk beleid kan er bereikt worden dat een echt parkachtige omgeving in het werklandschap wordt gerealiseerd. Inspreker pleit voor een visie die afwijkt van het gang-

bare maar wel veel positieve punten heeft.

Zoals in hoofdstuk 4 van de plantoelichting is aangegeven, is voor Assen-Zuid een ontwikkelingsstrategie opgezet vanuit de bestaande landschappelijke kwaliteit en het extensieve gebruik. Deze gaat uit van vorming van kleinschalige en compacte kamers die zich in het landschap positioneren. Belangrijk in deze strategie is het proces van het groeimodel in het uiteindelijke eindbeeld. Elk afzonderlijk moment in het proces zou het eindbeeld kunnen zijn. Voor Assen is dit een strategie die afwijkt van het gangbare. Deze strategie is vertaald in een globaal en flexibel bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Met uitwerkingsplannen kan het werklandschap gefaseerd, mede door de markt aangegeven onder gemeentelijke regie, ontwikkeld worden. Het plangebied zal aldus niet in één keer bouw- en woonrijp worden gemaakt, waardoor de bestaande natuur zich geleidelijk kan aanpassen. Boerderijen worden niet passend geacht op een bedrijventerrein. Bovendien past dit niet in de verkavelingsopzet.
Specifiek voor uilen wordt een compensatieplan gemaakt en uitgevoerd.

c. Inspreker heeft een recreatiewoning midden in het bestemde gebied en stelt de bestemming zoals deze is aangemerkt in het ontwerp bestemmingsplan ter discussie:
   - in het door de gemeenteraad eerder goedgekeurde bestemmingsplan Buitengebied en de herziene versie ervan is de recreatiewoning van inspreker ten onrechte aangemerkt als schuilstal. Later heeft de gemeente de recreatiewoning onder het Overgangsrecht gebracht en dat de woning doorlopend mag worden gebruikt;
   - destijds is door inspreker aan de gemeente aan de hand van de brief van 22 januari, de waardebeschikkingen 2001, 2005 en 2007 en de brief van het Zuiveringsschap Drenthe verzocht de woning aan te merken als recreatiewoning met doorlopend gebruik;
   - volgens inspreker kan het huidige gebruik van de vakantiewoning op basis van het overgangsrecht ongewijzigd gecontinueerd worden na het van kracht worden van het Bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid;
   - de recreatiewoning ligt zeer dicht op de erfgrens van de inspreker en het gemeentelijk eigendom, wat bestemd is voor bedrijven en ondernemingen;
   - er wordt onvoldoende rekening gehouden met het huidige gebruik. Deze opties zijn in strijd met de “goede ruimtelijk ordening”, aldus inspreker. Op basis hiervan zal inspreker een verzoek tot planschade indienen wanneer deze optie wordt gekozen;
   - aangegeven is dat de gastank behorende bij de recreatiewoning dient te verdwijnen. Inspreker bestrijdt dit. Ook de gastank valt onder het overgangsrecht.

   De bedoelde woning is van origine een schuilstal ten behoeve van de boomgaard. De bebouwing op het perceel is de afgelopen jaren in geen enkel bestemmingsplan aangemerkt als recreatiewoning. Iets wat onder het “oude” bestemmingsplan al strijdig was, kan nooit onder het overgangsrecht van het “nieuwe” bestemmingsplan gelden. Illegaal gebruik valt in beginsel niet onder de beschermende werking van het overgangsrecht omdat anders rechten worden toegekend aan gebruikers aan wie geen rechten toekomen. De gemeente wil recreatief gebruik van het gebouw – gelet op de toekomstig gewenste bestemming van de gronden nabij het perceel – niet toestaan. Dit achten wij niet passend op een bedrijventerrein. Uit eerder telefonisch contact met inspreker in 2010 is afgeleid dat het bedoelde ge-

bouw mogelijk verkocht zou worden. Er zal met inspreker in overleg getreden worden om tot een voor beide partijen bevredigde oplossing te komen.

d. Inspreker pleit ervoor om de unieke boomgaard, de enige in zijn soort die bewaard is gebleven in Noord-Nederland, te behouden en als zodanig in het nieuwe bestemmingsplan aan te duiden:
   - de aanduiding groen in het bestemmingsplan wordt door inspreker als "wat magertjes" bevonden;
   - de boomgaard wordt door Landschapsbeheer Drenthe aangemerkt als "waardevolle boomgaard". Hiervoor is in het verleden subsidie verleend door Landschapsbeheer Drenthe en de Provincie Drenthe.

   De boomgaard blijft gehandhaafd. De bestemming "Groen" waarborgt voldoende de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden en nieuwe groenontwikkeling. Aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt is dan ook niet aan de orde.

e. In het voorliggend bestemmingsplan wordt geconstateerd dat de recreatiewoning inclusief gastank moet verdwijnen zonder dat de inspreker daarover van te voren is ingelicht door de gemeente. De inspreker acht het dan ook gewenst dat de gemeente Assen zich constructief opstelt en met inspreker in overleg gaat om een – voor beide partijen – bevredigende oplossing voor het gerezen probleem te bewerkstelligen.

   Zoals aangegeven bij het antwoord onder c wordt in overleg getreden met inspreker om tot een voor beide partijen bevredigde oplossing te komen.

<u>Inspreker 5</u>
Inspreker is eigenaar van een woning aan Graswijk en beheerder van het omliggende natuurgebied, de Grondelooze Kuil. Inspreker is bezorgd over de impact die de plannen hebben op de natuurwaarden van de Grondelooze Kuil en de aangrenzende natuurgebieden, het Asserbos en het Twijfelveld. Inspreker vindt dat de intenties voor een groene invulling van het bedrijventerrein Assen-Zuid niet de aandacht hebben gekregen die werd toegezegd in het Structuurplan Stadsrandzone. Hieronder volgen de punten van bezwaar:

a. In het Structuurplan Stadsrandzone is vastgelegd dat in de Assen-Zuid plaats gezocht wordt voor de realisatie van minimaal 200 ha groen voor nieuwe natuur en recreatie en 800 ha groen voor versterking van het bestaand groen. Assen-Zuid is hiervoor een belangrijk zoekgebied. In het onderhavige plan is volgens inspreker daarmee niets gedaan. Alleen de meest waardevolle groenstructuren in Assen-Zuid worden gespaard en slechts marginaal ingevuld, zodat natuur in de MER-beoordeling het meest negatief scoort, aldus inspreker. Er worden daarvoor geen alternatieven uitgewerkt waardoor het plan niet voldoet aan de Structuurvisie.

   Bij het realiseren van de groene opgave gaat het om de gehele stadsrandzone van Assen aan de zuid-, west- en noordzijde. Het werklandschap Assen-Zuid maakt deel uit van één van de zoekgebieden. Vandaar dat er binnen het werklandschap

voor een deel invulling wordt gegeven aan de groene opgave door het toevoegen van nieuwe landschappelijk structuren.

b. Inspreker heeft bedenkingen bij de huidige benadering van de ontwikkeling van de stadsrandzone waarbij de ontwikkeling van nieuw groen buiten de plannen wordt gehouden en volledig buiten beeld verdwijnt. Geld genererende investeringen in m.n. woningbouw en industrie zijn vastgelegd in een nieuw plan, de FlorijnAs.

In het werklandschap Assen-Zuid worden nieuwe groene landschappelijke structuren toegevoegd.

c. De behoefte aan reservering van nieuw groen in Assen-Zuid was m.n. bedoeld om een oplossing te vinden voor het steeds meer geïsoleerd raken van de tot de EHS behorende natuurterreinen/bosgebieden (Asserbos, Twijfelveld en Grondelooze Kuil). Hierbij werd de realisatie van een robuuste ecologische verbindingszone noodzakelijk geacht. Over dit aspect wordt in het plan, noch in de PlanMER ook maar iets vermeldt. De effecten op de ten noorden gelegen EHS-gebieden komen totaal niet ter sprake terwijl daar juist verwacht mag worden, dat de effecten door verdere afgrendeling het grootst zullen zijn. Het rapport behoeft aanvulling op dit punt.

Het zoekgebied voor de EHS, zoals dat door de provincie Drenthe is benoemd en een verbinding beoogt tussen het Asserbos/Twijfelveld en het Witterdiep/Witterveld, ligt ten noordwesten van het werklandschap Assen-Zuid en buiten het plangebied. Dit is de reden dat hierover in het onderhavige plan niet wordt gesproken.

d. Bij de invulling van groen binnen het werklandschap is geen rekening gehouden met doorgaande en ecologische verbindingen door bijv. de in het gebied aanwezige reeënpopulatie. De huidige ecologische verbindingszone tussen de Graswijk en Schepersmaat is niet voortgezet ten zuiden van viaduct Graswijk. De verbinding tussen de in het plan gelegen natuurgebieden en het ten oosten van het spoor gelegen natuurgebiedje van Westerkamp wordt verbroken. Bovendien worden alle natuurlijke oost-west verbindingen onder/over het spoor gefrustreerd met de aanleg van een ringweg langs het spoor.
Bij de beoordeling wordt te veel uitgegaan van de volgens wet- en regelgeving minimaal vereiste beschermingsmaatregelen en wordt de natuur veronachtzaamd, wat in strijd is met het uitgangspunt dat bestaande natuurstructuren worden behouden en nieuwe worden ontwikkeld.

In Assen-Zuid wordt ingezet op een duurzaam werklandschap. Het plangebied is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en heeft daarmee geen beschermde status. Door het groen niet op de kavels te leggen, maar juist te concentreren, kan een aaneengesloten groengebied ontstaan dat aansluit op en meerwaarde biedt voor de ecologische verbinding tussen omliggende gebieden. Ook de directe omgeving van het bedrijventerrein biedt hiervoor kansen. Deze landschappelijke structuren kunnen ook een recreatief medegebruik hebben.
Belangrijk is het ontwikkelen van een doorgaande oost-west faunaverbinding door het gebied heen. Deze verbinding sluit aan op het heideterrein en veentje dat centraal in het gebied ligt. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met ecologische verbindingen voor o.a. vleermuizen, amfibieën en reptielen. Er wordt bin-

nen de mogelijkheden van het werklandschap alles aangedaan om voor de natuur optimale condities te scheppen.

e. Het industrieterrein zou volgens het Structuurplan Stadsrandzone grotendeels visueel afgeschermd worden van het verkeer op de A28 (Parkway). In het onderhavig plan komen een reeks categorie 4 industrieën op zichtlocaties langs de A28 te liggen. Volgens inspreker is dit in strijd met de eerdergenoemde intenties.

Met de bedrijfsbebouwing langs de A28 krijgt Assen een nieuwe entree vanuit het zuiden. Dit nieuwe gezicht wordt een weerspiegeling van het karakter van Assen. Het contrast tussen het groen en het rood wordt hier weergegeven. De entree wordt gemaakt door het ritme en compositie van de verschillende grote gebouwen in het riet, gescheiden door de groene structuren. Steeds veranderende doorzichten en zichtpunten ten opzichte van de bebouwing, naast eenheid in volume, uitstraling en materialisering zorgen voor een interessant beeld vanuit de A28. Hiermee is een landschappelijk beeld gewaarborgd.

f. Inspreker pleit ervoor dat er een adequate en ecologische verbinding ontwikkeld en aangelegd wordt, tussen het Groot-Asserbos en de natuurgebieden van de Drentse Aa en het Witterveld. Hierbij gaat het niet alleen om behoud van beschermde soorten, maar om alle soorten waarvan de populatie zonder zo'n verbinding zal verdwijnen. Inspreker is bereid om mee te denken over goede oplossingen.

Een dergelijke ecologische verbinding valt buiten de scoop van het werklandschap Assen-Zuid. In het kader van de OTB/MER N33 heeft de gemeente Assen bij Rijkswaterstaat aandacht gevraagd voor een ecologische verbinding onder de N33/A28.

<u>Inspreker 6.</u>

a. Naar de mening van inspreker is een kantoren- of bedrijventerrein hier niet nodig en ongewenst. Asssen en omgeving heeft voldoende bedrijfs- en kantoorruimte beschikbaar. Het werklandschap grenst bovendien aan het waardevolle gebied Geelbroek en Westerkamp. Dat is een reden om uiterste terughoudendheid te betrachten voordat tot een dergelijk grootschalig plan overgegaan wordt.

Voor de ruimtebehoefte ten behoeve van bedrijvigheid in heel Assen is de notitie "werklocaties in Assen langs de SER-ladder' opgesteld. Hierin is de vraag uitgesplitst in de autonome ruimtevraag, de vraag die ontstaat door transformatie van het Havenkade, de vraag die van buiten de regio Noord-Drenthe afkomstig is, en het aanhouden van een ijzeren voorraad. Vervolgens is onderzocht hoe deze vraag opgevangen kan worden. Allereerst is bekeken wat het bestaande aanbod van de regio is, waarna de huidige beschikbare ruimte binnen Assen is bekeken. Hierna is het effect van de verhoging van de ruimteproductiviteit onderzocht, waarna een uitbreiding van het ruimtegebruik resulteert. Dit deel, dat circa 55-60 hectare beslaat, dient te worden gerealiseerd in Assen-Zuid. Hiermee kan worden voldaan aan de provinciale omgevingsverordening, op basis waarvan gemeenten nieuwbouw moeten rechtvaardigen.

Voor de nieuwbouwbehoefte voor kantoren wordt gefocust op één snelweglocatie, zijnde het Messchenveld/Peelerpark, en een centrum-stationslocatie. Er is geen ruimte gereserveerd voor kantoren in Assen-Zuid. In plaats hiervan is het de ambitie om Assen-Zuid als kenniscampus te ontwikkelen, gericht op de speerpunten sensortechnologie en zorg. Reguliere kantoren in Assen-Zuid zijn alleen mogelijk op langere termijn (in elk geval na 2020), wanneer er geen ruimte meer is op de overige snelweglocaties en alleen als onderdeel van een echte campusontwikkeling. Dit is de te hanteren beleidslijn bij nadere invulling van het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid via uitwerkingsplannen. Bij recht is geen reguliere kantoorbestemming toegestaan. Er is enkel toegestaan dat bedrijven binnen kun gebouw een kantoortje mogen hebben die ten dienste staat van het bedrijf.

b. Het plan is te globaal. Bouwhoogtes, bebouwingsdichtheid, afschermende boomgroepen en geluidsgrenzen ontbreken. Tevens ontbreekt de garantie dat men in later volgende uitwerkingsplannen binnen aanvaardbare grenzen blijft. Als het waardevolle gebied aan de oostzijde beschermd moet worden, moeten hierover in dit plan bindende uitspraken gedaan worden.

Het stedenbouwkundig plan geeft een vertaling van de ambitie zoals genoemd in de in oktober 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Werklandschap Assen Zuid. De opzet voor het werklandschap is flexibel, zodat ingespeeld kan worden op de gewenste ontwikkeling in een later tijdstip. Voorkomen wordt dat nu een blauwdruk wordt neergelegd voor de toekomst. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de ambities richting de omgeving te waarborgen. Ze zijn flexibel omdat nu nog niet bekend is hoe het er precies uit komt te zien.

Het landschappelijk raamwerk ligt vast. Daarnaast is er ook een maximale bouwhoogte aangegeven. Voor bedrijfsgebouwen in combinatie met een bedrijfswoning geldt een maximum bouwhoogte van 12 m. Voor bedrijfsgebouwen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" geldt een maximum bouwhoogte van 12 (langs A28/N33) of 15 m (tussen Graswijk en rietlanden in). Afschermende boomgroepen zijn aangeduid met een bestemming "Groen" daar waar het te handhaven bestaande groenstructuren betreft. Nieuwe groenstructuren zijn aangeduid met een aanduiding "groen", waarbinnen brede groenzones worden gerealiseerd maar waar de precieze locatie nog afhankelijk is van nadere uitwerking.

c. De ringweg die geprojecteerd is dicht naast het spoor en het station met parkeerplaats, zullen tot visuele hinder, lichthinder en geluidshinder leiden voor het naastliggende gebied. Het plan heeft geen ruimte voor een behoorlijke afscherming van deze drie storende elementen.

De hoofdontsluiting van het plangebied loopt langs de spoorlijn en zorgt voor een goede bereikbaarheid van het nieuwe station Assen Zuid. Langs een groot deel van deze route wordt een bomenrij als groenstructuur geplant om een goede afscherming te maken met het gebied ten oosten van de spoorlijn. Bij de plaatsing van de

verlichting wordt zo goed mogelijk rekening met de uitstraling richting het oosten van het plangebied.

Inspreker 7.
Als eigenaar, gebruiker en pachter van grond in onderhavig werklandschap, heeft inspreker bezwaren tegen het plan.

a. Door de aanleg van de N33 richting Zuidbroek is een aanzienlijk deel van de huidige gronden van inspreker benodigd voor deze wegreconstructie. Rijkswaterstaat en de gemeente zullen gezamenlijk op moeten inzake de verwerving. Om de volgende redenen ziet inspreker een afzonderlijke verkoop niet zitten:
   - voerderwinning voor weidevee wordt een probleem door afname van het areaal;
   - de mestplaatsingsruimte wordt zodanig gekort dat externe afvoer noodzakelijk wordt. Dit breng extra kosten met zich mee;
   - de gebouwen worden minder efficiënt gebruikt. Dit brengt een waardevermindering met zich mee.
   - door de wijze van doorsnijding ontstaan minder courante percelen;
   - de levensvatbaarheid van het bedrijf komt door de ingrepen in gevaar.

   Al met al redenen om het bedrijf gedwongen te moeten beëindigen.

   De bedoelde percelen vallen binnen 2 afzonderlijke ruimtelijke procedures van 2 overheidsorganen, zijnde het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid en de OTB/MER verdubbeling N33 van Rijkswaterstaat. Procedureel zijn dit 2 afzonderlijke procedures. Wel zal worden getracht om de verwerving zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Zowel de gemeente Assen als Rijkswaterstaat probeert een minnelijke verwerving te realiseren. Overigens valt dit aspect buiten het bestemmingsplan.

b. Tot nu toe is er, noch van gemeentezijde noch van de zijde van Rijkswaterstaat, geen duidelijkheid over de termijn en de fasering van het plangebied in relatie tot wanneer inspreker de agrarische gebouwen daadwerkelijk moet beëindigen.

   Het noordelijke deel van het plangebied Werklandschap Assen-Zuid heeft een directe bouwtitel in het bestemmingsplan. Bovendien is het volledige perceel van inspreker meegenomen in de 1e fase van het exploitatieplan Werklandschap Assen Zuid. Hieruit volgt de conclusie dat de percelen van inspreker direct nodig zijn.

3. Overlegreacties en commentaar

3a. VAC Assen
VAC Assen waardeert dat er bijzondere aandacht is besteed aan het beeld vanaf de A28. De gekozen oplossing wordt zeer geslaagd bevonden. Door VAC Assen worden de volgende suggesties met betrekking tot het plan gedaan:

- geadviseerd wordt om vanuit onder ander het veiligheidsgevoel (’s avonds) de facilitair (facility) points in de directe nabijheid van het OV-knooppunt met nieuw treinstation te realiseren;

- geadviseerd wordt de weg Graswijk ook open te stellen voor hulpdiensten, wat de snelheid bij hulpverlening ten goede zal komen;
- geadviseerd wordt de aansluiting op de weg Graswijk zodanig te ontwerpen dat snel en langzaam verkeer gescheiden kan worden, dit voor het geval dat de zuidelijke ontsluiting niet doorgaat;
- geadviseerd wordt de aansluitende wegen vanuit de aangrenzende wijk ook geschikt te maken voor "pieken" van langzaam verkeer, te denken valt aan de vele fietsende/scooterende scholieren;
- geadviseerd wordt de ruimte bij scholen ook voor sportvelden te bestemmen, hetgeen de aantrekkelijkheid van de scholen positief zal beïnvloeden en extra verkeersstromen tegen zal gaan;
- geadviseerd wordt nameetbare doelstellingen te formuleren (Duurzaamheidsvisie);
- geadviseerd wordt de rietlanden in te zetten voor de waterzuivering.

De uitgesproken waardering wordt zeer op prijs gesteld. De suggesties worden meegenomen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in de uitwerkingsplannen.
De toelichting van het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat hulpdiensten ten allen tijde gebruik kunnen blijven maken van Graswijk.
Gezien het flexibele karakter van het plan en de duurzaamheidonderzoeken die momenteel plaatsvinden, kunnen er op dit moment geen nameetbare duurzaamheiddoelen geformuleerd worden.
De waterzuiverende mogelijkheden in de rietlanden wordt betrokken bij de verdere uitwerking.

3b. Waterbedrijf Groningen

Voor de productie van drinkwater is Waterbedrijf Groningen afhankelijk van kwalitatief hoogwaardige bronnen. De Drentsche Aa is een schone bron. Recentelijk is de inname uit de beek zelfs opgeschroefd om de grondwateronttrekking te kunnen verlagen.

Bij de besluitvorming rond locatiekeuze en planvorming lijkt het drinkwaterbelang echter niet te zijn meegenomen. Wetten, waaronder de Drinkwaterwet, de Europese Kaderrichtlijn en het Besluit kwaliteitseisen en monitoring water 2009 worden in het beleidskader van het bestemmingsplan "Werklandschap Assen-Zuid" niet beschreven.

De bestemmingsplantoelichting wordt op dit punt aangepast.

Daarnaast is het onderdeel waterkwaliteit niet uitgewerkt. In het bestemmingsplan wordt alleen over waterkwantiteit en afwatering gesproken. Naar de mening van Waterbedrijf Groningen had ook zeer zorgvuldig naar de (mogelijke) consequenties voor de kwaliteit van het beekwater gekeken moeten worden. De onderwerpen die daarbij spelen zijn:

- mogelijke belastingen op de beek in normale situaties;
- mogelijke belastingen op de beek bij calamiteiten doordat stoffen rechtstreeks of via bluswater in het bekensysteem terecht komen.

In het werklandschap Assen-Zuid worden bedrijven tot en met milieucategorie 4 voorzien. Dat is vanuit het drinkwaterbelang en volksgezondheid zeer ongewenst. Binnen deze catego-

rie vallen immers ook bedrijven waar met oliën, chemicaliën en andere zeer vervuilende stoffen wordt gewerkt. Wanneer deze in de beek terecht komen, bestaat het risico dat de oppervlaktewaterwinning van De Punt gesloten moet worden, mogelijk voor zeer lange tijd.

De toelating van bedrijven die met oliën, chemicaliën of andere schadelijke stoffen werken op de locatie voor het werklandschap Assen-Zuid onacceptabele risico's voor de drinkwaterwinning uit de Drentsche Aa met zich meebrengt. Verzocht wordt om deze bedrijvigheid op een locatie te situeren die niet via het bekensysteem van de Drentsche Aa afwatert.
Wanneer er toch wordt vastgehouden aan de huidige locatie, wordt verzocht maatregelen te treffen zodat het gebied niet langer op het bekensysteem van de Drentsche Aa afwatert.

Waterbedrijf Groningen verzoekt om bij de inrichting en vergunningverlening rekening te houden met de drinkwaterfunctie zodat er voorkomen kan worden dat schadelijke stoffen in het beeksysteem terecht komen.

Tot slot waardeert het Waterbedrijf de contacten die er op ambtelijk niveau tussen de gemeente en het waterbedrijf over dit project plaatsvinden. Het wordt zeer op prijs gesteld dat het Waterbedrijf op deze manier betrokken is bij het project en hoopt dat er voldoende aandacht wordt gegeven aan de waterkwaliteit van de beek, ook vanuit de drinkwaterfunctie.

Het overleg met het Waterbedrijf wordt zeer gewaardeerd. De gemeente onderschrijft de doelstelling van het op peil houden van de kwaliteit van het drinkwater. De gemeente is van mening dat de kwaliteitswaarborging op 3 niveaus te onderscheiden is:

1. *Publiekrechtelijk: er zal een regel in het exploitatieplan worden opgenomen die nieuwe bedrijven/gebruikers verplicht, indien zij met zeer vervuilende/schadelijke stoffen werken, de afwatering hiervan op de riolering aan te sluiten. Het exploitatieplan omvat tevens een bijlage met vervuilende/schadelijke stoffen.*
2. *Dagelijks gebruik: dit punt kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld, maar de voorlichting betreffende het gebruik van zeer vervuilende stoffen die mogelijk in het Drentsche Aa-gebied terecht komen, wordt opgenomen in de nog op te richten parkmanagement-organisatie.*
3. *Calamiteiten: alhoewel hierover in het bestemmingsplan geen regels kunnen worden opgenomen, zal in de technische uitwerking van de plannen ervoor gezorgd worden dat de waterafvoer in het gebied waarin bedrijven met vervuilende/schadelijke stoffen zich kunnen vestigen, bij calamiteiten kan worden afgesloten.*

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

3c. Hulpverleningsdienst Drenthe

De regionale brandweer (Hulpverleningsdienst Drenthe) brengt, als aangewezen adviseur, advies uit over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van burgers. Ter verbetering van de mogelijkheden voor de zelfredzaamheid van burgers en ter verbetering van de voorbereiding op de incidentenbestrijding, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- Verantwoord het groepsrisico planologisch, (denk hierbij aan de spoorlijn Zwolle-Groningen, de wegen A28 en N33 en de twee NAM aardgasleidingen).
- Voorkom de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten in het invloedsgebied van de buisleidingen, de A28, de N33 en het spoor.
- Bij de vormgeving van het station rekening te houden met grote hoeveelheden personen die in een keer op dit station aanwezig zullen zijn. Ook kan in een voortraject worden nagedacht via welke minst schadelijke looproute deze personen van het treinstation naar bijvoorbeeld het TT-circuit kunnen lopen.
- Overweeg het aanbrengen van een WAS-paal in het nieuwe werklandschap. Dit is een waarschuwings- en alarmeringssysteem (de bekende sirenepaal).
- Hulpdiensten willen graag gebruik blijven maken van Graswijk om de verschillende delen van het plangebied te kunnen bereiken. Belangrijk is hierbij dat Graswijk zowel vanuit het noorden als vanuit het zuiden bereikbaar blijft.
- Houd bij het bepalen van de infrastructuur rekening met de bereikbaarheid voor de brandweer. Aangeraden wordt dit in nauw overleg met de brandweer Assen te doen.
- Realiseer voldoende bluswater en doe dit in nauw overleg met de brandweer Assen.

<u>Verantwoording groepsrisico Werklandschap Assen Zuid</u>
Het gemeentebestuur heeft, gezien het verwachte toekomstige tekort aan bedrijventerrein, besloten in Assen Zuid een bedrijventerrein gefaseerd in te vullen. Op het bedrijventerrein is, langs de huidige Graswijk, plaats voor bedrijfswoningen. Deze beperkt kwetsbare objecten zijn door hun centrale ligging in het gebied op een optimale afstand van de transportassen van gevaarlijke stoffen (N33, A28 en spoorlijn) geprojecteerd.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt fase 1 verder uitgewerkt, het betreft het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein. Deze fase betreft alleen milieucategorie 1 t/m 4 bedrijven en bedrijfswoningen behorend bij categorie 1 of 2 bedrijven langs Graswijk. In de volgende fasen zal ook plaats zijn voor categorie 1 t/m 4 bedrijven en bedrijfswoningen. Mogelijk zal in het noordoostelijk deel een opleidingsinstituut (kwetsbaar object) en langs Graswijk een kinderopvang (kwetsbaar object) in de vorm van een facilitypoint komen. Tevens wordt ingezet op realisatie van een nieuw station langs het noordoostelijk deel. De volgende fasen zullen door middel van uitwerkingsplannen te zijner tijd juridisch geborgd worden. In die uitwerkingsplannen wordt de verantwoording van het groepsrisico (zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid etc.) van betreffende fasen van het bedrijventerrein verder uitgewerkt. Ook omdat op dat moment meer bekend is over de positionering van de bedrijfskavels en de bovengenoemde kwetsbare objecten en ook over de daadwerkelijke komst van deze kwetsbare objecten. De verantwoording van het groepsrisico van die fasen zal in nauw overleg met de lokale brandweer geschieden. Aandachtspunten in de verantwoording van vervolgfasen zijn de komst van een school, een facilitypoint en een (evenementen)station. Waar worden ze gepositioneerd, hoe zijn de vluchtwegen, hoe zijn de transportroutes ernaar toe etc.

Bij iedere volgende fase wordt ervoor gezorgd dat de verantwoording van het groepsrisico goed aansluit bij die van de voorgaande fase. Indien het bedrijventerrein in de toekomst geheel ingevuld is, dan ligt er een evenwichtige verantwoor-

ding. Daarnaast is het zaak om na invulling van een aantal fasen de aanleg van een dekkend waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) te overwegen (zie advies HVD).

<u>Verantwoording groepsrisico fase 1</u>
Het is op dit moment niet bekend of in fase 1 Bevi-inrichtingen zullen worden opgericht. De kans is zeker aanwezig, omdat in het westelijk deel (langs de A28) de mogelijkheid bestaat voor de vestiging van categorie 4 bedrijven. Indien er risicovolle bedrijven zich in fase 1 gaan vestigen, dan zijn er twee mogelijkheden om de contouren van het plaatsgebonden risico (PR = 10-6) en het invloedsgebied wat betreft het groepsrisico zo klein mogelijk te houden:

1. *voor een Bevi-bedrijf is altijd een binnenplans afwijkingsbesluit vereist;*
2. *de milieuvergunningverlening, die de gelegenheid geeft om de kans op een calamiteit zo klein mogelijk te houden. Zo kan er aan gedacht worden om bijv. het vullen van een LPG-tank alleen 's avonds of 's nachts te laten plaatsvinden, op het moment dat zo weinig mogelijk mensen op het bedrijventerrein aanwezig zijn.*

<u>Zelfredzaamheid</u>
In fase 1 worden uitsluitend bedrijven en bedrijfswoningen (langs Graswijk) gerealiseerd. Er zal dus sprake zijn van groepen mensen, die bij een ramp op de A28, N33 of spoorlijn mobiel zijn en op eigen gelegenheid van de ramp kunnen afvluchten. Ze zullen dan via Graswijk van de ramp moeten afvluchten. De infrastructuur op bedrijfsniveau is zodanig dat bij een ramp op de N33 of A28 of bij het bedrijf zelf de werknemers en bezoekers zo snel mogelijk naar Graswijk kunnen vluchten.

<u>Bereikbaarheid</u>
In fase 1 zal de aanvoer van de hulpdiensten naar het gebied plaatsvinden via Graswijk (via noord- of zuidkant) of via de A28/N33. Er komt namelijk vanaf de N33 een nieuwe afrit naar het bedrijventerrein. In de daaropvolgende fasen wordt het wegennet deels aangepast. In de betreffende uitwerkingsplannen wordt aan dit aspect volop aandacht gegeven. De aan- en toevoerwegen naar het gebied en de afzonderlijke bedrijven en bedrijfswoningen zal zodanig zijn dat de hulpdiensten hier ten alle tijden langs kunnen. Het aspect van de bereikbaarheid zal in alle uitwerkingsplannen verder uitgewerkt worden in overleg met de brandweer. De opkomsttijd van de brandweer wordt op dit moment berekend op meer dan 15 minuten. Na realisatie van een nieuwe brandweerkazerne nabij Kloosterveen zal deze opkomsttijd teruggebracht kunnen worden.

<u>Bestrijdbaarheid</u>
In overleg met de brandweer zal ervoor gezorgd worden dat de bluswaterinfrastructuur voorbereid is op een eventuele ramp. Er dient een duidelijke afweging gemaakt te worden of het bluswater afkomstig is uit een netwerk van brandkranen, uit aanwezig oppervlaktewater, uit een bluswaterreservoir en/of door aanvoer van bluswater met tankwagens.

3d. Provincie Drenthe

Met de terinzagelegging van het voorontwerp is een stap gezet naar een definitieve planologische regeling voor een ontwikkeling die midden jaren ’90 al in discussie is gekomen. In de Omgevingsvisie Drenthe heeft de provincie de keuze voor bedrijvigheid in Assen-Zuid onderschreven, mede als uitvloeisel van de Structuurvisie Stadsrandzone Assen, het Masterplan Assen-Zuid, Structuurvisie Assen 2030 en het Masterplan FlorijnAs. Bij deze planvorming is de provincie nauw betrokken geweest.

De reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is onder voorbehoud van de reactie die de provincie nog kan hebben naar aanleiding van de toevoeging van het besluit-MER, de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitplan die in de afzonderlijke uitwerkingsplannen nader wordt uitgewerkt en ter visie gelegd.

De Provincie bevestigt dat de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid beleidsmatig door de provincie is aangenomen. Bovendien is de provincie van mening dat de onderbouwing van de ruimtevraag van 55-60 hectare voor de periode tot 2020-2030 voldoende is onderbouwd met de notitie “Werklocaties in Assen langs de SER-ladder. Hierin is o.m. ingegaan op de autonome vraag, het aanhouden van een ijzeren kernvoorraad en de vervangingsvraag te kunnen realiseren op bestaande locaties als Peelerpark en Messchenveld.

Vervolgens heeft de provincie nog de volgende opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan. De provincie is van mening dat het plan aangepast en aangevuld dient te worden alvorens het voorontwerpplan verder in procedure wordt gebracht. Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen zij overwegen een zienswijze in te dienen.

a. De provincie hecht eraan dat Assen-Zuid, als de zuidelijke poort van het nationaal stedelijk netwerk ontwikkeld wordt met een (inter)nationale uitstraling. Concepten als het TT-circuit Assen, Sensoruniverse en energieneutraal moeten hieraan bijdragen.

   Deze opmerking wordt gedeeld.

b. Het bedrijvenpark krijgt een gemengd karakter. De kantoorruimte die het bestemmingsplan biedt (30% van het bedrijfsvloeroppervlak) teveel ruimte voor kantoorhoudende activiteiten, waardoor versnippering van het kantooraanbod in Assen kan laten ontstaan terwijl programmadruk in het centrum van Assen nodig is. De provincie dringt erop aan de norm te verlagen dan wel scherper te formuleren welke ontwikkelingen zijn uitgesloten omdat daarvoor in de stad Assen ruimte is.

   Het bedrijvenpark krijgt een “gemengd” karakter. Het terrein zal onder andere plaats kunnen bieden aan kleinschalige bedrijven (o.a. woon-werk combinaties), instellingen op het gebied van sensortechnologie, een kenniscampus (aansluitend op het Energy Valley concept), bloeiende bedrijven die nog in de stad Assen gevestigd zijn en geen uitbreidingsruimte hebben en bedrijven die nu gevestigd zijn op het “stadsbedrijvenpark” dat wordt omgezet in woongebied. Ook komen er mogelijk zorg- en maatschappelijke functies.

   Voor de nieuwbouwbehoefte voor kantoren wordt gefocust op één snelweglocatie, zijnde het Messchenveld/Peelerpark, en een centrum-stationslocatie. Er is geen

ruimte gereserveerd voor kantoren in Assen-Zuid. In plaats hiervan is het de ambitie om Assen-Zuid als kenniscampus te ontwikkelen, gericht wordt op de speerpunten sensortechnologie en zorg. Reguliere kantoren in Assen-Zuid zijn alleen mogelijk op langere termijn (in elk geval na 2020), wanneer er geen ruimte meer is op de overige snelweglocaties en alleen als onderdeel van een echte campusontwikkeling. Dit is de te hanteren beleidslijn bij nadere invulling van het bestemmingsplan werklandschap Assen-Zuid via uitwerkingsplannen. Bij recht is geen reguliere kantoorbestemming toegestaan.
Naast bedrijvigheid leggen wegen, groenvoorzieningen, waterpartijen en de te behouden groenelementen (circa 20 ha) het grootste beslag op de ruimte binnen het plangebied.

c. De gevarieerde opzet en de veelheid aan openbare ruimte en groen wordt gewaardeerd. De opzet met deelgebieden met elk een eigen karakter (Rietlanden, het Bos, het Lint en de Velden) geven het werklandschap een geheel eigen karakter. Met de opgezette structuur kunnen de verschillende kamers tot ontwikkeling komen onafhankelijk van aanleg van infrastructuren en kijken naar de vraag wanneer die zich aandient. Hiermee is flexibel inn te spelen op de ontwikkelingen in de markt.

   De ambities voor het bereikbaarheidsaspect worden door de provincie volledig gedeeld. De ambitie van de provincie voor een station in Assen-Zuid is minimaal die van een evenementenstation voor activiteiten en evenementen die plaatsvinden in en rond het TT circuit. In de plantoelichting wordt niet ingegaan op deze functie dan wel fasering in de ontwikkeling. Voor de provincie is onduidelijk hoe vervoersstromen vanaf het station per openbaar vervoer en voor langzaam verkeer lopen en hoe zich dit in het kaartbeeld vertalen. De provincie vraagt het ontwerpplan hierop aan te vullen.

   In de door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Werklandschap Assen Zuid is weergegeven hoe de vervoersstromen per openbaar vervoer zich zullen verplaatsen richting het TT-circuit. Hierin zijn ook de langzaam-verkeerroutes opgenomen. Vanwege de flexibiliteit zijn die nog niet rechtstreeks bestemd in het bestemmingsplan.

d. De provincie kan meegaan in de keuze om langs de A28 ruimte te reserveren voor grootschalige bedrijfsruimten in de Rietlanden en voor eventueel milieuhinderlijke bedrijven. De vormgeving en inrichting van de randen van het plangebied en de architectonische vormgeving van de gevelwanden zullen in belangrijke mate bepalend zijn voor beeldkwaliteit en de waardering voor het werklandschap.
   De Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid bepaalt dat een ruimtelijk plan voor een nieuwe werklocatie vergezeld gaat van een beeldkwaliteitplan dat juridisch is verbonden aan dat plan. De provincie vindt het een gemis dat in het voorontwerpplan de werking van het beeldkwaliteitplan in de regels en de plantoelichting niet alvast is beschreven als vertaling van de kwaliteitsambitie uit de Ontwikkelingsvisie Assen-Zuid.

   Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan mede ter inzage gelegd. Verder zal bij elk uitwerkingsplan de beeldkwaliteit nader worden gespecificeerd.

e. Als uitgangspunt voor onderhavig plan is ervoor gekozen om structureel in te zetten op energiebesparing en lokale duurzame energieopwekking en –levering. In de plantoelichting ontbreekt evenwel iedere aanwijzing of stappenschema hoe de gemeente dat wil gaan uitvoeren of aansturen. In de plantoelichting moet een paragraaf of alinea opgenomen worden waarin verwoord is welke stappen worden gezet om in de nadere uitwerking van het plan de doelstelling gerealiseerd kan worden. Bovendien dient volgens de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid aangegeven te worden hoe het plan voor het Werklandschap Assen-Zuid bijdraagt aan de provinciale beleidsdoelen voor WKO en geothermische energie.

De toelichting is op dit punt aangepast. In die zin dat het proces om te komen tot energetische maatregelen is beschreven. In het op dit moment lopende vervolgonderzoek wordt de business case van VW DEC verder uitgewerkt. Dit onderzoek moet ertoe leiden dat de gemeente een breed gedragen ontwikkelmodel, realisatiestrategie, investeringsprospectus en advies over inbedding in ruimtelijke kaders in handen heeft. Met deze concrete handvatten kan de gemeentelijke organisatie starten met de realisatie van een CO2-neutraal werklandschap. Geothermie en WKO worden nadrukkelijk in onze rapporten en afwegingen meegenomen.

f. De provincie verzoekt de geluidsparagraaf aan te vullen op de volgende aspecten. Uit de toelichting blijkt niet wat de cumulatie van verschillende geluidsbronnen (TT-circuit, A28, N33, spoor en het terrein zelf) is voor o.a. de noordoostvlek waar hoogwaarderige kennisbedrijvigheid is gesitueerd, maar waar ook geluidgevoelige objecten komen te staan. Verder zijn bedrijfswoningen ook geluidsgevoelige objecten wanneer deze niet binnen een vastgestelde geluidszone liggen.

Het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid met een nader akoestisch onderzoek. Hierbij zijn de diverse geluidsbronnen beschouwd. De geluidsbelasting op nieuwe bedrijfswoningen overschrijdt niet de wettelijke grenswaarden als gevolg van Graswijk en een evt. nieuwe geprojecteerde interne 50-km-weg in het plangebied. De voorkeursgrenswaarde op nieuwe bedrijfswoningen wordt overschreden als gevolg van de aanpassingen aan de N33. Verder wordt de voorkeursgrenswaarde van bestaande woningen overschreden als gevolg van de nieuwe geprojecteerde interne 50-km-weg in het plangebied. Voor beide geldt dat de maximaal toegestane grenswaarden niet overschreden wordt. De interne infrastructuur zal worden voorzien van zgn. stil asfalt, waarmee voor bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde niet overschreden worden.
Omdat aanvullende maatregelen als gevolg van aanpassing van de N33, zoals - geluidsschermen niet doelmatig geacht worden, zal een hogere grenswaarde vastgesteld worden.

De geluidsbelasting als gevolg van het spoor op nieuw te bouwen bedrijfswoningen overschrijdt niet de voorkeursgrenswaarde, waarmee op dit punt geen bebouwingsbeperkingen voor deze bedrijfswoningen gelden.

Het bestemmingsplan kent wel een geluidzone-industrie als gevolg van de milieucategorisering tot en met categorie 4.2.

Verder is het bestemmingsplan aangepast met inachtname van de geluidzone van het TT-circuit. Ook de geluidzone van het Verkeerspark Assen is opgenomen in het bestemmingsplan. Er worden geen bedrijfswoningen opgericht binnen de 55 dB-contour van het TT-circuit. Wel worden er nieuwe bedrijfswoningen opgericht binnen de 50 dB-contour. Voor deze bedrijfswoningen zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Overigens is enkel akoestisch onderzoek uitgevoerd naar nieuw te bouwen bedrijfswoningen en bestaande woningen. Per uitwerkingsplan zal, afhankelijk van de stedenbouwkundige inrichting en vertaling daarvan in bestemmingen, nader akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

g. Het plangebied grenst aan het grondwaterbeschermingsgebied Drentsche Aa. Het water dat afstroomt van het plangebied wordt benedenstrooms gebruikt voor drinkwaterwinning waardoor er strenge normen gelden ten aanzien van de kwaliteit voor menselijke consumptie. Waar de gemeente in de plantoelichting spreekt van "niet zo weinig mogelijk leiden tot negatieve effecten" heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om afdoende maatregelen te treffen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. De bewoording "of zo weinig mogelijk" dient om die reden te worden geschrapt.

De gemeente onderschrijft de doelstelling van het op peil houden van de kwaliteit van het drinkwater. De gemeente is van mening dat de kwaliteitswaarborging op 3 niveaus te onderscheiden is:

1. *Publiekrechtelijk: er zal een regel in het exploitatieplan worden opgenomen die nieuwe bedrijven/gebruikers verplicht, indien zij met zeer vervuilende/schadelijke stoffen werken, de afwatering hiervan op de riolering aan te sluiten. Het exploitatieplan omvat tevens een bijlage met vervuilende/schadelijke stoffen.*
2. *Dagelijks gebruik: dit punt kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld, maar de voorlichting betreffende het gebruik van zeer vervuilende stoffen die mogelijk in het Drentsche Aa-gebied terecht komen, wordt opgenomen in de nog op te richten parkmanagement-organisatie.*
3. *Calamiteiten: alhoewel hierover in het bestemmingsplan geen regels kunnen worden opgenomen, zal in de technische uitwerking van de plannen ervoor gezorgd worden dat de waterafvoer in het gebied waarin bedrijven met vervuilende/schadelijke stoffen zich kunnen vestigen, bij calamiteiten kan worden afgesloten.Voor calamiteiten kunnen geen garanties geboden worden.*

Voor het overige biedt het Activiteitenbesluit mogelijkheden om maatwerkvoorschriften aan bedrijven te stellen.

g. De provincie vraagt verder in het voorontwerpbestemmingsplan te regelen dat het belang en de kwetsbaarheid van drinkwaterwinning uit oppervlaktewater volledig in beeld is bij de inrichting van de openbare ruimte, de private terreinen en dat bij de beoordeling van een verzoek om bedrijfsvestiging er garanties zijn dat er afdoende maatregelen daarvoor worden vastgelegd.

Er zal een regel in het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan Werk-

landschap Assen-Zuid worden opgenomen die nieuwe bedrijven/gebruikers verplicht, indien zij met zeer vervuilende/schadelijke stoffen werken, de afwatering hiervan op de riolering aan te sluiten. Voor het overige biedt het Activiteitenbesluit mogelijkheden om maatwerkvoorschriften aan bedrijven te stellen.

h. De verantwoording van het groepsrisico wordt gemist, evenals het advies van de hulpverleningsdienst.

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

i. Binnen het plangebied bevinden zich 4 gebieden die nog archeologisch onderzocht moeten worden, omdat er eerder geen toestemming was om ze te betreden. Voorgesteld wordt de gebieden alsnog te onderzoeken dan wel de betreffende percelen een dubbelbestemming Waarde-Archeologie te geven zodat er bescherming is via een aanlegvergunningstelsel.

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

j. Voor de correcte begrenzing van het Nationaal Landschap Drentsche Aa verwijst de provincie naar de Verordening Omgevingsbeleid Drenthe.

De bestemmingsplantoelichting wordt aangepast op dit punt.

<u>3e. VROM-Inspectie</u>

a. In de plantoelichting staat aangegeven dat er een overschrijding plaatsvindt van de oriëntatiewaarde van het GR van de NAM-leiding en daarvoor geldt een verantwoordingsplicht groepsrisico. De inspectie gaat er vanuit dat de conclusie hiervan in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen.

Zie ons antwoord onder 3c. De verantwoording wordt ook opgenomen in de bestemmingsplantoelichting.

b. In artikel 10.2 van de planregels staat vermeld dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. De inspectie mist in deze planregel aandacht voor eventuele bouwkundige of overdrachtmaatregelen en de borging daarvan. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen in de planregels, zodat voldoende geborgd is dat deze maatregelen meegenomen worden in het uitwerkingsplan te zijner tijd.

De enige geluidsgevoelige bestemmingen die op dit moment zeker zijn en waarvoor op basis van onderhavig bestemmingsplan rechtstreeks een omgevingsvergunning verstrekt kan worden, zijn bedrijfswoningen langs Graswijk. Hiervoor zullen indien nodig hogere waarden Wet geluidhinder worden verstrekt. Voor deze woningen zullen geen overdrachtsmaatregelen worden getroffen. De binnenwaarde van 33 dB dan wel 35 dB(A) zal via het Bouwbesluit ten alle tijde gewaarborgd worden. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen wij geantwoord hebben in onze reactie op de reactie van de provincie Drenthe, onder f.

3f. Natuur en milieufederatie Drenthe

a. Zoals reeds aangegeven in de reactie op de Structuurvisie, is de milieufederatie niet overtuigd van de nut en noodzaak van een dergelijk groot nieuw bedrijventerrein bij Assen. Hoe groen en duurzaam de plannen ook zijn. De onderbouwing voor het bedrijventerrein van beoogde omvang is onvoldoende om hier achter te kunnen staan.

> *Voor de ruimtebehoefte ten behoeve van bedrijvigheid in heel Assen is de notitie "werklocaties in Assen langs de SER-ladder" opgesteld. Hierin is de vraag uitgesplitst in de autonome ruimtevraag, de vraag die ontstaat door transformatie van het Havenkwartier, de vraag die van buiten de regio Noord-Drenthe afkomstig is, en het aanhouden van een ijzeren voorraad. Vervolgens is onderzocht hoe deze vraag opgevangen kan worden. Allereerst is bekeken wat het bestaande aanbod van de regio is, waarna de huidige beschikbare ruimte binnen Assen is bekeken. Hierna is het effect van de verhoging van de ruimteproductiviteit onderzocht, waarna een uitbreiding van het ruimtegebruik resulteert. Dit deel, dat circa 55-60 hectare beslaat, dient te worden gerealiseerd in Assen-Zuid. Hiermee kan voldaan worden aan de provinciale omgevingsverordening, op basis waarvan gemeenten nieuwbouw moeten rechtvaardigen op basis van de SER-ladder.*

b. In de berekeningen van de vraag naar een bedrijventerrein is enkel gekeken naar de vraag in Noord-Nederland, niet naar een bredere regio. Assen werkt samen binnen de Regio Groningen-Assen. Het aanbod aan bedrijventerrein binnen deze regio is in dit kader daarom relevant. In de provincie Groningen zijn bedrijfskavels beschikbaar, evenals elders in Drenthe (o.a. Groningen, Leek, Beilen, Hoogeveen, Meppel en Emmen). Uit het rapport IBIS werklocaties, De stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 januari 2010 en de uitgifte in 2009, Ministerie van infrastructuur en Milieu, 15 december 2010, blijkt dat in de provincie Drenthe in totaal 434 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar en 58 hectare nog niet terstond.

> *Als regio wordt de regio Noord-Drenthe onderscheiden, bestaande uit Assen, Noordenveld, Tynaarlo, Aa en Hunze en Midden-Drenthe. 94% van de bedrijfsverplaatsingen vindt plaats binnen deze regio. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van beschikbare gegevens tot 2010. De mening dat de noodzaak voor nieuwe bedrijventerreinen continu gemonitord moet worden, wordt gedeeld. Dit is ook de reden dat het werklandschap Assen-Zuid niet in één keer zal worden ontwikkeld, maar wordt ontwikkeld afhankelijk van de op dat moment geldende situatie in de markt.*

c. De terreinen Peelerpark en Messchenveld staan voor een groot deel leeg. De eisen daar zijn te hoog en de kavels zijn te klein, waardoor Assen-Zuid een noodzakelijke ontwikkeling is. De milieufederatie vraagt zich af wanneer deze terreinen gevuld worden en of ze dan überhaupt nog geschikt zijn voor de huidige vraag. Overweeg om deze terreinen aan te passen in plaats van een nieuw terrein te ontwikkelen.

> *In Assen is medio juli 2010 nog 33 hectare uitgeefbaar terrein beschikbaar op de bedrijventerreinen Messchenveld en Peelerpark. Er gelden op deze terreinen ech-*

ter hoge kwaliteitseisen. Voor een deel van de gemengde bedrijvigheid zijn deze terreinen daarmee minder geschikt (te hoge eisen). Bovendien zijn er geen grote kavels (groter dan 1 hectare netto) meer beschikbaar. Tot slot is op Messchenveld circa twee derde van de beschikbare ruimte gereserveerd, in optie, of is men in gesprek over de kavel. De daadwerkelijk direct beschikbare ruimte op Messchenveld is hiermee beperkt.

d. Een gedegen plan voor fasering van de uitvoering wordt gemist. Het plan geeft wel aan dat er in fasen wordt uitgevoerd, maar er is niet geborgd dat hiermee het ruimtebeslag beperkt zal blijven tot alleen het strikt noodzakelijke. Plan de bebouwing zo dicht mogelijk tegen de stad aan om te voorkomen dat in een groot braakliggend terrein hier en daar bebouwing staat en zo een logische verbinding met stad en agglomeratie verloren raakt. Aldus wordt gepleit voor een faseringsplan met invulling van noord naar zuid. Elke fase zou daarbij een afgerond geheel moeten vormen, zodat uiteindelijk slecht een deel van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden mocht de uiteindelijke vraag lager te zijn dan nu is ingeschat.

Hoe de fasering plaats zal vinden, is nu nog niet duidelijk. Uitgangspunt hiervoor zal zijn dat ontwikkeling de investering zal volgen. Daar waar investeringen zullen worden gedaan in infrastructuur, zal ook de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid plaatsvinden. De eerste fase zal in ieder geval ontwikkeld worden aan de noordzijde van de stad aansluitend op het bestaande stedelijk weefsel.

e. In het voorliggende plan komen de groene en duurzame ambities niet voldoende naar voren.

In de bestemmingsplantoelichting wordt op groene en duurzame ambities globaal ingegaan. In de regels van het bestemmingsplan zijn er juridische beperkingen wat er kan worden vastgelegd. In het stedenbouwkundig plan worden de groene ambities geconcretiseerd.
Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de vastgestelde Ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan zijn zones opgenomen waarbinnen nieuwe groenstructuren ontwikkeld moeten worden. De gemeente heeft de regie bij de uitwerkingsplannen en waarborgt daarmee de ambities.

f. In hoeverre kan de gemeente met uitwerkingsplannen de regie in handen houden om de groene en duurzame ambities uit de toelichting waar te maken.

Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de vastgestelde Ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan zijn zones opgenomen waarbinnen nieuwe groenstructuren ontwikkeld moeten worden. De gemeente heeft de regie bij de uitwerkingsplannen en waarborgt daarmee de ambities.

g. De Milieufederatie is benieuwd naar het beeldkwaliteitplan. Maak in de regels van het bestemmingsplan een goede koppeling met het beeldkwaliteitplan, zodat de beeldkwaliteit ook juridisch is geborgd.

Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan mede ter inzage gelegd. Verder zal bij elk uitwerkingsplan de beeldkwaliteit nader worden gespecificeerd.

h. Belangrijke groenstructuren in het plan moeten zo vroeg mogelijk in de planvorming worden vastgelegd, zodat ze in een later stadium niet kunnen verdwijnen. De aanduiding "groen" naast de bestemming "Groen" is te zacht om een stevige groenstructuur te kunnen ontwikkelen. De aanduiding "groen" kan ook een grasveldje zijn. Bovendien is in de regels onduidelijk wat de aanduiding precies inhoudt.

In het stedenbouwkundig plan is nader ingegaan op deze groenzones. Op kaart is aangegeven waar die zones moeten worden aangelegd en hoe ecologische verbindingen worden gemaakt. In het bestemmingsplan zijn hiervoor zoekgebieden opgenomen met gewenste breedtes. In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op wat de bestemming en aanduiding inhoud. De beeldkwaliteit wordt nader uitgewerkt in de afzonderlijke uitwerkingsplannen.

i. Het plan biedt geen garanties dat er geen lelijke, kale zichtlocaties ontstaan langs de A28. Bovendien staan de locaties Rietlanden langs de snelweg aangeduid als open gebied waar eenvoudig en eenduidig vormgegeven bouwmassa's oprijzen uit het riet. Elke ambitie voor landschappelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt hier gemist.

In de vastgestelde Ontwikkelingsvisie, het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan is beschreven op welke manier de bebouwing plaatsvindt aan de A28. Er is voor gekozen om de bebouwing niet als lang lint aan de A28 te maken, maar om het te concentreren in stevige bebouwingsclusters in het riet. Hierdoor ontstaat er een groot contrast tussen de bebouwing en de groene omgeving. De afwisseling met groene boswallen tussen de bebouwing in versterkt het groene beeld langs de A28. Het beeld van een open gebied wordt daarom ook niet gedeeld.

j. Om de beleving van het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa niet te verstoren door hoge bouwmassa's, is het goed vastleggen van landschappelijke inpassing (waaronder beplanting en bouwhoogtes) aan de westkant van het plangebied belangrijk. Hiermee is geen rekening gehouden in het voorontwerp.

Het bestemmingsplan is globaal uitgewerkt en zal vertaald worden in uitwerkingsplannen, waarbij de vastgestelde Ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan richtinggevend zijn. Hierin wordt de afscherming vanuit het landschap en de bouwhoogte geregeld.

k. Een ecologische verbinding tussen het Drentsche Aa-gebied en het Witterveld wordt gemist. Evenals een ecologische verbinding van het Asserbos naar het buitengebied via dit werklandschap. Onduidelijk is hoe met dit plan recht wordt gedaan aan het voldoende behouden van bestaande natuurlijke en landschapsstructuren, m.n. vanwege de belangrijke natuurgebieden in de omgeving. Verder ontbreken de garantie en plannen voor ontwikkeling van nieuwe landschappelijke en natuurlijke structuren.

Verwezen wordt naar ons commentaar op de reacties van inspreker 5. Er wordt gestreefd naar realisatie van een ecologische oost-westverbinding voor kleine zoogdieren, amfibieën en reptielen over het werklandschap. In het stedenbouwkundig plan is deze verbinding opgenomen.

l. Kortom: het voorontwerpbestemmingsplan staat vol met duurzame en groene ambities waar de Natuur en Milieufederatie zich op zich in kan vinden. Een concrete borging van deze ambities wordt echter gemist. Bovendien ontbreekt het belangrijke duurzaamheidthema: inzetten op zuinig ruimtegebruik.

De duurzame en groene ambities worden genoemd in de vastgestelde Ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan. Deze zullen nader uitgewerkt worden in de uitwerkingsplannen. De ambities op zuinig ruimtegebruik zijn allereerst vertaald in het stedenbouwkundig plan door niet meer de verplichting op te leggen aan bedrijven om extra groen op hun kavel te maken, maar deze te concentreren in de openbare ruimte. Hierdoor is het uitgeefbaar percentage lager dan bij een regulier bedrijventerrein. Daarnaast kunnen bij de uitwerkingsplannen de duurzaamheidambities nog verder aangescherpt worden, ook gezien mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

3g. Rijkswaterstaat

In aanvulling op de overlegreactie van de VROM-inspectie, heeft de Rijkswaterstaat een 2-tal opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

a. In de tekst van het bestemmingsplan wordt meerdere malen de “inprikker” genoemd. Hiermee wordt aan aansluiting op de A28 aan de zuidkant van het bedrijventerrein bedoeld. Rijkswaterstaat/Ministerie van Infrastructuur en Milieu handelt volgens het principe: nieuwe aansluiting is enkel mogelijk, indien voldaan wordt aan de “Beleidslijn Aansluitingenbeleid” van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Hierover dient overleg en overeenstemming plaats te vinden met Rijkswaterstaat en een en ander moet verwoord worden in het bestemmingsplan.

De gemeente is al geruime tijd in gesprek met Rijkswaterstaat over de beoogde ontwikkeling. In maart 2011 is formeel het “12 stappenplan” voor realisatie van de aansluiting aan de zuidzijde (niet zijnde de inprikker) bij Rijkswaterstaat ingediend. De aansluiting van de zogenaamde inprikker (noordzijde bedrijvenpark) wordt meegenomen in de OTB/ER verdubbeling N33 en daardoor is voor dit onderdeel geen “12 stappenplan” benodigd.

b. Op pagina 21 komt een nieuwe fietstunnel onder de A28 aan de orde. Voor realisatie van deze fietstunnel zal een vergunning van Rijkswaterstaat nodig zijn. Bovendien moet hierover afstemming met Rijkswaterstaat plaatsvinden met betrekking tot de werkzaamheden die plaats moeten vinden. Deze opmerking moet toegevoegd worden in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast met de toevoeging: indien nodig voor realisatie worden de benodigde vergunningen aangevraagd.

3h. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerkingen over het concept MER:

a. Onjuist is dat er geen verbinding is met het watersysteem ten oosten van de spoorlijn Assen-Beilen. Ter hoogte van het plangebied watert een klein gebied ten oosten van de spoorlijn via de aanwezige hoofdwatergang aan de zuidzijde van het plangebied af. Dit komt ook terug in het bestemmingsplan.

   In hoofdstuk 5 van het conceptMER staat aangegeven dat er geen verbinding is met het oppervlaktewaterstelsel van Geelbroek. Met Geelbroek wordt het natuurgebied Geelbroek bedoeld, dat aangelegd gaat worden. Er is wel een klein gebied ten oosten van de spoorlijn dat afwatert via het werklandschap Assen-Zuid. Dat is op de peilenkaart ook te zien.

   De tekst in het bestemmingsplan wordt aangepast zodat het verschil duidelijk wordt.

b. Het zomer- en winterpeil van de stuw in het Witterdiep ter hoogte van het kruispunt A28/N33 moet 8,53 m zijn in plaats van 8,10 m NAP.

   De peilenkaart zoals in de conceptMER opgenomen, is aangeleverd door het waterschap. Volgens de peilenkaart is de waterstand NAP + 8,10 m. Geconstateerd is dat er een fout op deze peilenkaart staat. Een nieuwe peilenkaart wordt door het Waterschap aangeleverd en verwerkt in het MER.

c. In beide alternatieven staat een deel van de waterberging aan de zuidoostzijde van het plangebied aangegeven. Uitgangspunt is dat het omliggend gebied geen negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling. Als er waterberging aangelegd wordt op de rand van het gebied, zullen deze gebieden wel degelijk negatieve effecten ondervinden. Het voorstel om een hoofdwatergang van het waterschap om te vormen als waterberging is niet wenselijk. De berging moet los van de hoofdwatergang worden gerealiseerd zodat het de waterstandsfluctuatie in de hoofdwatergang niet direct beïnvloed.

   De geplande waterberging voor Assen Zuid ligt alleen in het westen. In het oosten is geen waterberging gepland. De afvoer van het zuidelijk deel van het werklandschap zal via de rietlanden op de hoofdwatergang lozen. De hoofdwatergang wordt niet voor berging van het werklandschap gebruikt.

d. De locatie van een waterberging in combinatie met een voormalige vuilstort vormt een risico voor de waterkwaliteit. Naast de aangegeven kwantitatieve effecten, is dit geen goede locatie voor waterberging omdat het plangebied afwatert op het Witterdiep dat is aangewezen als waterlichaam van de KRW en een functie heeft voor oppervlaktewaterwinning t.b.v. drinkwater.

   De geplande waterberging voor Assen Zuid ligt alleen in het westen. In het oosten is geen waterberging gepland.

e. In hoofdstuk 6 ontbreekt een beoordeling van de alternatieven op de drinkwaterfunctie van het oppervlaktewater van de Drentsche Aa en de effecten van het plan op deze functie.

De gemeente onderschrijft de doelstelling van het op peil houden van de kwaliteit van het drinkwater. De gemeente is van mening dat de kwaliteitswaarborging op 3 niveaus te onderscheiden is:

1. *Publiekrechtelijk: er zal een regel in het exploitatieplan worden opgenomen die nieuwe bedrijven/gebruikers verplicht, indien zij met zeer vervuilende/schadelijke stoffen werken, de afwatering hiervan op de riolering aan te sluiten. Het exploitatieplan omvat tevens een bijlage met vervuilende/schadelijke stoffen.*
2. *Dagelijks gebruik: dit punt kan in het bestemmingsplan niet worden geregeld, de voorlichting betreffende het gebruik van zeer vervuilende stoffen die mogelijk in het Drentsche Aa-gebied terecht komen, wordt opgenomen in de nog op te richten parkmanagement-organisatie.*
3. *Calamiteiten: alhoewel hierover in het bestemmingsplan geen regels kunnen worden opgenomen, zal in de technische uitwerking van de plannen ervoor gezorgd worden dat de waterafvoer in het gebied waarin bedrijven met vervuilende/schadelijke stoffen zich kunnen vestigen, bij calamiteiten kan worden afgesloten.Voor calamiteiten kunnen geen garanties geboden worden.*

Voor het overige biedt het Activiteitenbesluit mogelijkheden om maatwerkvoorschriften aan bedrijven te stellen.

Opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan:

f. In het plan wordt de uitgangspuntennotitie van het waterschap op de watertoets niet teruggevonden. Het in bijlage 7 opgenomen concept uitgangspunten Waterhuishoudingsplan is een concept en hoort hier niet thuis.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De met het waterschap afgestemde watertoetsdocument wordt integraal onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

g. Water dat een functie heeft als hoofdwatergang of waterberging moet een aparte bestemming water krijgen. Inzicht in waar welke bestemming is toegekend ontbreekt, omdat de plankaart van het bestemmingsplan ontbreekt.

Het grootste deel van het plangebied wordt nader uitgewerkt in uitwerkingsplannen omdat de precieze inrichting van het terrein, inclusief water, nog onzeker is. In de uitwerkingsplannen zal duidelijk zijn waar en hoe groot hoofdwatergangen en waterberging liggen/zijn. Dan zal ook de bestemming "water" toegepast worden. Overigens zijn binnen de bestemming "Groen" ook waterlopen en waterpartijen toegestaan. In regels voor de uitwerkingsplan, genoemd in artikel 10, is de garantie opgenomen dat tenminste 10% van het totale verharde oppervlakte aan waterberging wordt gerealiseerd.

h. Voorgesteld wordt dat er een overleg georganiseerd wordt om op een goede manier invulling kan worden gegeven aan de waterparagraaf. Bovendien wil het waterschap die, voordat het ontwerp ter inzage gaat, nog een keer ter beoordeling toegezonden krijgen.

Er vindt overleg plaats met Waterschap en het Waterbedrijf over een goede inpassing van waterberging en waterkwaliteit in het plangebied.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien de inhoud van de genoemde inspraak- en vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, bestaat er wel aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen. Het plan zal derhalve gewijzigd als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

BIJLAGE

Verslag informatieavond Werklandschap Assen-Zuid

Datum: 7 maart 2011
Tijdstip: 19.30 uur
Kamer/Zaal: Raadzaal

Aanwezig Mevrouw I. ter Veen (voorlichting), De heer H. Matthijsse (wethouder EZ), De heer P. Faber (projectleider Assen Zuid), De heer F. Aikema (stedenbouwkundige), Mevrouw O. Coenraadts (juridisch medewerker).

1. Mevrouw ter Veen leidt de avond in en meldt dat er sprake is van een informatieavond in plaats van een inspraakavond. De inspraakprocedure loopt tot en met 7 april 2011.
Eerst volgt er een presentatie, daarna is er de gelegenheid om in persoonlijk contact te komen met de vertegenwoordigers van de Gemeente Assen om vragen te stellen.

2. *Wethouder Matthijsse*
Werklandschap Assen-Zuid is een van de zes projecten van de FlorijnAs. Wat is nu de nut en noodzaak van een bedrijventerrein in Assen-Zuid?
   - Komende jaren moet ondanks de krimp de groei opgevangen worden. Het aantal inwoners van Assen zal tot 2030 groeien naar 80.000 inwoners. Dit houdt in dat er woningen bijgebouwd moeten worden om aan deze vraag te voldoen.
   - Bereikbaarheid en gebiedsontwikkeling binnen de stad.
   - Compacte stad: het Havenkwartier zal worden getransformeerd tot woningbouw. De bedrijven die hier zitten moeten een nieuwe plek aangeboden krijgen. Het komt er op neer dat er in 2030 90 hectare nieuw bedrijventerrein nodig is om aan de vraag van de komende jaren te voldoen.
   - Ten opzichte van andere bedrijventerreinen (zoals het Messchenveld) wordt er gebruik gemaakt van een andere aanpak. Dit houdt in dat er in fases wordt gebouwd, afhankelijk van de vraag.

3. *De heer Faber(Projectleider)*
In oktober 2010 is er een ontwikkelingsvisie ontwikkeld, deze is vastgesteld door de Raad. Aan de hand hiervan is er een voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld.
Naast het bestemmingsplan zal er een stedenbouwkundigplan en exploitatieplan worden opgesteld en zullen er beeldkwaliteitplannen in relatie tot de afzonderlijke uitwerkingsplannen worden opgesteld.

4. *De heer Aikema (Stedenbouwkundige)*
   - Aan de hand van de ontwikkelingsvisie is er een stedenbouwkundige visie opgesteld. De stedenbouwkundige visie, zoals die er nu ligt, is een mogelijke invulling. Deze invulling staat nog niet vast.
   - Centraal staat: behoud van de groene structuur en flexibiliteit in de ontwikkeling.
   - Het plan is zo opgesteld dat er gedurende het proces elk moment ook gestopt kan worden.

5. *Mevrouw Coenraadts (Bestuurlijk Juridisch Medewerker)*
Mevrouw Coenraadts gaat in op de procedure die doorlopen wordt. In de bijgevoegde hand-outs van de presentatie zijn deze stappen weergegeven.

Procedure:
Het voorontwerp van het bestemmingsplan ligt nu terinzage. De mogelijkheid tot inspraakreacties is er tot en met 7 april. Dit kan schriftelijk bij het college van B&W. Het ontwerp bestemmingsplan inclusief MER, exploitatieplan en stedenbouwkundig plan wordt daarna ter inzage gelegd. Er is de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Na de behandeling van de zienswijzen wordt door de Raad het bestemmingsplan samen met MER, exploitatieplan en het beeldkwaliteitplan vastgesteld. Hierna volgt weer een terinzagelegging van 6 weken waarbij er de mogelijkheid is tot beroep bij de Raad van State. Is er geen beroep, dan is het plan onherroepelijk. Wanneer er wel sprake is van beroep dan moet er gewacht worden op de uitspraak van de Raad van State.

6. **Vragen & antwoorden:**

1) *Vraag: Mooie plaatjes, in de praktijk is het echt vaak anders. Zie bijvoorbeeld Schepersmaat aan de andere kant van de N33. Hier zie je veel bestrating, hoge hekwerken, bestrating en worteldoek. Als je echt dit beeld wilt creëren met veel groen hoe ga je dan voorkomen dat het er straks zo uit ziet als Schepersmaat?*
De heer Aikema antwoordt: Aan de kant van Schepersmaat zijn geen bestaande groenstructuren aanwezig. Assen-Zuid is wat dat betreft nieuw in Assen. De waardevolle groenstructuren die op dit moment aanwezig zijn zullen blijven bestaan.

2) *Vraag: naar aanleiding van de recreatiewoning op graswijk 37 een aantal vragen.*
- *Wordt de groenstrook bij de spoorlijn weggehaald?*
- *In het plan is de recreatiewoning wegbestemd?*
- *Hoe wordt het fruitteelt gebied gehandhaafd?*

De heer Faber antwoordt: De strook langs de spoorlijn wordt gebruikt voor de nieuwe infrastructuur van het plan. De boomgaard blijft behouden.
De recreatiewoning komen we nog op terug.

3)Vraag: Communicatie naar bewoners toe is slecht.
De heer Faber antwoordt: In de zomer van 2010 zijn er met alle eigenaren en bewoners in het gebied individuele gesprekken gevoerd. Uiteraard zijn wij bereid opnieuw met u in overleg te gaan.

4) Vraag: Nieuwe weg, waarom niet Graswijk?
De heer Faber antwoordt: De hoofdinfrastructuur gaat om het bedrijvenpark ook in verband met het station. We willen van graswijk een rustige weg maken. De infrastructuur sluit aan op de nieuwe verknoping A28/N33.

et de ringweg heeft groen geen functie als ecologische verbindingen
Op de infomarkt zal de beleidsmedewerker Groen nader ingaan op de bestaande en nieuwe groenstructuren.

7. *Mevrouw ter Veen*
Sluit af en attendeert belanghebbenden erop om de presentielijst te tekenen zodat de gemeente belangstellenden op de hoogte kan houden van nieuwe ontwikkelingen.

Gemeente Assen

FlorijnAs

Gemeente Assen

Nieuwe kansen voor het Assen van morgen
Informatiebijeenkomst Bestemmingsplan Assen Zuid

Gemeente Assen

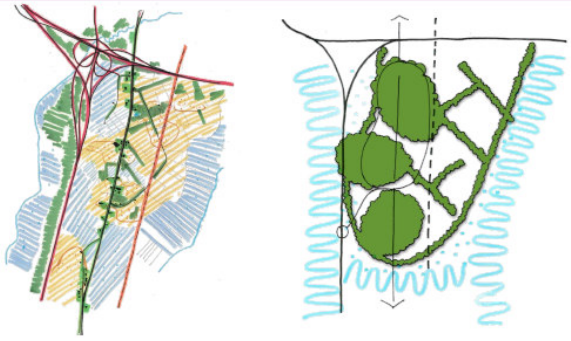
FlorijnAs – 6 projecten

Gemeente Assen

Informatiebijeenkomst bestemmingsplan Assen Zuid

- Opening: wethouder Henk Matthijsse
- Stand van zaken: Pieter Faber
- Ontwikkelingsvisie: Frank Aikema
- Bestemmingsplan: Olga Coenraadts
- Gelegenheid tot stellen van vragen
- Bezoek aan informatiemarkt

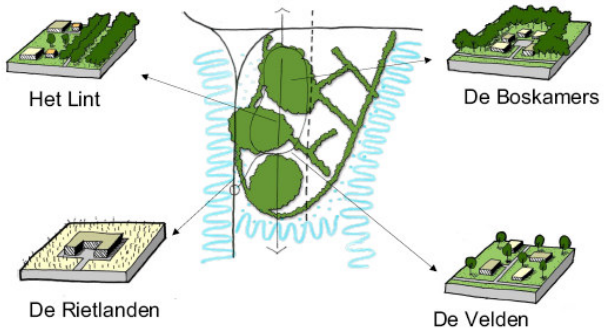
Ruimtelijk concept



Stand van zaken

- Ontwikkelingsvisie Assen Zuid vastgesteld door gemeenteraad
- Nu juridisch mogelijk maken door opstellen bestemmingsplan
- Het bestemmingsplan samen met stedenbouwkundig plan naar gemeenteraad
- Vanavond *informatie*bijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan

Onderdelen binnen ruimtelijk concept



De Rietlanden

De Boskamers

Het Lint

De Velden

Gemeente Assen

Mogelijke fasering

Gemeente Assen

Mogelijke fasering

Gemeente Assen

Mogelijke fasering

Gemeente Assen

Mogelijke fasering

Gemeente Assen

Landschappelijk raamwerk

Gemeente Assen

Mogelijke fasering

Gemeente Assen

Stedenbouwkundig plan

Gemeente Assen

Mogelijke fasering

Bestemmingsplan: de onderdelen

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding
- www.ruimtelijkeplannen.nl

Juridisch kader: Bestemmingsplan

Reden

- Veranderingen ten opzichte van de bestaande situatie
- Bindt zowel burger als de overheid
- Passend binnen gemeentelijk beleid

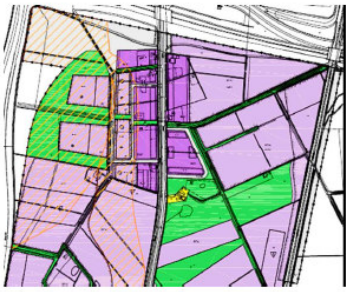
Onderdeel Toelichting

- Beschrijving bestaande situatie en waarden
- Onderzoek (beleid, milieu, programma, etc.)
- Gewenste situatie

Mer

- MER: Milieu-effectrapportage: wettelijk verplicht onderzoek naar milieu-effecten veroorzaakt door (grootschalige) ruimtelijke effecten
- Vanavond voorontwerpbestemmingsplan
- Bij ontwerpbestemmingsplan ook MER

Verbeelding noordzijde



Onderdeel Regels

- Definities
- Bestemmingen
- Algemene bepalingen

Verbeelding zuidzijde

Verbeelding totaal

- Bestemmingen
- Gebiedsaanduidingen
- Verklaring

Inspraakmogelijkheden

- Bestemmingsplan
- MER
- Uitwerkingsplan(nen)
- Omgevingsvergunning(en)

Procedure

Voorontwerp: inspraakfase

• Terinzagelegging	(tot en met 7 april)	6 weken
• Mogelijkheid tot inspraakreacties (b&w)		6 weken
• Informatieavond		7 maart 2011
• Verzending naar overlegpartners		
• Verwerken reacties inspraak en overleg		

Ontwerp: officiële Wro procedure

• Terinzagelegging (incl. MER, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan)	6 weken
• Mogelijkheid tot zienswijzen (raad)	6 weken
• Verwerken zienswijzen	

Inspraak voorontwerp hoe?

Vanavond kunt u een inspraakformulier voorontwerp bestemmingsplan invullen of:

Inspraakreactie zenden naar:
College van B&W, Noordersingel 33, 9401 JW, Assen

Inzien voorontwerpbestemmingsplan
Balie Stadhuis
www.ruimtelijkeplannen.nl

Procedure

Vastgesteld plan: plan van kracht

• Vaststelling door gemeenteraad van bestemmingsplan, MER, exploitatieplan, beeldkwaliteitplan	
• Terinzagelegging	6 weken
• Mogelijkheid tot beroep (Raad van State)	
• Geen beroep, dan plan onherroepelijk	
• Wel beroep: uitspraak Raad van State afwachten	ca. 1 jaar

BIJLAGE 15

Gemeente Assen

Exploitatieplan Werklandschap Assen-Zuid Ontwerp

- naar een modern recreatief werklandschap -

Exploitatieplan 'Werklandschap Assen-Zuid'

versie :	28 april 2011
ter inzage :	20 mei 2011
vaststelling :	-

contactpersoon : H. Langendijk
T. 0592-366936
E. h.langendijk@assen.nl

Dit exploitatieplan is opgesteld in samenwerking met adviesbureau DHV

Gemeente Assen

mei 2011

INHOUD **BLAD**

DEEL I EXPLOITATIEPLAN 3

1 DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN 4
1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit 4
1.2 Opzet van exploitatieplan 4
1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied 4
1.4 Voorgenomen grondgebruik 4
1.5 Te verwerven gronden 5
1.6 Dekking van het tekort van het Exploitatieplan 5
1.7 Citeertitel 5
1.8 Leeswijzer bij het exploitatieplan 5

2 DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 6
2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied 6
2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied 6
2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied 6

3 DE EISEN EN REGELS 7
ARTIKEL 1: Begripsbepalingen 7
ARTIKEL 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan 7
ARTIKEL 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten 8
ARTIKEL 4 : Inrichtingseisen voor de private kavel 9
ARTIKEL 5 : Regels bij aansluiting op nutsvoorzieningen 9
ARTIKEL 6 : Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen 9
ARTIKEL 7 : Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden maatregelen en bouwplannen 9
ARTIKEL 8 : Verbodsbepaling 9

4 DE EXPLOITATIEOPZET 11
4.1 Raming van de inbrengwaarden van de gronden 11
4.2 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 12
4.3 Raming van de opbrengsten van de exploitatie 12
4.4 Aanduiding van het tijdvak 13
4.5 Aanduiding van de fasering 13
4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 14
4.7 Percentage gerealiseerde kosten 14

KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED 15

KAART 2: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN 16

BIJLAGE 1: VERWERVINGSLIJST 17

BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST 20

DEEL II TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN 22

1 TOELICHTING BIJ DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN 23
1.1 Toelichting bij Koppeling met het ruimtelijk besluit 23
1.2 Toelichting bij Opzet van het exploitatieplan 24
1.3 Toelichting bij Begrenzing van het exploitatiegebied 25
1.4 Toelichting bij Het voorgenomen grondgebruik 26
1.5 Toelichting bij De te verwerven gronden 26
1.6 Toelichting bij Dekking van het tekort van het Exploitatieplan 26
1.7 Toelichting bij de Citeertitel 26
1.8 Toelichting bij de Leeswijzer bij het Exploitatieplan 27

2 TOELICHTING BIJ DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 28

3 TOELICHTING BIJ DE EISEN EN REGELS 29
1. Toelichting bij ARTIKEL 1 29
2. Toelichting bij ARTIKEL 2 29
3. Toelichting bij ARTIKEL 3 29
4. Toelichting bij ARTIKEL 4 29
5. Toelichting bij ARTIKEL 5 29
6. Toelichting bij ARTIKEL 6 29
7. Toelichting bij ARTIKEL 7 30
8. Toelichting bij ARTIKEL 8 30

4 TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET 31
4.1 Toelichting bij Raming van de inbrengwaarden van de gronden 31
4.2 Toelichting bij Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 32
4.3 Toelichting bij Raming van de opbrengsten van de exploitatie 35
4.4 Toelichting bij Aanduiding tijdvak 36
4.5 Toelichting bij Aanduiding van de fasering 36
4.6 Toelichting bij Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 36
4.7 Toelichting bij Percentage gerealiseerde kosten 39

5 TOELICHTING BIJ DE KAARTEN EN BIJLAGEN VAN DEEL I 40
5.1 TOELICHTING BIJ KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED 40
5.2 TOELICHTING BIJ KAART 2: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN 40
5.3 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 1: VERWERVINGSLIJST 40
5.4 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST 40

BIJLAGE 1 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE INBRENGWAARDEN 41

BIJLAGE 2 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE UITGIFTEPRIJZEN 42

BIJLAGE 3 BIJ DE TOELICHTING: SSK RAMING VAN DE WERKEN 43

BIJLAGE 4 BIJ DE TOELICHTING: KAART MET DE WERKEN 44

BIJLAGE 5 BIJ DE TOELICHTING: PLANKOSTENSCAN 45

DEEL I EXPLOITATIEPLAN

1 DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit ontwerpexploitatieplan behoort bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Werklandschap Assen-Zuid’. Beide ontwerpplannen zijn op 20 mei 2011 ter inzage gelegd door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Assen.

1.2 Opzet van exploitatieplan

Het bestemmingsplan ’Werklandschap Assen-Zuid” bestaat naast de directe bestemming van een eerste fase (circa 1/4) voor het grootste deel (circa 3/4) uit een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit exploitatieplan sluit aan op de mate van detaillering van het bestemmingsplan. Voor de directe bouwmogelijkheden in de eerste fase zijn de exacte exploitatiebijdragen te berekenen, terwijl de vervolgfasen (nader uit te werken) zijn gebaseerd op een meer globale doch onderbouwde inschattingen.

1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied valt grotendeels samen met het bestemmingsplangebied. De volgende objecten zijn buiten het exploitatiegebied gelaten:

I. Het huidige tracé van het spoorvak Meppel-Groningen. Het betreft hier de eigendommen van Rail Side BV en Rail Infratrust BV met de percelen AD167, AD41, AD43, AD75, AD86, AD88, R884;
II. De benodigde percelen voor de zogenoemde spoorse aanpassingen aan de oostzijde van het spoorvak aangeduid met de bestemming Verkeer-Railverkeer. Het betreft hier de percelen AD47, N1884, AD54, AD78 en AD61;
III. Het huidige tracé van de N33 en de A28 . Het betreft hier de gronden van De Staat (Ministerie Infrastructuur en Milieu) met de perceelsnummers N1878, N1881, N1883, O1157, O1487 en O1604;
IV. Het Tuincentrum (Graswijk 22a) met bedrijfswoning (Graswijk 20) zijn ingepast. Het betreft hier perceel AD114 zover vallend onder bestemmingsvlak B-W
V. De woning Graswijk 22 is ingepast. Het betreft hier perceel AD113;
VI. De te behouden groenpercelen (met eventueel aanwezige opstallen) die volledig zijn ingepast in het bestemmingsplan. Het betreft hier de percelen AD27, AD26 en AD31.

Het exploitatiegebied is aangegeven op de bij dit exploitatieplan gevoegde Kaart 1.

1.4 Voorgenomen grondgebruik

Het grondgebruik is in de tabel op de volgende pagina weergegeven.

Grondgebruik - totaal				
Bestemming	**1ste fase in m²**	**Nader uit te werken in m²**	**Totaal in m²**	**Totaal in %**
Uitgeefbare kavels	**104.571**	**495.000**	**599.571**	**54,7%**
Bedrijventerrein	44.704		44.704	4,1%
Wonen Werken	59.867		59.867	5,5%
Bedrijventerrein (nader uit te werken)		495.000	495.000	45,2%
Voorzieningen van openbaar nut	**136.584**	**360.036**	**496.620**	**45,3%**
Verharding (wegprofielen)	89.025	0	89.025	8,1%
Groen / water	47.559	61.852	109.411	10,0%
Openbaar gebied (nader uit te werken)		298.184	298.184	27,2%
Totaal grondgebruik	**241.155**	**855.036**	**1.096.191**	**100,0%**

TABEL 1: Grondgebruik exploitatiegebied

1.5 Te verwerven gronden

De gronden gelegen binnen het exploitatiegebied zijn in eigendom van de gemeente en particuliere eigenaren. De gemeente beoogt alle benodigde particuliere percelen gelegen binnen het exploitatiegebied te verwerven. De kadastrale percelen staan per eigenaar weergegeven in de verwervinglijst (zie Bijlage 1) en tevens ruimtelijk weergegeven (zie Kaart 2).

1.6 Dekking van het tekort van het Exploitatieplan

De exploitatieopzet behorende bij dit exploitatieplan kent een tekort. De financiële consequenties van het exploitatieplan worden meegenomen in de grondexploitatie ‘Werklandschap Assen-Zuid’. Bij vaststelling van het Exploitatieplan zal de gemeenteraad van Assen de grondexploitatie vaststellen om daarmee de financiële dekking van dit ruimtelijke plan te verzekeren.

1.7 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: ‘Exploitatieplan Werklandschap Assen Zuid’.

1.8 Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit document bestaat uit het Exploitatieplan (onderdeel I) met de bijbehorende kaarten en bijlagen en de toelichting op het exploitatieplan (onderdeel II) met bijlagen.

2 DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- Aanleg van bouwwegen (incl. aanleg blokverband of onderste asfaltlagen);
- Grondverzet en grondmechanische verbeteringen (waar onder ook ophogen maaiveld van een aantal kavels in verband met de verwachte zetting van veenlagen);
- Sloop van aanwezige opstallen;
- Opruimen van het terrein;
- Optimaliseren waterhuishouding door:
  - Waar noodzakelijk het dempen van sloten en watergangen
  - Aanbrengen van drainage
  - Aanleg van bergingsvijvers inclusief beschoeiing
  - Aanleg van waterstaatkundige werken (zoals gemalen, stuwen)
  - Aanleg van een rioolstelsel inclusief bijbehorende voorzieningen (zoals pompgemalen)
  - Aanleg van een transportriool in de richting van de huidige r.w.z.i.
  - Sanering van vervuilingen in de bodem, het water en de waterbodem.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien van:

- Aanleg elektriciteitsnet;
- Aanleg gasnet;
- Aanleg drinkwaternet;
- Aanleg telefoonnet;
- Aanleg CAI;
- Aanleg Glasvezel;
- Potentieel aanleg van warmtenet (haalbaarheidsonderzoek loopt);
- Potentieel aanleg van smartgrid (haalbaarheidsonderzoek loopt);
- (mogelijk) Verleggen van kabels en leidingen ter hoogte van Graswijk;
- Aanbrengen van haltevoorzieningen voor het busvervoer.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- Aanleg van wegverharding waaronder wegen, fietspaden, trottoirs en openbare parkeerplaatsen (waaronder ook P&R bij NS station). Betreft straten in definitief verband en/of toplaag asfalt;
- Bijbehorende openbare verlichting;
- Aanbrengen van inritconstructies ter ontsluiting van de bouwkavels (indien nodig met duiker);
- Aanleg van nieuw te ontwikkelingen bosgebieden;
- Aanleg van groenvoorzieningen;
- Herinrichting van het huidige wegprofiel van de Graswijk (downgraden).

3 DE EISEN EN REGELS

ARTIKEL 1: Begripsbepalingen

Bouwplan een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro

Bouwrijpe kavel Er is sprake van een bouwrijpe kavel indien:

i. Het betreffende terrein heeft voldoende draagkracht zodat het benodigde bouwwerk op veilige wijze het terrein kan betreden, het terrein vrij is van obstakels, zowel bovengronds als ondergronds.
ii. Het betreffende terrein op het gewenste peil ligt dan wel zal worden gebracht. Het betreffende terrein heeft voldoende drooglegging
iii. Het betreffende terrein is minimaal aan één zijde te ontsluiten op de openbare weg. Deze ontsluiting is een wettelijke plicht van de gemeente.
iv. Het mogelijk is om de kavel aan te sluiten op de nutsvoorzieningen tegen redelijke kosten. Het betreft hier in ieder geval gas, drinkwater, elektriciteit, riolering en telefonie
v. Het betreffende terrein dient op verantwoorde wijze te kunnen worden afgewaterd op het gemeentelijk open water systeem
vi. De bodemkwaliteit van de uit te geven kavel is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen hier voor het beoogde gebruik.

Exploitant degene anders dan de gemeente die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, of voornemens is gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie te brengen, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten

ARTIKEL 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

2.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de werken en werkzaamheden is de exploitant verplicht een schriftelijk een verzoek in te dienen bij het college van B&W. Deze aanvraag bevat in ieder geval:

i. omschrijving van het aan te leggen gebied en een kadastrale aanduiding van de bouwrijp te maken kavels;
ii. planning van de uitvoering;
iii. beschrijving van het uitvoeringsproces, waaronder de wijze van aanbesteden;
iv. bestek en besteksraming.

2.2 Uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de bescheiden genoemd in artikel 2 lid 1, neemt het college van B&W een besluit over de eventuele goedkeuring van de aanvraag.

2.3 De exploitant is verantwoordelijk voor de aanvraag en coördinatie van de aanbesteding, (voor-) financiering, verzekering voor de realisatie van de werken en alle benodigde vergunningen en goedkeuringen van instanties.

2.4 De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele tijdelijke omleiding van het verkeer in afstemming met het bevoegd gezag, aanleg en onderhoud van bouwwegen, schade aan het reeds aanlegde openbaar gebied en alle andere bijkomende kosten en werkzaamheden.

2.5 Uiterlijk binnen 6 weken voor de geplande oplevering van de werken wordt het college van B&W geïnformeerd over de geplande opleverdatum van de aannemer. De contracttant dient de volgende zaken te regelen voor het oplevermoment

i. dat een afgevaardigde van de gemeente Assen is aanwezig bij de oplevering
ii. dat er een proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld;
iii. dat er een afrekenstaat aanwezig is;
iv. dat er een lijst aanwezig is met herstel en onderhoudswerkzaamheden

2.6 De exploitant is verantwoordelijk voor de werken gedurende de onderhoudstermijn van 1 jaar na de oplevering door de aannemer.

2.7 Tot het moment van overname van de openbare ruimte door de gemeente Assen zijn alle kosten die verband houden met de werken voor rekening van de contractant, waaronder in iedere geval haar interne kosten, administratiekosten, belastingen, leges, verzekeringen, adviezen van derden , taxaties, beheerskosten, onderhoudskosten, onderzoeken door derden, financieringskosten en procedurekosten bij eventuele geschillen met derden.

2.8 Gedurende de onderhoudstermijn van de openbare voorzieningen dient de exploitant de gemeente Assen onvoorwaardelijk toegang te verlenen voor het houden van toezicht op de uitvoering van de openbare werken.

2.9 Uiterlijk binnen 6 weken voor de geplande overname van de werken wordt het college van B&W geïnformeerd over de geplande opleverdatum van de contractant. De contractant dient de volgende zaken te regelen ten behoeve van het oplevermoment:
i. dat een afgevaardigde van de gemeente Assen is aanwezig bij de oplevering
ii. dat er een afrekenstaat aanwezig waaruit blijkt dat de alle facturen zijn voldaan;
iii. dat er een schriftelijke vrijwaring van de aannemer aanwezig i, waaruit blijkt dat de contractant geen verplichtingen meer heeft jegens de aannemer;
iv. dat alle herstel en onderhoudswerkzaamheden zijn voltooid.

2.10 Indien het college van B&W daartoe verzoekt, overhandigt de exploitant kopieën van de betaalde facturen.

2.11 Indien werkzaamheden niet conform het bestek worden uitgevoerd behoudt het college van B&W zich het recht voor om de openbare ruimte niet over te nemen of aan de overname voorwaarden te verbinden.

2.12 De gronden met de bestemmingen ”Verkeer”, “Verkeer-Verblijf” of “Groen” dienen onvoorwaardelijk beschikbaar te zijn voor instanties die belast zijn tot de aanleg van de nutsvoorzieningen.

2.13 Na afronding van de uitvoering worden de werken door de gemeente Assen landmeetkundig ingemeten en verwerkt in een revisietekening.

2.14 De contractant heeft gedurende het aanbestedingproces, het uitvoeringsproces en de onderhoudstermijn een actieve informatieplicht jegens de gemeente.

2.15 Artikelen 2.1 t/m 2.14 zijn niet van toepassing indien niet een contractant maar de gemeente Assen de werkzaamheden verricht.

ARTIKEL 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

3.1 De exploitant is verplicht het bestek voorafgaand aan de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden ter toetsing aan college van B&W voor te leggen.

3.2 De aanbesteding van werkzaamheden dient plaats te vinden volgens de Europese regels voor de aanbesteding van openbare werken (ARW 2005) en volgens het inkoopbeleid van de gemeente Assen.

3.3 Het bestek wordt opgesteld conform de RAW Standaard 2010 zoals opgesteld door CROW.

3.4 De rechtsverhouding tussen de Exploitant (opdrachtgever) en de opdrachtnemer dient te worden geregeld conform de rechtsverhouding UAV /UAV-GC

3.5 Artikel 3.1 is niet van toepassing indien niet een contractant maar de gemeente Assen de werkzaamheden verricht.

ARTIKEL 4 : Inrichtingseisen voor de private kavel

4.1 De werkzaamheden voor een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kunnen niet eerder starten dan dat er sprake is van een bouwrijpe kavel.

4.2 Schone afwaterende oppervlakken (zoals o.a. daken) dienen niet te worden aangesloten op het regenwaterriool (rwa), maar wateren af op de aanwezige waterberging op het bedrijventerrein.

4.3 Indien op de bedrijfskavel chemicaliën, oliën, andere stoffen of uitlogende materialen aanwezig zijn die een risico vormen voor de drinkwaterwinning, dient de inrichting van de bedrijfskavel dusdanig van opzet te zijn dat de kans op uitloging van deze stoffen naar het oppervlaktewater minimaal is.

4.4 Artikel 4 lid 3 is ook van toepassing bij wijziging van het gebruik van de bedrijfskavel.

4.5 Indien artikel 4 lid 3 van toepassing is, wordt een omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat het Waterbedrijf Groningen en het Waterschap Hunze en Aa's gehoord zijn.

ARTIKEL 5 : Regels bij aansluiting op nutsvoorzieningen

[gereserveerd]

ARTIKEL 6 : Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

[gereserveerd]

ARTIKEL 7 : Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden maatregelen en bouwplannen

[gereserveerd]

ARTIKEL 8 : Verbodsbepaling

8.1 Het is verboden te handelen in strijd met of in afwijking van dit exploitatieplan.

8.2 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

8.3 Het is verboden binnen het exploitatiegebied werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voordat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro in werking is getreden.

8.4 Burgemeesters en wethouders kunnen van het verbod als bedoeld in artikel 8.3 ontheffing verlenen.

4 DE EXPLOITATIEOPZET

4.1 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is getaxeerd[1] Ingevolge artikel 6.2.3 Bro wordt voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Een overzicht van de raming van de inbrengwaarden wordt op de volgende pagina in tabel 2 weergeven. Voor fase 1 zijn deze waarden gespecificeerd op onderdelen en per eigenaar weergegeven. Voor de nadere uitwerking (vervolgfasen) is een cumulatieve taxatiewaarde weergegeven.

Inbrengwaarden

Fase	Eigenaar		Inbrengwaarde
1ste fase	Eigenaar 01: Gemeente Assen	€	1.187.504
	Eigenaar 02	€	141.886
	Eigenaar 03	€	703
	Eigenaar 04	€	482.716
	Eigenaar 05	€	520.356
	Eigenaar 06	€	229.915
	Eigenaar 07	€	55.095
	Eigenaar 08	€	115.302
	Eigenaar 09	€	10.354
	Eigenaar 10	€	235.131
	Eigenaar 11	€	684.502
	Eigenaar 12	€	2.309
	Eigenaar 13	€	37.659
Totaal 1ste fase		**€**	**3.703.432**
Totaal inbrengwaarden BP nader uit te werken		€	8.118.855
Totaal inbrengwaarden exploitatieplan		**€**	**11.822.286**

TABEL 2: Overzicht inbrengwaarden

[1] Taxatie van de inbrengwaarden per 1-1-2011 is gedateerd op 22 april 2011 en is uitgevoerd door de heer I. Vermeulen beëdigd rentmeester NVR en register makelaar-taxateur werkzaam bij rentmeesterskantoor Noorderstaete.

4.2 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

In tabel 3 zijn de kostensoorten als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede Wro en nader uitgewerkt in artikel 6.2.4 Bro opgenomen, die in dit exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Kostensoorten exploitatieplan (excl. inbrengwaarden)

Kostensoort		**nominaal**		**contante waarde per 1-1-2011**
Onderzoekskosten	€	300.000	€	280.874
Bodemsanering en grondwerken	€	5.225.000	€	4.584.469
Aanleg nutsvoorzieningen	€	1.318.900	€	1.148.315
Aanleg riolering	€	2.310.000	€	2.254.737
Kosten buiten exploitatiegebied, wegen en andere voorzieningen	€	440.000	€	380.897
Kosten binnen exploitatiegebied, wegen en andere voorzieningen	€	5.390.000	€	5.012.339
Bouwrijp maken	€	16.390.000	€	14.421.617
Woonrijp maken	€	2.310.000	€	1.975.468
Plankosten	€	10.070.241	€	8.912.317
Tijdelijk beheer	€	674.360	€	571.947
Planschade	€	300.000	€	267.135
Financieringskosten van geïnvesteerd kapitaal	€	462.374	€	462.374
Totale kosten	**€**	**45.190.875**	**€**	**40.272.489**

TABEL 3: andere kosten in verband met de exploitatie[2]

4.3 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Naast kosten voor het realiseren van de openbare ruimte en het bouwprogramma, kent de exploitatie ook opbrengsten door de uitgifte van gronden, subsidies en bijdragen van de gemeente en van derden, zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro en nader uitgewerkt in artikel 6.2.7 Bro.
In tabel 4 is aangegeven welke opbrengsten worden verkregen uit de uitgifte van gronden, evenals wat de opbrengstpotentie van de verschillende functies is.

Opbrengstpotentie exploitatieplan
per uitgiftecategorie

Omschrijving		**Opbrengstpotentie (nominaal)**		**Opbrengstpotentie contante waarde per 1-1-2011**
Bedrijventerrein waarvan:				
Gemengde bedrijvigheid	€	4.426.397	€	4.068.208
Wonen-Werken (bedrijf-wonen)	€	5.867.351	€	5.392.557
Nader uit te werken, waarvan				
Gemengde bedrijvigheid	€	47.612.759	€	39.766.803
Totale opbrengsten	**€**	**57.906.507**	**€**	**49.227.568**

TABEL 4: Opbrengsten van de exploitatie

[2] De raming van de aanlegkosten per 1-1-2011 is gedateerd op 18 april 2011 en is uitgevoerd door de heer ing. E.E. Visser werkzaam bij ingenieursbureau DHV

Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de in het Exploitatiegebied gelegen percelen is gebruik gemaakt van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, uitgedrukt in een prijs per m² uitgeefbare grond. De aangehouden uitgifteprijzen[3] zijn getaxeerd door adviesbureau Oranjewoud[4].

Uitgiftecategorieën	
Omschrijving	**Gemiddelde uitgifteprijs per m²**
Bedrijventerrein waarvan:	
Gemengde bedrijvigheid grootschalig langs A28	€ 101,00
Gemengde bedrijvigheid overige kavels	€ 96,00
Kavels bedrijf-wonen	€ 98,00
Nader uit te werken, waarvan	
Gemengde bedrijvigheid overige kavels	€ 96,12

TABEL 5: Gemiddelde uitgifteprijzen

4.4 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt 12 jaren, te weten van 1-1-2011 t/m 31-12-2022. Het tijdvak is gezien de globale bestemming van het nog uit te werken deel van het bestemmingsplan globaal ingeschat.

4.5 Aanduiding van de fasering

Gestart wordt met fase 1 welke gronden in het bestemmingsplan een eindbestemming hebben. De overige bestemmingen zijn globaal bestemd en nog uit te werken (zie onderstaande tabel 6).

Fasering	
Fase 1	
Bouw- en woonrijp maken terrein	2012-2016
Aanleg voorzieningen	2012-2016
Uitgifte gronden	2013-2016
*Uit te werken deel bestemmingsplan **(globale fasering)***	
Bouwrijp maken terrein	2014-2022
Aanleg voorzieningen	2014-2022
Uitgifte gronden	2015-2022

TABEL 6: Fasering

[3] Eigenaren behouden overigens het recht om hun kavels tegen afwijkende prijzen te verkopen. De gemeente Assen hanteert bijvoorbeeld de jaarlijkse Grondprijzenbrief voor de uitgifte van haar kavels.

[4] Taxatie van de uitgifteprijzen per 1-1-2011 is gedateerd op 13 april 2011 en is uitgevoerd door de heer ing. J.J. Claus beëdigde rentmeester NVR / taxateur RT werkzaam bij adviesbureau Oranjewoud.

4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1 Wro). Basiseenheid is een vierkante meter uit te geven grondoppervlakte (artikel 6.18, lid 2 Wro. Per onderscheiden categorie is het aantal basiseenheden vastgesteld. Door de basiseenheden te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde wegingsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18, lid 3 Wro).
De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden vervolgens bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). In tabel 7 op de volgende pagina worden de wegingsfactoren en het aantal gewogen eenheden weergegeven.

Gewogen eenheden
per uitgiftecategorie

Omschrijving	**Maximale hoeveelheid uitgeefbare m²'s grond**	**Wegingfactor**	**Gewogen eenheden**
Uitgiftecategorieën			
Bedrijventerrein, waarvan	**44.706**		**46.108**
Gemengde bedrijvigheid (overige kavels)	17.784	1,000000	17.784
Gemengde bedrijvigheid (kavels langs A28)	26.922	1,052083	28.324
Wonen-Werken, waarvan	**59.871**		**61.118**
Bedrijf-Wonen	59.871	1,020833	61.118
Nader uit te werken, waarvan	**495.347**		**495.966**
Gemengde bedrijvigheid (overige kavels)	495.347	1,001250	495.966
Totaal	**599.924**		**603.193**

TABEL 7: Wegingsfactoren en gewogen eenheden

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is tenslotte het ten hoogste verhaalbare bedrag, gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5 Wro).

Het verhaalbare bedrag per eenheid is:

A. Ten hoogste verhaalbare kosten: € 49.227.568

B. Totaal aantal gewogen eenheden: € 603.193

Het verhaalbare bedrag per eenheid is (A/B) € 81,61.

4.7 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is per 1-1-2011 2%.

KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED

Legenda

Exploitatiegebied 1ste fase

Totale exploitatiegebied

Datum:	01-04-2011	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Blad:	1

Bestandsnaam en directory: I:...\Beheer_GEO\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Exploitatiegebied_1ste_fase

N

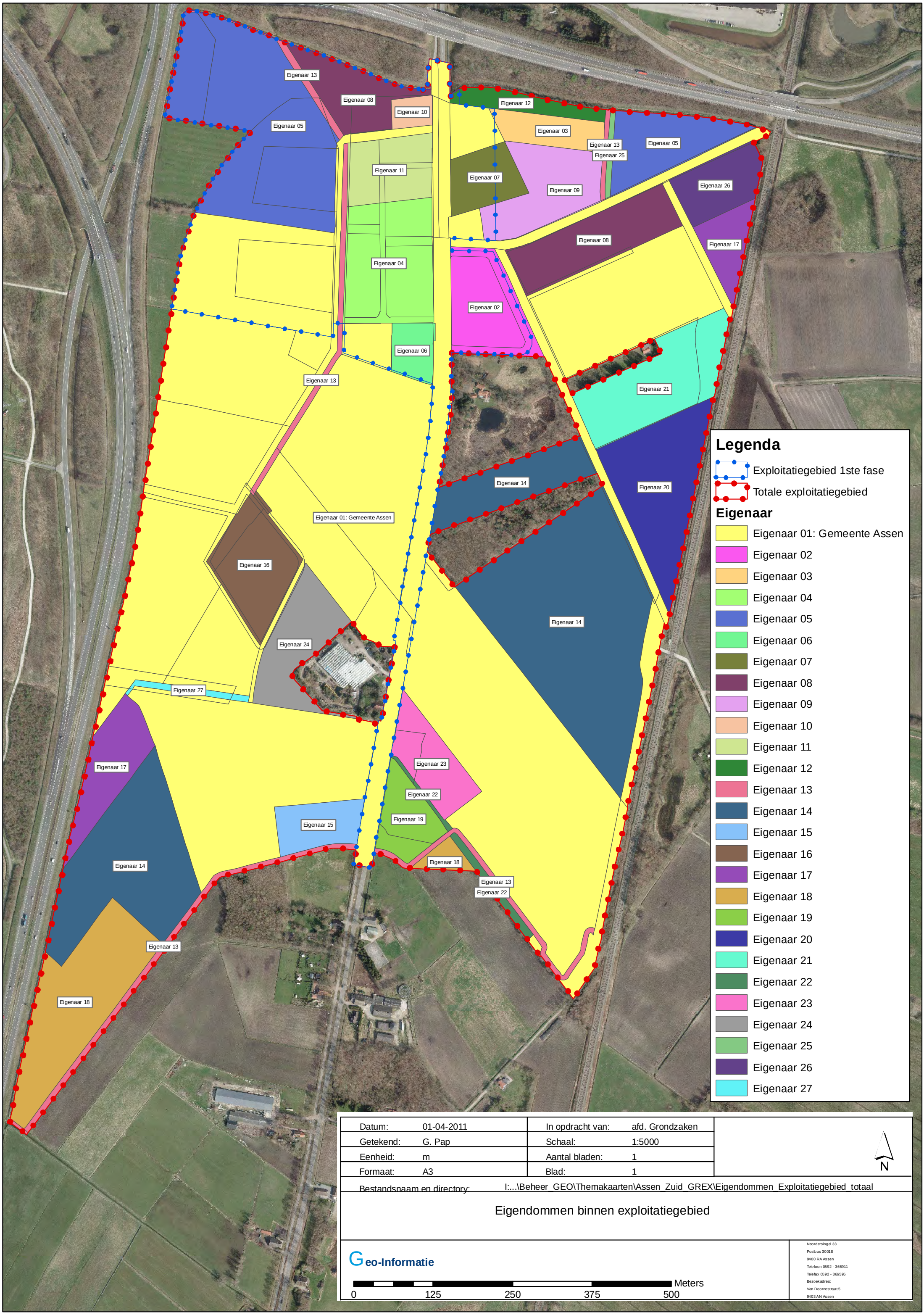
Exploitatiegebied Werklandschap Assen-Zuid
+ 1ste fase

Geo-Informatie

0 130 260 390 520 Meters

Noordersingel 33
Postbus 30018
9400 RA Assen
Telefoon 0592 - 366911
Telefax 0592 - 366595
Bezoekadres:
Van Doornestraat 5
9403 AN Assen

KAART 2: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN


Eigenaar 13
Eigenaar 08
Eigenaar 10
Eigenaar 05
Eigenaar 11
Eigenaar 04
Eigenaar 06
Eigenaar 13
Eigenaar 12
Eigenaar 03
Eigenaar 13
Eigenaar 25
Eigenaar 05
Eigenaar 07
Eigenaar 09
Eigenaar 26
Eigenaar 08
Eigenaar 17
Eigenaar 02
Eigenaar 21
Eigenaar 14
Eigenaar 20
Eigenaar 01: Gemeente Assen
Eigenaar 16
Eigenaar 14
Eigenaar 24
Eigenaar 27
Eigenaar 17
Eigenaar 23
Eigenaar 22
Eigenaar 19
Eigenaar 15
Eigenaar 14
Eigenaar 18
Eigenaar 13
Eigenaar 22
Eigenaar 13
Eigenaar 18
Legenda
Exploitatiegebied 1ste fase
Totale exploitatiegebied
Eigenaar
Eigenaar 01: Gemeente Assen
Eigenaar 02
Eigenaar 03
Eigenaar 04
Eigenaar 05
Eigenaar 06
Eigenaar 07
Eigenaar 08
Eigenaar 09
Eigenaar 10
Eigenaar 11
Eigenaar 12
Eigenaar 13
Eigenaar 14
Eigenaar 15
Eigenaar 16
Eigenaar 17
Eigenaar 18
Eigenaar 19
Eigenaar 20
Eigenaar 21
Eigenaar 22
Eigenaar 23
Eigenaar 24
Eigenaar 25
Eigenaar 26
Eigenaar 27
Datum: 01-04-2011
In opdracht van: afd. Grondzaken
Getekend: G. Pap
Schaal: 1:5000
Eenheid: m
Aantal bladen: 1
Formaat: A3
Blad: 1
Bestandsnaam en directory: I:...\Beheer_GEO\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Eigendommen_Exploitatiegebied_totaal
N
Eigendommen binnen exploitatiegebied
Geo-Informatie
Meters
0
125
250
375
500
Noordersingel 33
Postbus 30018
9400 RA Assen
Telefoon 0592 - 366911
Telefax 0592 - 366595
Bezoekadres:
Van Doornestraat 5
9403 AN Assen

BIJLAGE 1: VERWERVINGSLIJST

Totaal in te brengen dan wel te verwerven objecten in de 1ste fase:

Eigenaar	**Kadastrale aanduiding**	**Benodigd oppervlak**
Eigenaar 01: Gemeente Assen	AD.10	4.501 m2
	AD.12	91 m2
	AD.129	219 m2
	AD.15	5.017 m2
	AD.164	10.705 m2
	AD.18	2.182 m2
	AD.33	4.944 m2
	AD.36	15 m2
	AD.39	16.720 m2
	AD.7	38.464 m2
	N.1748	5.130 m2
	N.1876	2.824 m2
	O.1603	213 m2
Eigenaar 02	AD.25	16.348 m2
Eigenaar 03	AD.14	81 m2
Eigenaar 04	AD.6	26.303 m2
Eigenaar 05	AD.1	50.736 m2
	AD.2	9.219 m2
Eigenaar 06	AD.11	5.605 m2
Eigenaar 07	AD.16	6.348 m2
Eigenaar 08	AD.3	13.285 m2
Eigenaar 09	AD.17	1.193 m2
Eigenaar 10	AD.4	3.048 m2
Eigenaar 11	AD.5	13.359 m2
Eigenaar 12	AD.13	266 m2
Eigenaar 13	AD.32	2.066 m2
	AD.34	2.273 m2
Totaal		**241.155 m2**

De verwachting voor het totaal aan in te brengen dan wel te verwerven objecten in de vervolgfasen (deel nader uit te werken bedrijventerrein):

Eigenaar	**Kadastrale aanduiding**	**Benodigd oppervlak**
Eigenaar 01: Gemeente Assen	AD.10	385 m2
	AD.110	26.279 m2
	AD.111	20.901 m2
	AD.112	4.827 m2
	AD.115	37.684 m2
	AD.116	14.715 m2
	AD.119	68.747 m2
	AD.12	52.746 m2
	AD.129	100.906 m2
	AD.136	333 m2
	AD.15	301 m2
	AD.159	1.123 m2
	AD.164	326 m2
	AD.171	5.111 m2
	AD.18	5 m2
	AD.24	39.437 m2
	AD.33	1.754 m2
	AD.36	7.605 m2
	AD.37	2.943 m2
	AD.38	8.388 m2
	AD.39	453 m2
	AD.46	5.484 m2
	AD.7	3 m2
	AD.8	31.396 m2
	AD.9	2.748 m2
Eigenaar 02	AD.25	1.729 m2
Eigenaar 03	AD.14	8.074 m2
Eigenaar 05	AD.20	16.304 m2
Eigenaar 06	AD.11	194 m2
Eigenaar 07	AD.16	3.198 m2
Eigenaar 08	AD.21	19.948 m2
Eigenaar 09	AD.17	17.248 m2
Eigenaar 12	AD.13	6.028 m2
Eigenaar 13	AD.160	649 m2
	AD.161	5.963 m2
	AD.162	172 m2
	AD.163	4.252 m2
	AD.34	1.820 m2
	AD.35	1.001 m2
Eigenaar 14	AD.125	40.519 m2
	AD.30	16.774 m2
	AD.45	77.247 m2
Eigenaar 15	AD.120	9.321 m2

Eigenaar 16	AD.175 AD.176 AD.177	317 m2 3.149 m2 15.204 m2
Eigenaar 17	AD.118 AD.23	14.638 m2 7.677 m2
Eigenaar 18	AD.126 AD.135	33.991 m2 2.808 m2
Eigenaar 19	AD.131	10.027 m2
Eigenaar 20	AD.29	28.883 m2
Eigenaar 21	AD.28	25.883 m2
Eigenaar 22	AD.132 AD.134	780 m2 2.398 m2
Eigenaar 23	AD.130	12.447 m2
Eigenaar 24	AD.114	17.212 m2
Eigenaar 25	AD.19	1.232 m2
Eigenaar 26	AD.22	11.426 m2
Eigenaar 27	AD.117	1.923 m2
Totaal		**855.036 m2**

BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST

bestemmingsplan	Het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid'.
bouwkavels	De gronden waarop één of meer bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk zijn, één en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 4
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
exploitatiebijdrage	De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.17 eerste lid Wro.
exploitatiegebied	Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, aangegeven in Kaart 1
exploitatieopzet	De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 eerste lid onder c Wro en uitgewerkt in hoofdstuk 4
exploitatieplan	Dit exploitatieplan Werklandschap Assen Zuid.
omgevingsvergunning:	De omgevingsvergunning is wettelijk geregeld met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 van kracht werd. Dit waren onder andere de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning,aanlegvergunning en de kapvergunning. Om de administratieve lasten van brugers en bedrijven te verminderen kan de omgevingsvergunning bij één loket bij de gemeente worden aangevraagd. Hiervoor gaat één procedure gelden waarop één besluit volgt. Ook bij beroep tegen dat besluit zal er slechts één beroepsprocedure zijn.
openbare ruimte	De gronden die openbaar toegankelijk zijn of worden en waarop de openbare voorzieningen zijn of worden gerealiseerd of gereconstrueerd .
openbare voorzieningen	Openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen en andere voor het publiek toegankelijke ruimten en gebouwen, één en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 2
RB-Assen	Op 28 juni 2008 is tussen de regio en het Rijk een convenant gesloten over een alternatief Regiospecifiek Pakket (kortweg RSP) ter compensatie van het stopzetten van de Zuiderzeelijn. Een onderdeel van dit convenant is het pakket Regionale Bereikbaarheid (kortweg RB). In het pakket RB wordt de bereikbaarheid van Assen als concreet project genoemd. Het betreft bereikbaarheidsmaatregelen als onderdeel van gebiedsontwikkeling, o.a. extra snelwegaansluiting, station Assen Zuid en lokale infrastructuurmaatregelen (totale kosten € 222 miljoen)

RB-OV	Op 28 juni 2008 is tussen de regio en het Rijk een convenant gesloten over een alternatief Regiospecifiek Pakket (kortweg RSP) ter compensatie van het stopzetten van de Zuiderzeelijn. Een onderdeel van dit convenant is het pakket Regionale Bereikbaarheid (kortweg RB). In het pakket RB wordt de Openbaar Vervoer als concreet project genoemd. Het betreft o.a. stations Assen en uitbreiding van het spoor (totale kosten ca. € 43 miljoen)
eigen bijdrage Assen	Het Regiospecifiek Pakket (kortweg RSP) wordt voor €670 mln. gefinancierd door de regio. De gemeente Assen zal daarbij ook een aanzienlijke eigen bijdrage moeten leveren. Op het moment van ter inzage gaan van het ontwerpexploitatieplan is nog niet besloten in welke concrete onderdelen de gemeente Assen een de eigen bijdrage gaat leveren.
Wro	Wet ruimtelijke ordening

DEEL II TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

1 TOELICHTING BIJ DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

1.1 Toelichting bij Koppeling met het ruimtelijk besluit

Aanleiding Werklandschap Assen-Zuid

De ontwikkeling van Assen zal de komende decennia verschuiven naar de zuidelijke stadsrandzone. Het Werklandschap Assen-Zuid maakt deel uit van deze ontwikkelin en bevindt zich in het gebied tussen de A28, de N33 en het spoor. De ambitie is een hoogwaardig, groen, landschappelijk en duurzaam bedrijvenpark te realiseren voor onder meer instellingen op het gebied van sensortechnologie en een kenniscampus, dit aansluitend op het 'Energy Valley concept'. In het gebied zal tot 2022 circa 60 hectare netto bedrijventerrein worden ontwikkeld.

Ter onderbouwing van de ontwikkeling van Werklandschap Assen-Zuid is door Ecorys, STEC Groep en Buck Consultants International onderzoek uitgevoerd naar de nut en noodzaak. Tevens is de SER Ladder ingevuld ter onderbouwing van de ruimteclaim voor nieuwe te vestigen danwel te verplaatsen bedrijvigheid. Alle vier deze onderzoeken zijn ter onderbouwing bij het ontwerp Bestemmingsplan gevoegd.

Bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid

In het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bedrijf - Wonen	De voor 'Bedrijf - Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor lichte bedrijvigheid (milieucategorieën 1 en 2), het tuincentrum en (bedrijfs) woningen aan de Graswijk.
Bedrijventerrein	De bestemming 'Bedrijventerrein' is gelegd op de gronden die als eerste voor ontwikkeling in aanmerking komen. Dit betreft de gronden in het noordenwesten van het plangebied.
Groen	De bestemming 'Groen' komt verspreid voor in het plangebied. De bestaande groenelementen in het plangebied dienen zoveel mogelijk in tact te worden gehouden en zijn daarom op de plankaart met de bestemming 'Groen' aangemerkt.
Verkeer	De binnen de bestemming voor "Verkeer" aangewezen gronden, zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen en straten gericht op de stroomfunctie van verkeer, alsmede voor voet- en fietspaden.
Verkeer - Railverkeer	Aan de noordoostrand van het plangebied is de bestemming 'Verkeer -Railverkeer' op genomen in de plankaart. Deze bestemming biedt ruimte aan spoorlijnen en spoorwegvoorzieningen.
Verkeer - Verblijf	De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen en straten en voet- en rijwielpaden waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op zowel de stroom- als verblijfsfunctie van het verkeer.
Wonen	De bestemming 'Wonen' is gelegd op de gronden van de te behouden woning aan de Graswijk 25a. Dit is het enige grondgebied dat in dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen' heeft.
Bedrijventerrein Uit te werken	Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Aangezien de invulling van het bedrijvenpark gefaseerd zal verlopen en daarnaast afhankelijk is van bedrijven die zich willen vestigen, biedt deze regeling het bevoegd gezag de mogelijkheid om het terrein in dit bestemmingsplan als bedrijventerrein aan te merken, maar later uit te werken. In de uitwerkingsregels bij deze bestemming is aangegeven dat de uitwerking plaatsvindt conform het Stedenbouwkundig Plan Werklandschap Assen-Zuid'

1.2 Toelichting bij Opzet van het exploitatieplan

Aanleiding

Het exploitatieplan is een nieuw instrument dat met het van kracht worden van de Wro (per 1 juli 2008) gemeenten de mogelijkheid biedt, maar ook verplicht, tot het verhalen van de kosten in verband met de grondexploitatie op particuliere grondeigenaren die zelf een bouwplan willen realiseren. Dit om te voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de samenleving. Dit zogenaamde 'freeriders-probleem' kwam herhaaldelijk voor bij de ontwikkeling van Vinex-locaties, waarbij ontwikkelaars wel profiteerden van de lusten van een bestemmingsplan, maar niet wilden delen in de lasten en daartoe publiekrechtelijk niet toe gedwongen konden worden. Naast het kostenverhaal heeft een exploitatieplan ook de functie van vereveningsinstrument. Dit betekent dat de bestemmingen met de hoogste opbrengstpotentie ook het meeste bijdragen in de kosten.

Verplichting tot vaststellen van een Exploitatieplan

Bij het ontwerpbestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid' is de gemeente Assen wettelijk verplicht (conform artikel 6.12 eerste lid Wro) tot vaststelling van een exploitatieplan, omdat:

1. Het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro;
2. De gemeente Assen niet alle gronden waarop bouwplannen mogelijk worden gemaakt in eigendom heeft;
3. Niet met alle derden grondeigenaren een overeenkomst is gesloten inzake de grondexploitatie (zogenaamde anterieure overeenkomsten).

Ter uitvoering en realisatie van het exploitatiegebied in overeenstemming met het vast te stellen bestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid', stelt de gemeente daarom dit exploitatieplan vast.

Procedure

De procedure van het exploitatieplan is verbonden aan de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is evenals bij een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, hetgeen inhoudt dat het exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, binnen welke termijn belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zullen tegelijkertijd door de gemeenteraad worden vastgesteld (art. 6.12 lid 4 Wro). Van deze vaststelling ontvangen eigenaren van gronden gelegen in het exploitatiegebied binnen 4 weken bericht (art. 6.14 lid 2 Wro). Daarnaast zal voor alle percelen in het exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust een aantekening worden gemaakt in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Functie van het exploitatieplan

Voor ontwikkeling van het Werklandschap Assen-Zuid heeft dit exploitatieplan slechts een beperkte functie. De gemeente is immers voornemens om alle voor de ontwikkeling benodigde gronden in het Exploitatiegebied zelf te verwerven en heeft daartoe reeds eerder een voorkeursrecht op deze gronden gevestigd. De gemeente Assen kiest voor actief grondbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2010-2013. Desondanks is zelfrealisatie particuliere ontwikkelaars niet volledig uit te sluiten.

Inhoud

Het exploitatieplan, de bijbehorende kaarten en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de ontwikkeling Werklandschap Assen-Zuid te verhalen op eigenaren van in het exploitatiegebied gelegen gronden waarop het bestemmingsplan de ontwikkeling van een bouwplan mogelijk maakt.. Het kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. De exploitatieopzet beschrijft de kosten en opbrengsten in het

plan en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de verschillende eigenaren. In dit verband omschrijft het exploitatieplan welke werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Bij ontwikkeling van gronden binnen het exploitatiegebied dient het exploitatieplan in acht te worden genomen.

In dit exploitatieplan is voor fase 1 van het bestemmingsplan de wijze waarop de exploitatiebijdrage per eigenaar kan worden berekend, uitgewerkt en toegelicht. Voor gronden, waarvoor in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen, of waarvoor als gevolg van de fasering geen omgevingsvergunning kan worden verleend, hebben de onderdelen van dit exploitatieplan conform art 6.13 lid 3 Wro een globale inhoud.

Jaarlijkse herziening
Bij de exploitatieopzet wordt er gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces. Gedurende het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen geconstateerd en kunnen werkelijk gerealiseerde kosten hoger of lager uitvallen. Om deze reden is in de Wro (art. 6.15) bepaald dat het exploitatieplan, nadat het in werking is getreden, minimaal jaarlijks moet worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die in het exploitatieplan zijn voorzien, zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Deze herziening kan bestaan uit niet-structurele onderdelen als een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, indexering of het vervangen van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten. Een besluit tot herziening van een exploitatieplan op uitsluitend niet-structurele onderdelen wordt voorbereid conform de reguliere procedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Bekendmaking geschiedt dan volgens artikel 3:42 Awb. Als een herziening op andere onderdelen ziet, dan wordt een ontwerpherziening conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in procedure gebracht, ontvangen grondeigenaren bericht, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en staat beroep open tegen vaststelling van de herziening bij de Raad van State.

1.3 Toelichting bij Begrenzing van het exploitatiegebied

Het bestemmingsplan ‘Werklandschap Assen Zuid’ voorziet in de herontwikkeling van het gebied in de stadsrandzone van Assen en wordt aan de westzijde begrensd door de A28 aan de noordzijde door de N33 aan de oostzijde door het spoor en aan de zuidzijde door de hoofdwatergang van het Waterschap Hunze & Aa’s.

Het Exploitatiegebied valt grotendeels samen met het bestemmingsplangebied, waarbij de volgende onderdelen buiten het exploitatiegebied zijn gelaten:

I. **Het huidige tracé van het spoorvak Meppel-Groningen.** Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tevens hoeven hier geen voorzieningen van openbaar nut te worden gerealiseerd.
II. **De zogenoemde spoorse aanpassingen aan de oostzijde van het spoorvak**. Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De spoorse aanpassingen worden gefinancieerd vanuit het RB-OV en staat financieel en ruimtelijk-functioneel gezien los van de ontwikkeling van het werklandschap door de gemeente Assen. Het profijt en de toerekenbaarheid van deze ingrepen voor de nieuwe te vestigen bedrijven is niet aangetoond. Daardoor kan er geen sprake zijn van kostenverhaal.
III. **Het huidige tracé van de N33**. Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De verdubbeling van N33 door Rijkswaterstaat staat financieel en ruimtelijk-

functioneel gezien los van de ontwikkeling van het werklandschap door de gemeente Assen. Het profijt en de toerekenbaarheid van deze ingrepen voor de nieuwe te vestigen bedrijven is niet aangetoond. Daardoor kan er geen sprake zijn van kostenverhaal.

IV. **Het Tuincentrum (Graswijk 22a) met bedrijfswoning (Graswijk 20).** Deze beide objecten zijn volledig ingepast. Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tevens worden geen voorzieningen van openbaar nut gerealiseerd.
V. **De woning Graswijk 22.** Dit object is volledig ingepast. Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tevens worden geen voorzieningen van openbaar nut gerealiseerd.
VI. **De te behouden groenpercelen (met eventueel aanwezige opstallen)** Deze percelen zijn volledig ingepast. Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tevens hoeven hier geen voorzieningen van openbaar nut te worden gerealiseerd.

Het exploitatieplan heeft betrekking op het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart 1 horende bij het Exploitatieplan. Het exploitatiegebied geeft de begrenzing aan van het gebied waarbinnen kosten via de omgevingsvergunning verhaald kunnen worden.

1.4 Toelichting bij Het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied is bepaald op basis van het ontwerp bestemmingsplan. De onderverdeling van het ‘nader uit te werken bedrijventerrein’ tot uitgeefbare kavels en openbaargebied is gebaseerd op het totaal aan 60 hectare netto bedrijfsterrein, zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Toelichting bij De te verwerven gronden

Geen nadere toelichting

1.6 Toelichting bij Dekking van het tekort van het Exploitatieplan

In gevolge artikel 6.2.11 onder m Bro dient de gemeente aan de geven hoe een eventueel tekort op het exploitatieplan wordt gedekt. De financiële consequenties van het exploitatieplan worden meegenomen in de gemeentelijke grondexploitatie ‘Werklandschap Assen-Zuid’. Deze grondexploitatie ‘Werklandschap Assen-Zuid’ heeft een aanzienlijk tekort. Bij vaststelling van het Exploitatieplan zal de gemeenteraad van Assen tevens de grondexploitatie vaststellen. Met dit openbaar besluit zal de gemeenteraad het benodigde krediet maar tegelijkertijd ook de benodigde financiële dekking zeker te stellen.

1.7 Toelichting bij de Citeertitel

De citeertitel wordt gebruikt in besluiten en beleidsdocumenten van de gemeente Assen indien wordt verwezen naar het Exploitatieplan ‘Werklandschap Assen-Zuid’

1.8 Toelichting bij de Leeswijzer bij het Exploitatieplan

Dit document bestaat uit het Exploitatieplan (onderdeel I) met de bijbehorende kaarten en bijlagen en de toelichting op het exploitatieplan (onderdeel II) met bijlagen. Juridisch gezien dienen het exploitatieplan en de toelichting van elkaar onderscheiden te worden. Het exploitatieplan en de bijbehorende kaarten en bijlagen zijn juridisch bindend. De toelichting inclusief de bijlagen zijn niet juridisch bindend.

2 TOELICHTING BIJ DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

In paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 zijn de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het bouwrijp en woonrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het is wettelijke verplicht om een opsomming van de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken op te nemen in het exploitatieplan. In het vervolg van de realisatie zullen deze werkzaamheden nader worden gedetailleerd in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

3 TOELICHTING BIJ DE EISEN EN REGELS

1. Toelichting bij ARTIKEL 1

Geen nadere toelichting

2. Toelichting bij ARTIKEL 2

Artikel 2 geeft een procesomschrijving hoe en onder welke voorwaarden de door een contractant aangelegde openbare ruimte zal worden overgenomen door de gemeente Assen.

3. Toelichting bij ARTIKEL 3

Artikel 3 geeft de aanbestedingsvoorwaarden waardoor de grondexploitanten binnen het exploitatiegebied bij afrekening de zekerheid hebben van marktconforme prijzen bij afrekening van het exploitatieplan. Tegelijkertijd wordt verzekerd dat de werken conform de vigerende overheidsregels worden aanbesteed.

4. Toelichting bij ARTIKEL 4

Het werklandschap Assen-Zuid watert af op De Drentsche Aa. Het Waterbedrijf Groningen is echter afhankelijk van waterkwaliteit van De Drentsche Aa voor de productie van voldoende drinkwater. Bij het ontwerp van het watersysteem zal aandacht worden besteed aan het verminderen van de kans op een lagere waterkwaliteit en het monitoren van de waterkwaliteit. Hiertoe dienen de kavels op een juiste manier af te wateren op de aanwezige voorzieningen.

5. Toelichting bij ARTIKEL 5

Tijdens de planontwikkeling voor het werklandschap Assen-Zuid is veel aandacht besteed aan een energetisch duurzaam werklandschap. De aanleg van bijvoorbeeld een collectief warmtenet en een collectief elektriciteitsnet (zogenaamd Smartgrid) worden sterk overwogen. De markt voor duurzame concepten is echter zeer dynamisch, waardoor het noodzaak is flexibel op deze ontwikkelingen te kunnen inspelen. Het uiteindelijke ontwerp van dit energiesysteem kan echter gevolgen hebben voor de inrichtingseisen van de bedrijfskavel. Waar wenselijk en mogelijk zullen regels worden gesteld bij actualisatie van het exploitatieplan.

6. Toelichting bij ARTIKEL 6

Sturing op de fasering van de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid gebeurt voorlopig met het bestemmingsplan. Indien een volgende fase aanbod komt zal er een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Voorlopig (uitwerking fase 1) zijn regels in het exploitatieplan niet noodzakelijk. Bij vervolgfasen kan blijken dat regels in het exploitatieplan noodzakelijk zijn. Wanneer wenselijk en mogelijk zullen regels worden gesteld bij actualisatie van het exploitatieplan.

7. Toelichting bij ARTIKEL 7

Het leggen van koppelingen bij de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid gebeurt met het bestemmingsplan. Voorlopig (uitwerking fase 1) zijn regels in het exploitatieplan niet noodzakelijk. Bij vervolgfasen kan blijken dat regels in het exploitatieplan noodzakelijk zijn. Wanneer wenselijk en mogelijk zullen aanvullende eisen worden gesteld bij actualisatie van het exploitatieplan.

8. Toelichting bij ARTIKEL 8

Geen nadere toelichting

4 TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet vormt de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage die betaald moet worden bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. In de exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten geraamd die verbonden zijn met de exploitatie. De kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Voor de berekening is niet relevant wie eigenaar is van de percelen, alle percelen delen volgens dezelfde systematiek in de kosten.

Volgens art. 6.13 eerste lid, onder c Wro moet een exploitatieopzet uit de volgende onderdelen bestaan:

1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, evenals de peildatum van de onder 1 tot en met 3 bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De indeling van dit hoofdstuk volgt de indeling zoals in artikel 6.13 eerste lid, onder c Wro en hierboven is weergegeven.

4.1 Toelichting bij Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Ingevolge artikel 6.13 eerste lid, onder c, ten eerste Wro dient een exploitatieopzet te bestaan uit, voor zover nodig, een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de grondexploitatie. In het derde lid van artikel 6.13 Wro is bepaald hoe de inbrengwaarde met toepassing van de systematiek van de onteigeningswet dient te worden vastgesteld. Om de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied te ramen, worden ingevolge artikel 6.2.3 Bro voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Voor de raming van de inbrengwaarde wordt aangesloten bij de systematiek van de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (zoals bepaald in artikel 6.13, lid 5, eerste volzin Wro). Dit betekent dat de inbrengwaarden van de gronden worden vastgesteld tegen de werkelijke waarde van de zaak, en niet de denkbeeldige waarde die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft (artikel 40b Ow). Daarbij wordt uitgegaan van de

prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper, waarbij slechts in bijzondere gevallen de werkelijke waarde naar andere maatstaf wordt bepaald.

Omdat bij het bepalen van de inbrengwaarden van de gronden moet worden uitgegaan van artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet, moet de werkelijke waarde worden bepaald door de hoogste waarde te nemen van de gebruikswaarde en de complexwaarde. De gebruikswaarde-waardebepaling gaat uit van een voortgezet gebruik op basis van de mogelijkheden van het oude planologische regime. De complexwaarde-waardebepaling, daarentegen, gaat uit van de gebruiksmogelijkheden van het planologisch regime dat na de herbestemming van toepassing is. In de nota van toelichting bij het Bro wordt aangegeven dat het aan de deskundigen is om een passende methode van waardebepaling te hanteren (meer specifiek de toelichting bij artikel 6.2.3 Bro).

De wet spreekt geen waardeoordeel uit over bepaalde methoden. In het verlengde hiervan wordt het vervolgens aan de rechter gelaten om de gehanteerde methode te toetsen. Als er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde bestaat de mogelijkheid dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de Onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt. Voor gronden die reeds onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde op te nemen in de exploitatieopzet gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet (artikel 6.13, lid 5, tweede volzin Wro). De volledige schadeloosstelling omvat naast de werkelijke waarde (verkeerswaarde) ook alle andere bijkomende schades.

Taxatie van de inbrengwaarden per 1-1-2011 is gedateerd op 22 april 2011 en is uitgevoerd door de heer I. Vermeulen beëdigd rentmeester NVR en register makelaar-taxateur werkzaam bij rentmeesterskantoor Noorderstaete.

4.2 Toelichting bij Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Criteria
Op grond van artikel 6.13 zesde lid Wro moeten de kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen tevens voldoen aan drie criteria:

- Profijt

Het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet nut ondervinden van de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.

- Toerekenbaarheid

De kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.

- Proportionaliteit

Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

Macro-aftopping
Op grond van artikel 6.16 Wro mogen niet meer kosten verhaald worden dan er aan opbrengsten zijn in het plan, dit wordt ook wel 'macro-aftopping' genoemd.

Begroting op basis van ramingen
De in de exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan worden voor zover nodig de ramingen aangepast of vervangen door gerealiseerde kosten.

De raming van de aanlegkosten per 1-1-2011 is gedateerd op 18 april 2011 en is uitgevoerd door de heer ing. E.E. Visser werkzaam bij ingenieursbureau DHV

Opgenomen kostensoorten

Kosten grondwerken, sanering en aanleg voorzieningen

a. Grondwerken (art. 6.2.4 sub b Bro)

De kosten voor grondwerken, waaronder grondverzet, ontgravingen, dempen en zandvulling, zijn gebaseerd op kengetallen per m³. De watertoets horende bij het bestemmingsplan laat een met name aan de westzijde langs de A28 slecht ontwaterde gebieden zien. Waarschijnlijk is grootschalig grondverzet in combinatie met drainage en grondverbetering noodzakelijk om te komen tot bouwkavels met voldoende drooglegging. Na het opstellen van de grondbalans zal er meer duidelijkheid ontstaan over het exacte grondverzet. Een nadere detaillering van de ontwikkelgebieden is hierbij noodzakelijk. De kosten voor grondwerken, waaronder grondverzet, ontgravingen, dempen en zandvulling, zijn gebaseerd op ervaringskengetallen per m³ en afkomstig van de afdeling Grondzaken van de gemeente Assen.

b. Saneringskosten (art. 6.2.4 sub b Bro)]

Uit de milieukundige inventarisatie die is bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat zich binnen het exploitatiegebied een viertal voormalige stortplaatsen bevinden in het nader te detailleren gebied. De gemeente Assen zal in dergelijke gevallen functiegericht laten saneren. Het is echter nog onbekend welke functie zich waar in het uit te werken gebied zal bevinden. De kosten voor de milieusanering zijn gebaseerd op ervaringskengetallen per m³ afkomstig van de afdeling Milieu van de gemeente Assen.

c. Aanleg voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6.2.4 sub c Bro)

De binnen het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen vallen onder artikel 6.2.5 Bro, wat betekent dat de kosten van deze voorzieningen in beginsel in het exploitatieplan mogen en moeten worden opgenomen. De kosten hiervoor zijn geraamd op basis van ervaringskengetallen per m³ en afkomstig van de afdeling Grondzaken van de gemeente Assen.

Kosten nutsvoorzieningen
Conform artikel 6.2.5 sub a Bro worden alleen die kosten van nutsvoorzieningen ten laste van het exploitatieplan gebracht die niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt. In dit geval betreft het de verlegging van nutsvoorzieningen die niet door de nutsbedrijven zelf wordt bekostigd (derhalve geen vervangingsinvesteringen) en de aanleg van nieuwe riolering (artikel 6.2.5 sub b Bro). Wat betreft de nutsvoorzieningen zijn de kosten die als 'onrendabele top' kunnen worden aangemerkt opgevoerd in de exploitatieopzet. Het betreft hier de voorinvesteringen bij de aanleg van het netwerk, die niet volledig kunnen worden gedekt vanuit de aansluittarieven van de zich vestigende bedrijven.

Kosten van voorzieningen geheel ten behoeve van het exploitatiegebied

Alle binnenplanse voorzieningen baten alleen het exploitatiegebied. Voor wat betreft de binnen het exploitatiegebied gelegen wegen geldt dat zij uitsluitend een functie hebben voor het exploitatiegebied. De hoofdontsluiting zorgt voor een directe en snelle aansluiting van het bedrijventerrein op het Rijkswegennet. Deze hoofdontsluiting is belangrijk om gedurende de gebiedsontwikkeling flexibel te kunnen inspelen op de marktvraag naar de diverse bedrijfskavels. De gefaseerde ontwikkeling van het werklandschap is een belangrijk uitgangpunt in het stedenbouwkundig plan. Het verleggen van de doorgaande verkeersfunctie van de Graswijk naar een de hoofdontsluiting heeft als bijkomende voordeel, dat er een verblijfsmilieu ontstaat langs de Graswijk, waardoor het segment woon-werken hier mogelijk wordt gemaakt.

Bovenwijkse voorzieningen gelegen in het exploitatiegebied

Dergelijk kosten zijn niet van toepassing aangezien de spoorse aanpassingen buiten het exploitatiegebied zijn gelaten.

d. Aanleg voorzieningen buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 sub e Bro)

Het exploitatiegebied zal aan de zuidwest zijde worden ontsloten door een nieuwe te realiseren aansluiting op de A28. De definitieve vormgeving van deze aansluiting is nog niet vastgesteld. Op basis van een SSK-raming en opslagen voor planvorming en engineering (VTU) zijn deze kosten geraamd op ongeveer € 13 miljoen. Op basis van een de huidige verkeersmodellen wordt de onderstaande verdeling van de toekomstige verkeersstromen verwacht:

- 25% richting TT-circuit (nadat verbinding is gerealiseerd)
- 10% doorgaand verkeer richting Assen of Hooghalen
- 65% verkeer met de bestemming of herkomst vanuit het werklandschap Assen-Zuid

Feitelijke kan deze bovenwijkse voorziening dus op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid voor 65% x € 13 mln. = € 8,5 mln worden toegerekend. De afrit Assen-Zuid-Zuid wordt echter gefinancierd vanuit het RB-Assen en de toewijzing van een eigen bijdrage door de gemeente Assen aan de diverse onderdelen is nog niet vastgesteld. Daarom is er voorlopig voor gekozen om de kosten van de afrit Assen-Zuid-Zuid niet toe te rekenen in dit exploitatieplan

e. Planontwikkelingskosten (art. 6.2.4 g t/m j Bro)

Onder planontwikkelingskosten vallen kosten voor voorbereiding en toezicht civieltechnische werkzaamheden, uitvoering van grondaankopen, stedenbouwkunde, planeconomie, juridica, project- en procesmanagement, landmeting, communicatie, gronduitgifte en ruimtelijke ordening. Door een ministeriële regeling kan een maximum worden gesteld aan de te verhalen planontwikkelingskosten (art. 6.2.6 Bro). Vooralsnog is deze regeling niet vastgesteld en geldt de maximering dus nog niet, maar zijn er wel concepten gepubliceerd, genaamd ‘Plankostenscan’. Op basis van het voorlopige door het ministerie van I&M (voorheen VROM) gepubliceerde model Plankostenscan versie III, 2009 is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (zie bijlage 5). De Plankostenscan berekent de maximaal toe te rekenen planontwikkelingskosten. Zodra de ministeriële regeling in werking is getreden zal het bedrag worden geactualiseerd.

f. Tijdelijke exploitatie (art 6.2.4 sub k Bro)

Het betreft de beheerskosten binnen het exploitatiegebied zijnde: onderhoud van bouwwegen, herstel van beschadigde openbare ruimte, terreinbewaking, onderhouden en beheer van overig vastgoed (minus huur- en pachtopbrengsten), inzaaien, klepelen en maaien van in gebruik zijnde bouwterreinen en bijkomende kosten voor gemeentelijke en waterschapsheffingen tot het moment van oplevering van een deelgebied. Deze kosten worden bepaald op basis van ervaringkengetallen per m2 en zijn per jaar afkomstig van de afdeling Grondzaken van de gemeente Assen.

g. Gerealiseerde kosten

Van de geraamde kosten (totaal te verwachten uitgaven minus de inbrengwaarden) is 2% reeds gerealiseerd. (Zie tabel 8). De gerealiseerde kosten bestaan voornamelijk uit planontwikkelingskosten en zijn gerealiseerd voor 1-1-2011.

4.3 Toelichting bij Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Naast kosten in verband met de grondexploitatie zijn er ook opbrengsten door de uitgifte van gronden.

a. Belang bepalen opbrengstpotentie

Om twee redenen wordt de opbrengstpotentie van het plan en van een individueel perceel bepaald. Ten eerste mag de gemeente slechts kosten verhalen voorzover er opbrengsten zijn in het plan (zie ook paragraaf 2.3 'Macro-aftopping'). Daarnaast worden de kosten ook aan de hand van de opbrengstpotentie van de verschillende functies verdeeld over het exploitatiegebied. Allereerst wordt verder ingegaan op de opbrengsten die verkregen worden uit de uitgifte van gronden en wordt ingezoomd op opbrengstpotenties van de verschillende functies (2.4.1). Daarna wordt een overzicht gepresenteerd van de te ontvangen bijdragen en subsidies (2.4.2). In paragraaf 2.4.3 worden de opbrengsten uitgezet in de tijd.

b. Opbrengsten gronduitgifte en toerekening kosten aan Bouwkavels

Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de in het exploitatiegebied gelegen percelen wordt gebruik gemaakt van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, uitgedrukt in een prijs per m² uitgeefbare grond. De grondprijzen zijn gebaseerd op de Grondprijzenbrief 2011 van de gemeente Assen en getaxeerde uitgifteprijzen (prijspeil 2011)[5]. De genoemde prijzen zijn gemiddelde prijzen die gelden voor het exploitatieplan 'Werklandschap Assen Zuid'[6].

In welke mate een perceel bijdraagt in de kosten van de exploitatie hangt samen met de grondopbrengst die op het perceel gerealiseerd wordt. De hoogte van de grondopbrengst is afhankelijk van het programma dat op de locatie mogelijk is. Als uitgiftecategorieën gerealiseerd worden met een hogere grondopbrengst, dan dient een groter aandeel in de kosten bijgedragen te worden.

Om te berekenen wat de opbrengstpotentie per perceel is, zijn eerst de uitgeefbare m²'s grondoppervlak per perceel bepaald. Vervolgens is deze oppervlakte vermenigvuldigd met de uitgifteprijs voor de type uitgiftecategorie dat op het betreffende perceel wordt bestemd.

c. Opbrengsten uitgezet in de tijd

Het exploitatieplan legt geen fasering op ten aanzien van de realisatie van de bebouwing binnen het exploitatiegebied. Ten behoeve van de berekening moet wel een aanname gedaan worden voor wat betreft het tijdstip van de verwachte kosten en opbrengsten. In dit kader wordt een gelijkmatige verdeling van de opbrengsten gehanteerd over de exploitatieperiode, beginnend in 2013. De uitgifte van gronden in de eerste fase van het bestemmingsplan wordt in 4 jaren gerealiseerd, te beginnen in 2013. De uitgifte van gronden in de nog uit te werken delen van het bestemmingsplan wordt in een tijdvak van 8 jaren gerealiseerd, te beginnen in 2015. Hierbij wordt gestart met de westelijk gelegen gronden aan de A28 en

[5] Taxatie van de uitgifteprijzen per 1-1-2011 is gedateerd op 13 april 2011 en is uitgevoerd door de heer ing. J.J. Claus beëdigde rentmeester NVR / taxateur RT werkzaam bij ingenieursbureau Oranjewoud.

[6] Hierbij behoudt de gemeente overigens de vrijheid om in concrete gevallen op basis van het gronduitgifteprijsbeleid aan de hand van maatwerk bij de uitgifte van gronden een andere prijs overeen te komen.

als deze uitgegeven zijn wordt het oostelijke gedeelte langs de spoorlijn uitgegeven, te beginnen in het zuiden richting het noorden. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zal deze fasering worden geactualiseerd.

4.4 Toelichting bij Aanduiding tijdvak

Naar verwachting worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan in 2011 vastgesteld. Als startdatum voor de grondexploitatie geldt 1 januari 2011 en als einddatum 31 december 2022.

4.5 Toelichting bij Aanduiding van de fasering

De grondexploitatie is globaal in fasen verdeeld met daarbinnen tijdvakken. Gestart wordt met fase 1 welke gronden in het bestemmingsplan een eindbestemming hebben. De overige bestemmingen zijn globaal bestemd en nog uit te werken. De fasering voor deze bestemmingen is globaal vastgelegd. Op de bestemmingsplankaart behorende bij het bestemmingsplan zijn de bestemmingen weergegeven.

4.6 Toelichting bij Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten
De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Van de verhaalbare kosten worden de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en de opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen, afgetrokken.

In het voorbeeld op de volgende pagina is weergegeven hoe de maximaal te verhalen kosten worden bepaald. De gebruikte bedragen zijn gebaseerd op fictie.

Wijze van toerekenen van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	€ 1.500.000
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):	€ 2.500.000
Bruto te verhalen kosten	**€ 4.000.000**
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	€ 150.000
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	€ 200.000
Netto te verhalen kosten	**€ 3.650.000**
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)	€ 3.500.000
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	€ 3.500.000
(er is sprake van macro-aftopping)	

Voorbeeldberekening maximaal te verhalen kosten (fictieve bedragen)

De bedragen in bovenstaand voorbeeld zijn contant gemaakte bedragen. Dit houdt in dat toekomstige kosten en opbrengsten worden ‘teruggerekend’ naar het heden. In dit exploitatieplan wordt prijspeil 1-1-2011 gehanteerd.

In een exploitatiegebied worden de kosten deels eerder gemaakt dan dat de exploitatiebijdrage ontvangen wordt. In een kasstroomschema wordt inzichtelijk gemaakt wanneer de kosten en opbrengsten verwacht worden. Toekomstige kosten en opbrengsten worden berekend door inflaties en rente-invloeden mee te rekenen.

De rente in de exploitatieopzet in gelijkgesteld aan de omslagrente waarmee het grondbedrijf binnen de gemeente Assen wordt belast. Voor de kosten- en opbrengsteninflatie is aangesloten bij het streefpercentage voor de inflatie binnen de eurozone.

De exploitatieopzet wordt jaarlijks geactualiseerd bij de herziening van het exploitatieplan, daarbij worden bovenstaande indexen gehanteerd. Indien de omslagrente binnen de gemeente Assen danwel het streefpercentage van de ECB wijzigt zullen deze indexen voor toekomstige kasstromen worden geactualiseerd.

Ad 2: De toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden
Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1 Wro). Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf als de terreinmaat (artikel 6.18, lid 2 Wro). In de exploitatieopzet is de basiseenheid een vierkante meter uit te geven grond.

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18, lid 3 Wro). De wet geeft overigens geen regels voor het bepalen van de gewichtsfactoren. De opbrengstpotentie kan als een mogelijk en realistisch aanknopingspunt dienen. Door de opbrengstpotentie af te leiden van de uitgifteprijzen en te vertalen naar verhoudingscijfers (waarbij de laagst opbrengende categorie de gewichtfactor 1 krijgt) kunnen gewichtsfactoren worden berekend. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per basiseenheid betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5 Wro).

In deel 1 van het exploitatieplan is de berekening voor het maximaal te verhalen bedrag per gewogen eenheid opgenomen.

Een particuliere eigenaar betaalt alleen wanneer hij gronden exploiteert waarop het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. Dit is het geval bij (art. 6.2.1 Bro):

- De bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met minimaal 1000 m² of één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd of voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte minimaal 1.500 m² bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte met minimaal 1000 m².

De exploitatiebijdrage die de eigenaar bij de Omgevingsvergunning moet betalen is afhankelijk van drie factoren, te weten:

- Het bouwprogramma dat de exploitant aanvraagt in de Omgevingsvergunning;
- De inbrengwaarde van de gronden waarop de Omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft en, indien van toepassing, van te slopen opstallen;
- De kosten die de aanvrager zelf heeft gemaakt.

Met een voorbeeldberekening wordt het bepalen van de netto-exploitatiebijdrage voor een (fictieve) eigenaar geïllustreerd.

1. Bruto exploitatiebijdrage eigenaar:

Aantal gewogen eenheden eigenaar vermenigvuldigd met het maximaal te verhalen bedrag per gewogen eenheid.

2. Netto exploitatiebijdrage eigenaar:

Bruto exploitatiebijdrage
-/- Inbrengwaarde eigenaar
-/- Kosten die eigenaar zelf realiseert
= Netto exploitatiebijdrage

4.7 Toelichting bij Percentage gerealiseerde kosten

De gerealiseerde kosten zijn de planontwikkelingskosten per 1-1-2011. Door dit bedrag te delen op de totaal geraamde kosten ontstaat het percentage gerealiseerde kosten.

Realisatievoortgang

		contante waarde per 1-1-2011
Totaal geraamde kosten (excl. inbrengwaarden)	€	40.272.489
Al geïnvesteerd vermogen per 1-1-2011	€	1.006.000
Percentage gerealiseerd		2%

TABEL 8: Gerealiseerde kosten

5 TOELICHTING BIJ DE KAARTEN EN BIJLAGEN VAN DEEL I

5.1 TOELICHTING BIJ KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED

Deze kaart geeft een ruimtelijk verbeelding van het aangewezen exploitatiegebied, waarbij de 1ste fase (directe bestemming) eveneens is weergegeven.

5.2 TOELICHTING BIJ KAART 2: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN

Deze kaart geeft een ruimtelijk verbeelding van de grondeigenaren die gelegen zijn binnen het aangewezen exploitatiegebied in totaliteit en in de 1ste fase in het bijzonder.

5.3 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 1: VERWERVINGSLIJST

Deze bijlage geeft een overzicht van de percelen die de gemeente Assen wil verwerven ter realisering van de 1ste fase en geeft een overzicht van de percelen die de gemeente Assen waarschijnlijk benodigd heeft en dus wil verwerven ter realisering van vervolgfasen.

5.4 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST

Deze bijlage geeft de betekenis van een aantal begrippen dat in de tekst van het exploitatieplan en de toelichting wordt gebruikt.

BIJLAGE 1 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE INBRENGWAARDEN

TAXATIE INBRENGWAARDE
"ASSEN-ZUID"
GEMEENTE ASSEN

Taxatie van de inbrengwaarde van de gronden
ten behoeve van de gebiedsontwikkeling "Assen-Zuid"
van de gemeente Assen.

CONCEPT

Assen, 21 april 2011

INHOUD

1. Inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever
1.2 Deskundige
1.3 Aanleiding en opdracht
1.4 Doel
1.5 Uitgangspunten
1.6 Datum opname
1.7 Waardepeildatum

2. Basisgegevens

2.1 Algemene beschrijving
2.2 Eigenaren
2.3 Gebruik
2.4 Kadastrale aanduiding
2.5 Zakelijke rechten
2.6 Bestemming
2.7 Ligging

3. Uitgangspunten en overwegingen

3.1 Algemene uitgangspunten en overwegingen
3.2 Toelichting op de bepaling van de waarde en verstrekking van de overige informatie

4. Waardespecificatie

Bijlagen: zie bijgevoegde lijst

CONCEPT

1. Inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Assen
De heer drs. P.G. Faber
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

1.2 Deskundige

I. Vermeulen, beëdigd rentmeester, register makelaar-taxateur van onroerende zaken, voor Noorderstaete *rentmeesters*, kantoorhoudende te Assen, Vaart-Zuidzijde 33, 9401 GG ASSEN, Postbus 312, 9400 AH ASSEN.

1.3 Aanleiding en opdracht

Op 1 maart 2011 heeft de heer drs. P.G. Faber aan Noorderstaete *rentmeesters* de opdracht verstrekt voor het uitbrengen van een taxatie van de inbrengwaarde van de gronden voor de gebiedsontwikkeling "Assen-Zuid" van de gemeente Assen.

1.4 Doel

De opdrachtgever inzicht verschaffen in:

- de inbrengwaarde van de gronden.

Deze informatie over de waarde van de genoemde gronden is gewenst in verband met de gebiedsontwikkeling "Assen-Zuid" door de gemeente Assen.

1.5 Uitgangspunten

De waarde is bepaald op basis van artikel 6.13.5 Wro en 6.2.3 Bro.

1.6 Datum opname

April 2011.

1.7 Waardepeildatum

1 januari 2011.

CONCEPT

2. Basisgegevens

2.1 Algemene beschrijving

Het betreft 87 kadastrale percelen en 27 verschillende partijen inclusief de gemeente Assen. Het grootste deel van de gronden is in eigendom van de gemeente Assen. De overige partijen betreffen hoofdzakelijk particulieren, De Staat, Staatsbosbeheer, Waterschap Hunze en Aa's, Bureau Beheer Landbouwgronden, Rail Side B.V., Railinfratrust B.V. en enige bedrijfsmatige partijen.

2.2 Eigenaren

Zie de verwervingslijst zoals opgenomen in het exploitatieplan "Assen-Zuid"als bijlage 1 .

2.3 Gebruik

Agrarisch, percelen grasland, bouwland, natuur en woningen en bedrijfsgebouwen langs de "lintbebouwing" van Graswijk.

2.4 Kadastrale aanduiding

Zie de verwervingslijst zoals opgenomen in het exploitatieplan "Assen-Zuid"als bijlage 1 .

2.5 Zakelijke rechten

De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan, waaruit zakelijke rechten anders dan opgegeven zouden blijken. De zakelijke rechten en publiekrechtelijke beperkingen staan vermeld op de kadastrale berichten van de objecten. Er is geen onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden.

2.6 Bestemming

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid, d.d. 1 februari 2011, is bij onderhavige waardering uitgangspunt dat de objecten een woonbestemming, agrarische bestemming of een bedrijfsmatige bestemming hebben overeenkomstig het huidige gebruik.

2.7 Ligging

De gronden liggen in het plan "Assen-Zuid".

CONCEPT

3. Uitgangspunten en overwegingen

3.1 Algemene uitgangspunten en overwegingen

Deze taxatie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten/overwegingen.

- Deze taxatie is verricht op basis van prijspeil 1 januari 2011.
- De rapportage is gebaseerd op een buitenopname en de informatie die is verstrekt door de opdrachtgever en een uitgevoerde marktanalyse.
- Er is een beperkte kadastrale recherche verricht.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (exclusief overdracht- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.

3.2 Toelichting op de bepaling van de waarde en verstrekking van de overige informatie

Inbrengwaarde

De hoofdregel voor de inbrengwaarde is opgenomen in de Wro artikel 6.13.5. Wro bepaalt: “Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigenings-besluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.”
De bepaling over inbrengwaarde in de Wro, is nader uitgewerkt in het Bro.
Artikel 6.2.3 Bro bepaalt: “Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b) de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.”

Voorstroken

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van voorstroken. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is er van uitgegaan dat er geen gronden binnen het plan aanwezig zijn die als voorstroken kunnen worden aangemerkt. Een voorstrook is door zijn ligging reeds als bouwrijp aan te merken, waardoor de kosten voor bouwrijp maken niet (geheel) op dit stuk grond kunnen worden omgeslagen.

Sloopkosten

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is rekening gehouden met eventueel relevante sloopkosten. Deze zijn ingeschat op basis van een geveltaxatie. De opstallen zijn niet onderzocht. Gezien de bouwjaren van de opstallen zal in een gedeelte van de opstallen asbest aanwezig zijn. Verder zijn er diverse schuren voorzien van asbestcementplaten.

CONCEPT

Overige schade art. 6.13.5 Wro
Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met overige schade conform art. 6.13.5 Wro, waar ondermeer waardevermindering van het overblijvende deel van toepassing is. Deze schade wordt begroot op € 246.381,76.

Totale schade overeenkomstig art. 6.13.5 Wro, afgerond: € 246.500,00.

Planschade
Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met eventuele planschade van partijen in het exploitatieplan. Voor de bepaling van planschade wordt het vigerend planologische regime vergeleken met het nieuw of toekomstig planologisch regime. Essentieel hierin is de vaststelling van de maximale bebouwingsmogelijkheden, deze zijn met het globale bestemmingsplan nog onvoldoende bekend. De gemeente Assen begroot de planschade op € 300.000 voor belanghebbenden. Op basis van de huidige inzichten zijn er geen redenen om significant af te wijken van deze raming.

Verkoopwaarde te behouden woningen in bestemmingsplan
Een aantal woningen in het exploitatieplan wordt ingepast in het nieuwe planologische regime. De waarde van de betreffende opstallen moet conform art 6.2.3. sub b worden verminderd op de taxatiewaarde. De woningen hebben een gezamenlijke opstalwaarde van afgerond € 1.565.217 waarbij rekening wordt gehouden met een grondwaarde van €115/m2 excl. BTW van gemiddeld 800 m2.

Inbrengwaarde
Voor het bepalen van de inbrengwaarde is een marktanalyse uitgevoerd. Voor de specificatie van de inbrengwaarde wordt verwezen naar bijlage 1

Taxatie fase 1 conform Artikel 6.2.3 Bro	€ 5.268.647
Aftrek te behouden opstallen in fase 1	€ 1.565.217 -
Totale inbrengwaarde fase 1	€ 3.703.430
Totale inbrengwaarde fase 2 (nader uit te werken)	€ 8.118.855
Totale inbrengwaarde Assen-Zuid	€ 11.822.285
Totale inbrengwaarde (afgerond)	**€ 11.822.300**
	==========

CONCEPT

4. Waardespecificatie

INBRENGWAARDE GRONDEN EN OPSTALLEN

Waarde van de gronden en opstallen: **€ 11.822.300**
==========

Zegge: elf miljoen achthonderdtweeentwintigduizend driehonderd euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, ondertekend in vijfvoud te Assen, 21 april 2011

I. Vermeulen

Beëdigd rentmeester en register makelaar-taxateur

CONCEPT

Bijlagen

Taxatie van de inbrengwaarden ,waarbij fase 1 is gespecificeerd per eigenaar.

CONCEPT

		A	B	C	D	A - B + C + D
Fase	**Eigenaar**	**Vastgoedwaarde Bro art. 6.2.3 sub a,b**	**behoud opstallen Bro art. 6.2.3 sub b**	**kosten vrijmaken Bro art. 6.2.3 sub c**	**kosten sloop Bro art. 6.2.3 sub d**	**Totale inbrengwaarde**
1ste fase	Eigenaar 01: Gemeente Assen	€ 1.768.408	€ 672.149	€ 61.894	€ 29.350	€ 1.187.503
	Eigenaar 02	€ 137.088		€ 4.798	€ -	€ 141.886
	Eigenaar 03	€ 679		€ 24	€ -	€ 703
	Eigenaar 04	€ 466.392		€ 16.324	€ -	€ 482.716
	Eigenaar 05	€ 502.759		€ 17.597	€ -	€ 520.356
	Eigenaar 06	€ 525.967	€ 314.461	€ 18.409	€ -	€ 229.915
	Eigenaar 07	€ 53.232		€ 1.863	€ -	€ 55.095
	Eigenaar 08	€ 111.403		€ 3.899	€ -	€ 115.302
	Eigenaar 09	€ 10.004		€ 350	€ -	€ 10.354
	Eigenaar 10	€ 510.751	€ 293.496	€ 17.876	€ -	€ 235.131
	Eigenaar 11	€ 936.824	€ 285.111	€ 32.789	€ -	€ 684.502
	Eigenaar 12	€ 2.231		€ 78	€ -	€ 2.309
	Eigenaar 13	€ 36.385		€ 1.273	€ -	€ 37.658
Totaal inbrengwaarden Fase 1		€ 5.062.123	€ 1.565.217	€ 177.174	€ 29.350	€ 3.703.430
Totaal inbrengwaarden Uitwerking (vervolg fasen)						€ 8.118.855
Totale inbrengwaarde						**€ 11.822.285**

CONCEPT

BIJLAGE 2 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE UITGIFTEPRIJZEN

oranjewoud

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
T (0513) 63 45 67
F (0513) 63 33 53
info@oranjewoud.nl
www.oranjewoud.nl

Gemeente Assen
De heer H. Langendijk
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

datum	**13 april 2011**
uw brief van	
uw kenmerk	
ons kenmerk	**240125**
onderwerp	**Uitgifteprijzen Assen-zuid**

Geachte heer Langendijk,

Voor Assen-zuid is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Bij dit bestemmingsplan dient ook een (globaal) exploitatieplan te worden opgesteld. Een onderdeel van het exploitatieplan zijn de uitgifteprijzen.

Vraag
Om te bepalen of de uitgifteprijzen marktconform zijn, is Oranjewoud gevraagd een taxatie uit te voeren naar de uitgifteprijzen.

Informatie
- ontwikkelingsvisie
- voorontwerp bestemmingsplan 1 februari 2011
- oppervlakte per object
- grondprijzenbrief 2011
- nota grondprijsbeleid

Aanpak
Vanuit de Nota Grondprijsbeleid hebben gemeenten in de regio Groningen-Assen afgesproken vanaf 2010 met behulp van een genormeerde residuele grondprijsberekening de uitgifteprijzen op regionale bedrijventerreinen te bepalen.

Om te komen tot deze grondprijsmethodiek is eerst het gebied afgepeld om de vastgoedopbrengsten te bepalen. De genoemde huurprijzen zijn gebaseerd op rapportage DTZ, Nederland compleet - factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2011 en een korte analyse van funda.nl.
Vervolgens zijn de bouwkosten bepaald op basis van referentieprojecten *(bron: bouwkostenkompas)*.
Het saldo van de vastgoedopbrengsten en de bouwkosten geeft de residuele grondprijs weer per m².

contactpersoon: B.G. Sanders T (06) 22 79 13 56
e-mail: Boudewijn.sanders@oranjewoud.nl
bijlage(n): ---

typ.: lo
coll.:

VGM Checklist Aannemers

Handelsregister Leeuwarden 29021830 ingeschreven onder Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. btw.nr. NL008025125B03
Vestigingen in Heerenveen / Assen / Schoonebeek / Deventer / Almere / Capelle a/d IJssel / Goes / Oosterhout / Geleen

Uitkomsten

Prijspeil
Onderstaande getaxeerde uitgifteprijzen per m² zijn op prijspeil 01-01-2011.

Grote kavels A28
De oppervlakte van de kavels is 26.992 m². Ingeschat is dat 70% van de kavel tot het bouwvlak hoort. Van dat bouwvlak mag 100% bebouwd worden in 1 laag. Het resultaat is 18.845 m² bvo.
De vastgoedopbrengsten zijn bepaald door uit te gaan van bestemming bedrijf en een ondergeschikt kantoor ter grootte van 5% met een gemiddeld huurniveau van € 58,--/m2 bvo (DTZ), een bar van 8,45% (DTZ) en een vormfactor van 0,95 (ref.).
Als referentie voor de bouwkosten is uitgegaan van een groot distributiecentrum met (kleinschalige) kantoorfunctie.
Het resultaat is een grondwaarde van € 101,--/m² terrein exclusief btw.

Gemengde bedrijvigheid
De oppervlakte van de kavels is 17.785 m². Het bouwvlak is ingeschat op 90%. Uit het bestemmingplan blijkt een bebouwingspercentage van 70% in 1 laag. Het resultaat is 11.205 m² bvo.
De vastgoedopbrengsten zijn bepaald door uit te gaan van bestemming bedrijf en een ondergeschikt kantoor ter grootte van 10% met een gemiddeld huurniveau van € 70,--/ m² bvo (funda), een bar van 8,40% (DTZ) en een vormfactor van 0,90 (ref.).
Als referentie voor de bouwkosten is uitgegaan van geschakelde bedrijfspanden met (kleinschalige) kantoorfunctie.
Het resultaat is een grondwaarde van € 96,--/ m² terrein exclusief btw.

Woon-werk kavels
De oppervlakte van de woon-werk kavels is verdeeld in 1/3 wonen en 2/3 werken. Voor het wonen betekent dit een oppervlakte van 19.957 m² en voor het werken 39.913 m². Door uit te gaan van 25 woon-werk eenheden met een kavelgrootte van 800 m² voor het wonen en 1.600 m² voor het werken, is het percentage bouwvlak en bebouwing bepaald. De woning is rekenkundig losgekoppeld van het bedrijf. Voor de woning is een verkoopprijs bepaald door uit te gaan van een verkoopprijs van € 1.750,--/gbo met een vormfactor van 0,80. Voor het bedrijf is uitgegaan van een huurwaarde (bar 7,5%, huur € 30,--/ m², vormfactor 0,95). De totale vastgoedwaarde van 1 woon-werk kavel is dan ca. € 675.000,-- exclusief btw. Dit bedrag is getoetst aan een korte analyse van funda.nl en ligt boven het gemiddelde. Maar afgezet tegen de ambitie is het bedrag haalbaar/verdedigbaar.
Als referentie voor bouwkosten van de woning is uitgegaan van een vrijstaande woning. Als referentie voor de bouwkosten van het bedrijf is uitgegaan van een bedrijfsloods.
Het resultaat is een grondprijs van € 115,--/ m² terrein exclusief btw voor de woongedeelte en € 90,--/ m² terrein exclusief btw voor het bedrijfsgedeelte. Het gewogen gemiddelde komt dan uit op € 98,--/ m² terrein exclusief btw voor een woon-werk kavel.

Hoogachtend,
Advies- & Ingenieursbureau Oranjewoud

ing. J.J. Claus
beëdigd rentmeester NVR / taxateur RT

BIJLAGE 3 BIJ DE TOELICHTING: SSK RAMING VAN DE WERKEN

Colofon

Project:

Project:	**Bedrijventerrein Assen-Zuid**
Deelproject:	Plangebied Assen-Zuid, deelgebieden E
Projectfase:	Schetsontwerpfase
Opdrachtgever:	Gemeente Assen
Projectmanager:	ing. P.E. Boer
Projectleider:	ir. A. van der Kaa

Raming:

Type raming:	Investeringsraming
Datum opstelling raming:	18 april 2011
Opsteller raming:	ing. E.E. Visser
Mede opstellers raming:	-
Versie raming:	4
Status raming:	Definitief
Prijspeil raming:	1-1-2011

Archivering:

Project- of dossiernummer:	BA4554-100-100
Documentnummer raming:	-
Nummer kostenrapportage:	Verwijzing naar …..
Bestandsnaam raming:	20110418_SSK-2010 LCC_Assen-Zuid_deelgebieden-E.xls
Pad opgeslagen raming:	C:\Documents and Settings\nl70450\Desktop

Toetsing:

Raming intern getoetst door:	ing. F. Mooy
Datum interne toetsing:	18-4-2011
Raming extern getoetst door:	ing. P van Delden
Datum externe toetsing:	-

Parafering:

Paraaf opsteller raming:	Paraaf
Paraaf interne toetser:	Paraaf
Paraaf externe toetser:	Paraaf
Paraaf projectleider:	Paraaf
Paraaf projectmanager:	Paraaf

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd. Het kwaliteitssysteem van DHV B.V. is gecertificeerd volgens ISO 900.

Keuzeparameters binnen de raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Deelramingen aan- of uitzetten (vinkje = aan):

Deelraming object 1, deelgebied E1 bouwrijpmaken	☑ Aanzetten?
Deelraming object 2, deelgebied E1, woonrijpmaken	☑ Aanzetten?
Deelraming object 3, deelgebied E2, bouwrijpmaken	☑ Aanzetten?
Deelraming object 4, deelgebied E2, woonrijpmaken	☑ Aanzetten?
Deelraming object 5, deelgebied E3 west, bouwrijpm	☑ Aanzetten?
Deelraming object 6, deelgebied E3 west, woonrijpm	☑ Aanzetten?
Deelraming object 7, deelgebied E3 oost, bouwrijpma	☑ Aanzetten?
Deelraming object 8, deelgebied E3 oost, woonrijpma	☑ Aanzetten?
Deelraming object 9	☐ Aanzetten?
Deelraming object 10	☐ Aanzetten?

Specifieke invoer investeringskosten:

0%	[-]	Organisatiegebonden reserveringen; als percentage over de gemiddelde investeringskosten
€ -	[€]	Onzekerheidsreserve investeringskosten; in te vullen door financier
€ -	[€]	Reservering scope wijzigingen investeringskosten; in te vullen door financier

Specfieke invoer levensduurkosten:

0%	[-]	Organisatiegebonden reserveringen; als percentage over de gemiddelde investeringskosten
€ -	[€]	Onzekerheidsreserve levensduurkosten; in te vullen door financier
€ -	[€]	Reservering scope wijzigingen levensduurkosten; in te vullen door financier

Centrale invoer van variabelen:	Beschrijving variabele:	Defaultwaarde variabele:
Exclusief	Inclusief of exclusief BTW?	Inclusief
Nee	Bijzondere gebeurtenissen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Nee	Procentuele risicoreserveringen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Ja	Hoeveelheden onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
Ja	Prijzen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
2011	Startjaar investeringskosten = start lifecycle	-
0	Is het startjaar investeringskosten jaar 0 of jaar 1 in het model?	1
Nee	Worden de investeringskosten als Contante Waarde berekend?	Nee
Nee	Worden de levensduurkosten als Contante Waarde berekend?	Nee
2011	Voor welk jaar wordt de Contante Waarde berekend?	-

Invoer variabelen voor berekening discontovoet:	Beschrijving variabele:			Opmerking:
0,00%	Reële rente	per jaar	per ultimo	
0,00%	Inflatie (gemiddelde over de totale levensduur)	per jaar	per ultimo	
0,00%	Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	per jaar	per ultimo	= (1+Reele_rente)*(1+Inflatie)-1
0,00%	Risicotoeslag	per jaar	per ultimo	
0,00%	Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	per jaar	per ultimo	= (1+Discontovoet_zonder_risicotoeslag)*(1+Risicotoeslag)-1

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd. Het kwaliteitssysteem van DHV B.V. is gecertificeerd volgens ISO 900.

Uitgangspunten kostenraming

Basisdocumenten:

- Memo:
- Tekening: Schetsontwerp plangebied, Gemeente Assen, d.d. 28 december 2010
- Tekening: 6 dwarsprofielen, Gemeente Assen
- Tekening: Wegontwerp, Gemeente Assen, d.d. 28 december 2010
- Tekening: Matenplan Assen Zuid.dwg, Gemeente Assen, d.d. 14 februari 2011

Scope van de raming is:

- Voorzieningen t.b.v. het plangebied conform schetsontwerp tekeningen
- De scope van de raming bevat de deelgebieden E1, E2 en E3
- De drooglegging van de assen van de wegen is minimaal 1,10 m boven de hoogste streef- of stuwpeilen van het oppervlakte water
- De kolken van de openbare wegen wateren af op een gescheiden rioolstelsel
- Voor de dikte van het zand in zandbed voor de openbare wegen is 0,25 meter extra meegenomen t.b.v. het verbeteren van de draagkracht van de ondergrond
- De staat van de huidige waterhuishoudkundige kunstwerken blijven gehandhaafd
- De huidige oppervlakte- en grondwaterstanden blijven gehandhaafd
- De huidige maaiveldhoogten zijn toereikend voor de minimale drooglegging van de deelgebieden m.u.v. deelgebied E1
- Binnen het plangebied E wordt een gesloten grondbalans toegepast
- De huidige (pers)riolering in plangebied E2 wordt vervangen door een vrijverval riolering met een grotere capaciteit
- De parallelweg wordt geamoveerd t.b.v. het aanbrengen van de vrijverval riolering
- Op de nieuwe vrijverval rioolleiding wordt een vrijliggend tweezijdig bereden fietspad aangebracht
- Over de te kruisen (transport)leidingen worden overkluizingen aangebracht

RAMS(HE)-analyse

Reliability, Availability, Maintainability, Safety, Health, Environment
(Bedrijfszekerheid), Betrouwbaarheid (storingen-falen), Beschikbaarheid, Onderhoudbaarheid, Veiligheid, Gezondheid/Arbo, Omgeving/Milieu

Realisatiefase

Gebruik, Beheer & Onderhoudsfase

LCC-analyse

Life Cycle Cost
Levenscycluskosten

Uitgangspunten kostenraming

Planning, kasritme en Contante Waarde (CW) berekening

- In de raming is **geen** aanname gedaan voor de kasritme

Aan de raming zijn de volgende eisen verbonden:

- De raming is een bedrijfseconomische raming (de invloeden van de markt zijn buiten beschouwing gelaten)
- De raming is deterministisch doorgerekend
- De ingeschatte nauwkeurigheid (variatiecoëfficiënt) van de deterministische raming is +/- 20%
- In de raming zijn geen bijzondere gebeurtenissen uit het risicodossier opgenomen (benoemde risico's)
- Het werkterrein van de civiel technische aannemer/opdrachtnemer is vrij van obstakels
- De werkzaamheden vinden voor zover mogelijk overdag plaats op reguliere werkdagen, 8 uren per dag en 5 dagen per week
- Op bijzondere werkdagen worden geen werkzaamheden verricht. (bouwvak, weekend, erkende Nederlandse feestdagen ect.).

In de raming zijn wel kosten opgenomen voor:

- Bouwkosten, inclusief kosten t.b.v. faseringen
- Object overstijgende risicoreservering

In de raming zijn geen kosten opgenomen voor:

- Geen rekening gehouden met (object)risico's bouwkosten
- Geen rekening gehouden met vastgoedkosten
- Geen rekening gehouden met engineeringskosten
- Geen rekening gehouden met overige bijkomende kosten
- Geen rekening gehouden met het aanbrengen van bestaande kabels en leidingen (nutsvoorzieningen)
- Geen rekening gehouden met het verleggen van bestaande kabels en leidingen
- Geen rekening gehouden met tijdelijke verkeersmaatregelen anders dan omleidingsroutes
- Geen rekening gehouden met kosten voor tijdelijke parkeerplaatsen c.q. parkeervoorzieningen
- Geen rekening gehouden met geluidswerende en/of geluidsreducerende voorzieningen
- Geen rekening gehouden met vervuilde vrijkomende materialen (slib-, bodem-, grond-, puinverontreinigingen etc.)
- Geen rekening gehouden met mogelijke saneringen van grondwaterverontreinigingen
- Geen rekening gehouden met kosten voor mogelijke milieukundige saneringen
- Geen rekening gehouden met kosten voor archeologie anders dan onderzoeken
- Geen rekening gehouden met kosten voor explosieven anders dan onderzoeken
- Geen rekening gehouden met versneld afschrijven van bestaande objecten
- Geen rekening gehouden met mogelijke (externe) financiële dekkingsgelden
- Geen rekening gehouden met kosten voor beheer en onderhoud, exploitatiekosten etc. (levensduurkosten)

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Code	*Kostencategorieën*	*Kostengroepen: Directe kosten Benoemd*	*Directe kosten Nader te detailleren*	*Indirecte kosten*	*Voorziene kosten*	*Risicoreservering*	*Totaal*	*Verdeling kosten*	*Jaar Start Van*	*Jaar Eind T/m*	*Totaal LCC*
	Investeringskosten (indeling naar categorie):										
BK	Bouwkosten	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ -	€ 17.046.079	91%	2011	2011	€ 17.046.079
VK	Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
EK	Engineeringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
OBK	Overige bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
SUBINV	**Subtotaal investeringskosten**	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ -	€ 17.046.079	91%	2011	2011	€ 17.046.079
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.704.608	€ 1.704.608	9%	2011	2011	€ 1.704.608
INVDET	**Subtotaal investeringskosten deterministisch**	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	2011	2011	€ 18.750.687
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVEXC	**Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	2011	2011	€ 18.750.687
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVINC	**Totaal investeringskosten exclusief BTW**				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	2011	2011	€ 18.750.687
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			€ 15.000.550	en	€ 22.500.825		€ 15.000.550	en	€ 22.500.825
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	20%				20%	
	Levensduurkosten:										
SUBLEV	**Subtotaal levensduurkosten**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
LEVDET	**Subtotaal levensduurkosten deterministisch**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVEXC	**Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVINC	**Totaal levensduurkosten exclusief BTW**				€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			€ -	en	€ -		-	en	-
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	-				-	
PKBTW	**Projectkosten exclusief BTW**				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%			
PKBTWLCC	**Projectkosten exclusief BTW**								2011	2110	€ 18.750.687
					91%	*9%*	*100%*				

	Budgetvaststelling investeringskosten:			
INVBTW	Totaal investeringskosten exclusief BTW	€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687
INVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)		€ -	€ -
INVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)		€ -	€ -
INVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering investeringskosten en totaal budget investeringskosten**	**€ 17.046.079**	**€ 1.704.608**	€ 18.750.687

	Budgetvaststelling levensduurkosten:			
LEVBTW	Totaal levensduurkosten exclusief BTW	€ -	€ -	€ -
LEVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)		€ -	€ -
LEVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)		€ -	€ -
LEVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten**	**€ -**	**€ -**	€ -

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Code	Kostengroepen / Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Verdeling kosten	Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
	Investeringskosten (indeling naar objecten):										
BK1	*Bouwkosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken*	*€ 2.180.300*	*€ 109.015*	*€ 548.905*	*€ 2.838.220*	*€ -*	*€ 2.838.220*	*15%*	*2011*	*2011*	*€ 2.838.220*
VK1	*Vastgoedkosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK1	*Engineeringskosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK1	*Overige bijkomende kosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV1	Totaal investeringskosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken	€ 2.180.300	€ 109.015	€ 548.905	€ 2.838.220	€ -	€ 2.838.220	15%	2011	2011	€ 2.838.220
BK2	*Bouwkosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken*	*€ 284.450*	*€ 14.223*	*€ 71.612*	*€ 370.285*	*€ -*	*€ 370.285*	*2%*	*2011*	*2011*	*€ 370.285*
VK2	*Vastgoedkosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK2	*Engineeringskosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK2	*Overige bijkomende kosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV2	Totaal investeringskosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken	€ 284.450	€ 14.223	€ 71.612	€ 370.285	€ -	€ 370.285	2%	2011	2011	€ 370.285
BK3	*Bouwkosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken*	*€ 1.041.325*	*€ 52.066*	*€ 262.160*	*€ 1.355.552*	*€ -*	*€ 1.355.552*	*7%*	*2011*	*2011*	*€ 1.355.552*
VK3	*Vastgoedkosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK3	*Engineeringskosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK3	*Overige bijkomende kosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV3	Totaal investeringskosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken	€ 1.041.325	€ 52.066	€ 262.160	€ 1.355.552	€ -	€ 1.355.552	7%	2011	2011	€ 1.355.552
BK4	*Bouwkosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken*	*€ 111.750*	*€ 5.588*	*€ 28.134*	*€ 145.471*	*€ -*	*€ 145.471*	*1%*	*2011*	*2011*	*€ 145.471*
VK4	*Vastgoedkosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK4	*Engineeringskosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK4	*Overige bijkomende kosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV4	Totaal investeringskosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken	€ 111.750	€ 5.588	€ 28.134	€ 145.471	€ -	€ 145.471	1%	2011	2011	€ 145.471
BK5	*Bouwkosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken*	*€ 4.148.463*	*€ 207.423*	*€ 1.044.403*	*€ 5.400.288*	*€ -*	*€ 5.400.288*	*29%*	*2011*	*2011*	*€ 5.400.288*
VK5	*Vastgoedkosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK5	*Engineeringskosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK5	*Overige bijkomende kosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV5	Totaal investeringskosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken	€ 4.148.463	€ 207.423	€ 1.044.403	€ 5.400.288	€ -	€ 5.400.288	29%	2011	2011	€ 5.400.288
BK6	*Bouwkosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken*	*€ 550.000*	*€ 27.500*	*€ 138.466*	*€ 715.966*	*€ -*	*€ 715.966*	*4%*	*2011*	*2011*	*€ 715.966*
VK6	*Vastgoedkosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK6	*Engineeringskosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK6	*Overige bijkomende kosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV6	Totaal investeringskosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken	€ 550.000	€ 27.500	€ 138.466	€ 715.966	€ -	€ 715.966	4%	2011	2011	€ 715.966
BK7	*Bouwkosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken*	*€ 4.079.149*	*€ 203.957*	*€ 1.026.950*	*€ 5.310.044*	*€ -*	*€ 5.310.044*	*28%*	*2011*	*2011*	*€ 5.310.044*
VK7	*Vastgoedkosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK7	*Engineeringskosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK7	*Overige bijkomende kosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV7	Totaal investeringskosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken	€ 4.079.149	€ 203.957	€ 1.026.950	€ 5.310.044	€ -	€ 5.310.044	28%	2011	2011	€ 5.310.044
BK8	*Bouwkosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken*	*€ 699.250*	*€ 34.963*	*€ 176.041*	*€ 910.253*	*€ -*	*€ 910.253*	*5%*	*2011*	*2011*	*€ 910.253*
VK8	*Vastgoedkosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK8	*Engineeringskosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK8	*Overige bijkomende kosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV8	Totaal investeringskosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken	€ 699.250	€ 34.963	€ 176.041	€ 910.253	€ -	€ 910.253	5%	2011	2011	€ 910.253
SUBINV	**Subtotaal investeringskosten**	**€ 13.094.686**	**€ 654.734**	**€ 3.296.671**	**€ 17.046.079**	**€ -**	**€ 17.046.079**	**91%**	**2011**	**2011**	**€ 17.046.079**
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.704.608	€ 1.704.608	9%	2011	2011	€ 1.704.608
INVDET	**Subtotaal investeringskosten deterministisch**	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.750.687**
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVEXC	**Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.750.687**
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVINC	**Totaal investeringskosten exclusief BTW**				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.750.687**
	Bandbreedte: *met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*				**€ 15.000.550**	**en**	**€ 22.500.825**		**€ 15.000.550**	**en**	**€ 22.500.825**
	Variatiecoëfficiënt: *schatting (+/-) bij deterministische berekening*				*hier invullen →*	**20%**				**20%**	

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Code	*Kostengroepen / Kostencategorieën*	*Directe kosten Benoemd*	*Directe kosten Nader te detailleren*	*Indirecte kosten*	*Voorziene kosten*	*Risicoreservering*	*Totaal*	*Verdeling kosten*	*Jaar Start Van*	*Jaar Eind T/m*	*Totaal LCC*
	Levensduurkosten:										
LEV1	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV2	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV3	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV4	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV5	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 5, deelgebied e3 west, bo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV6	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 6, deelgebied e3 west, wo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV7	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV8	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 8, deelgebied e3 oost, wo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
SUBLEV	**Subtotaal levensduurkosten**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
LEVDET	**Subtotaal levensduurkosten deterministisch**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVEXC	**Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)**				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVINC	**Totaal levensduurkosten exclusief BTW**				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			**€ -**	**en**	**€ -**		**-**	**en**	**-**
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	**-**				**-**	
	Projectkosten exclusief BTW				**€ 17.046.079**	**€ 1.704.608**	**€ 18.750.687**	**100%**			
	Projectkosten exclusief BTW								**2011**	**2110**	**€ 18.750.687**
					91%	*9%*	*100%*				
	Budgetvaststelling investeringskosten:										
INVBTW	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687				
INVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
INVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
INVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering investeringskosten en totaal budget investeringskosten**				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687				
	Budgetvaststelling levensduurkosten:										
LEVBTW	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -				
LEVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten**				€ -	€ -	€ -				

Colofon

Project:

Project:	**Bedrijventerrein Assen-Zuid**
Deelproject:	Bovenwijksevoorzieningen Assen-Zuid, deelgebieden A+B+C
Projectfase:	Schetsontwerpfase
Opdrachtgever:	Gemeente Assen
Projectmanager:	ing. P.E. Boer
Projectleider:	ir. A. van der Kaa

Raming:

Type raming:	Investeringsraming
Datum opstelling raming:	18 april 2011
Opsteller raming:	ing. E.E. Visser
Mede opstellers raming:	-
Versie raming:	4
Status raming:	Definitief
Prijspeil raming:	1-1-2011

Archivering:

Project- of dossiernummer:	BA4554-100-100
Documentnummer raming:	-
Nummer kostenrapportage:	Verwijzing naar …..
Bestandsnaam raming:	20110418_SSK-2010 LCC_Assen-Zuid_deelgebieden-A-B-C.xls
Pad opgeslagen raming:	C:\Documents and Settings\nl70450\Desktop

Toetsing:

Raming intern getoetst door:	ing. F. Mooy
Datum interne toetsing:	18-4-2011
Raming extern getoetst door:	ing. P van Delden
Datum externe toetsing:	-

Parafering:

Paraaf opsteller raming:	Paraaf
Paraaf interne toetser:	Paraaf
Paraaf externe toetser:	Paraaf
Paraaf projectleider:	Paraaf
Paraaf projectmanager:	Paraaf

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd. Het kwaliteitssysteem van DHV B.V. is gecertificeerd volgens ISO 900.

Keuzeparameters binnen de raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Deelramingen aan- of uitzetten (vinkje = aan):

Deelraming object 1, deelgebied A1	☑ Aanzetten?
Deelraming object 2, deelgebied A2	☑ Aanzetten?
Deelraming object 3, deelgebied A3	☑ Aanzetten?
Deelraming object 4, deelgebied B	☑ Aanzetten?
Deelraming object 5, deelgebied C1	☑ Aanzetten?
Deelraming object 6, deelgebied C2	☑ Aanzetten?
Deelraming object 7, deelgebied C3	☑ Aanzetten?
Deelraming object 8	☐ Aanzetten?
Deelraming object 9	☐ Aanzetten?
Deelraming object 10	☐ Aanzetten?

Specifieke invoer investeringskosten:

	0%	[-]	Organisatiegebonden reserveringen; als percentage over de gemiddelde investeringskosten
€	-	[€]	Onzekerheidsreserve investeringskosten; in te vullen door financier
€	-	[€]	Reservering scope wijzigingen investeringskosten; in te vullen door financier

Specfieke invoer levensduurkosten:

	0%	[-]	Organisatiegebonden reserveringen; als percentage over de gemiddelde investeringskosten
€	-	[€]	Onzekerheidsreserve levensduurkosten; in te vullen door financier
€	-	[€]	Reservering scope wijzigingen levensduurkosten; in te vullen door financier

Centrale invoer van variabelen:	Beschrijving variabele:	Defaultwaarde variabele:
Exclusief	Inclusief of exclusief BTW?	Inclusief
Nee	Bijzondere gebeurtenissen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Nee	Procentuele risicoreserveringen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Ja	Hoeveelheden onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
Ja	Prijzen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
2011	Startjaar investeringskosten = start lifecycle	-
0	Is het startjaar investeringskosten jaar 0 of jaar 1 in het model?	1
Nee	Worden de investeringskosten als Contante Waarde berekend?	Nee
Nee	Worden de levensduurkosten als Contante Waarde berekend?	Nee
2011	Voor welk jaar wordt de Contante Waarde berekend?	-

Invoer variabelen voor berekening discontovoet:	Beschrijving variabele:			Opmerking:
0,00%	Reële rente	per jaar	per ultimo	
0,00%	Inflatie (gemiddelde over de totale levensduur)	per jaar	per ultimo	
0,00%	Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	per jaar	per ultimo	= (1+Reele_rente)*(1+Inflatie)-1
0,00%	Risicotoeslag	per jaar	per ultimo	
0,00%	Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	per jaar	per ultimo	= (1+Discontovoet_zonder_risicotoeslag)*(1+Risicotoeslag)-1

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd. Het kwaliteitssysteem van DHV B.V. is gecertificeerd volgens ISO 900.

Uitgangspunten kostenraming

Basisdocumenten:

- Memo:
- Tekening: Schetsontwerp plangebied, Gemeente Assen, d.d. 28 december 2010
- Tekening: 6 dwarsprofielen, Gemeente Assen
- Tekening: Wegontwerp, Gemeente Assen, d.d. 28 december 2010
- Tekening: Matenplan Assen Zuid.dwg, Gemeente Assen, d.d. 14 februari 2011

Scope van de raming is:

- Bovenwijkse voorzieningen conform schetsontwerp tekeningen
- De scope van de raming bevat de deelgebieden A1, A2 en A3
- De scope van de raming bevat het deelgebied B
- De scope van de raming bevat de deelgebieden C1, C2 en C3
- De drooglegging van de assen van de wegen is minimaal 1,10 m boven de hoogste streef- of stuwpeilen van het oppervlakte water
- De kolken van de openbare wegen wateren af op het oppervlakte water
- De openbare weg in deelgebied A3 wordt op maaiveldhoogte aangebracht
- Voor de dikte van het zand in zandbed voor de openbare wegen is 0,25 meter extra meegenomen t.b.v. het verbeteren van de draagkracht van de ondergrond
- De staat van de huidige waterhuishoudkundige kunstwerken blijven gehandhaafd
- De A28 blijft tijdens de uitvoering 2x2 met verschoven versmalde rijstroken met een maximum snelheid van 70 km/uur
- Over de te kruisen (transport)leidingen worden overkluizingen aangebracht in deelgebied A1

RAMS(HE)-analyse

Reliability, Availability, Maintainability, Safety, Health, Environment
(Bedrijfszekerheid), Betrouwbaarheid (storingen-falen), Beschikbaarheid, Onderhoudbaarheid, Veiligheid, Gezondheid/Arbo, Omgeving/Milieu

Realisatiefase

Gebruik, Beheer & Onderhoudsfase

LCC-analyse

Life Cycle Cost
Levenscycluskosten

Uitgangspunten kostenraming

Planning, kasritme en Contante Waarde (CW) berekening

- In de raming is **geen** aanname gedaan voor de kasritme

Aan de raming zijn de volgende eisen verbonden:

- De raming is een bedrijfseconomische raming (de invloeden van de markt zijn buiten beschouwing gelaten)
- De raming is deterministisch doorgerekend
- De ingeschatte nauwkeurigheid (variatiecoëfficiënt) van de deterministische raming is +/- 20%
- In de raming zijn geen bijzondere gebeurtenissen uit het risicodossier opgenomen (benoemde risico's)
- Het werkterrein van de civiel technische aannemer/opdrachtnemer is vrij van obstakels
- De werkzaamheden vinden voor zover mogelijk overdag plaats op reguliere werkdagen, 8 uren per dag en 5 dagen per week
- Op bijzondere werkdagen worden geen werkzaamheden verricht. (bouwvak, weekend, erkende Nederlandse feestdagen ect.).

In de raming zijn wel kosten opgenomen voor:

- Bouwkosten, inclusief kosten t.b.v. faseringen
- Object overstijgende risicoreservering

In de raming zijn geen kosten opgenomen voor:

- Geen rekening gehouden met (object)risico's bouwkosten
- Geen rekening gehouden met vastgoedkosten
- Geen rekening gehouden met engineeringskosten
- Geen rekening gehouden met overige bijkomende kosten
- Geen rekening gehouden met het aanbrengen van kunstwerken in deelgebied A3
- Geen rekening gehouden met het aanbrengen van een ongelijkvloerse oversteek voor defensie in deelgebied C3
- Geen rekening gehouden met het verleggen van bestaande kabels en leidingen
- Geen rekening gehouden met tijdelijke verkeersmaatregelen anders dan omleidingsroutes
- Geen rekening gehouden met kosten voor tijdelijke parkeerplaatsen c.q. parkeervoorzieningen
- Geen rekening gehouden met het vervangen van bestaande riolering c.q. de bestaande capaciteit wordt niet aangepast
- Geen rekening gehouden met geluidswerende en/of geluidsreducerende voorzieningen
- Geen rekening gehouden met vervuilde vrijkomende materialen (slib-, bodem-, grond-, puinverontreinigingen etc.)
- Geen rekening gehouden met mogelijke saneringen van grondwaterverontreinigingen
- Geen rekening gehouden met kosten voor mogelijke milieukundige saneringen
- Geen rekening gehouden met kosten voor archeologie anders dan onderzoeken
- Geen rekening gehouden met kosten voor explosieven anders dan onderzoeken
- Geen rekening gehouden met versneld afschrijven van bestaande objecten
- Geen rekening gehouden met mogelijke (externe) financiële dekkingsgelden
- Geen rekening gehouden met kosten voor beheer en onderhoud, exploitatiekosten etc. (levensduurkosten)

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Code	*Kostencategorieën*	*Directe kosten Benoemd*	*Directe kosten Nader te detailleren*	*Indirecte kosten*	*Voorziene kosten*	*Risicoreservering*	*Totaal*	*Verdeling kosten*	*Jaar Start Van*	*Jaar Eind T/m*	*Totaal LCC*
	Investeringskosten (indeling naar categorie):										
BK	Bouwkosten	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ -	€ 16.835.668	91%	2011	2011	€ 16.835.668
VK	Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
EK	Engineeringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
OBK	Overige bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
SUBINV	**Subtotaal investeringskosten**	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ -	€ 16.835.668	91%	2011	2011	€ 16.835.668
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.683.567	€ 1.683.567	9%	2011	2011	€ 1.683.567
INVDET	**Subtotaal investeringskosten deterministisch**	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%	2011	2011	€ 18.519.235
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVEXC	**Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%	2011	2011	€ 18.519.235
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVINC	**Totaal investeringskosten exclusief BTW**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%	2011	2011	€ 18.519.235
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			€ 14.815.388	en	€ 22.223.082		€ 14.815.388	en	€ 22.223.082
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	20%				20%	
	Levensduurkosten:										
SUBLEV	**Subtotaal levensduurkosten**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
LEVDET	**Subtotaal levensduurkosten deterministisch**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVEXC	**Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVINC	**Totaal levensduurkosten exclusief BTW**				€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			€ -	en	€ -		-	en	-
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	-				-	
PKBTW	**Projectkosten exclusief BTW**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%			
PKBTWLCC	**Projectkosten exclusief BTW**								2011	2110	€ 18.519.235
					91%	*9%*	*100%*				

	Budgetvaststelling investeringskosten:			
INVBTW	Totaal investeringskosten exclusief BTW	€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235
INVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)		€ -	€ -
INVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)		€ -	€ -
INVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering investeringskosten en totaal budget investeringskosten**	**€ 16.835.668**	**€ 1.683.567**	€ 18.519.235

	Budgetvaststelling levensduurkosten:			
LEVBTW	Totaal levensduurkosten exclusief BTW	€ -	€ -	€ -
LEVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)		€ -	€ -
LEVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)		€ -	€ -
LEVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten**	**€ -**	**€ -**	€ -

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

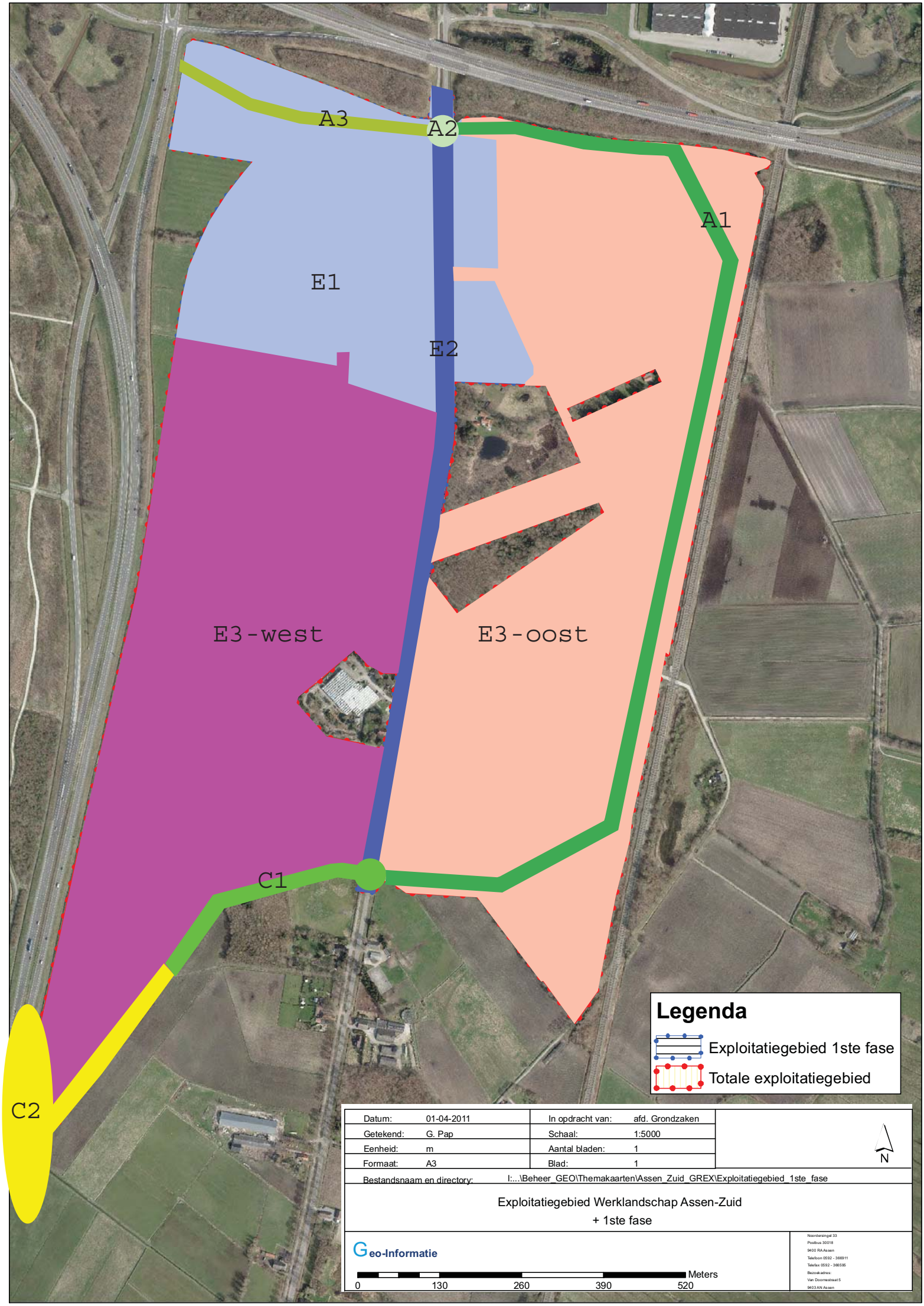
Code	Kostengroepen / Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Verdeling kosten	Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
	Investeringskosten (indeling naar objecten):										
BK1	*Bouwkosten deelraming object 1, deelgebied a1*	*€ 2.539.465*	*€ 126.973*	*€ 639.327*	*€ 3.305.765*	*€ -*	*€ 3.305.765*	*18%*	*2011*	*2011*	*€ 3.305.765*
VK1	*Vastgoedkosten deelraming object 1, deelgebied a1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK1	*Engineeringskosten deelraming object 1, deelgebied a1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK1	*Overige bijkomende kosten deelraming object 1, deelgebied a1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV1	Totaal investeringskosten deelraming object 1, deelgebied a1	€ 2.539.465	€ 126.973	€ 639.327	€ 3.305.765	€ -	€ 3.305.765	18%	2011	2011	€ 3.305.765
BK2	*Bouwkosten deelraming object 2, deelgebied a2*	*€ 162.809*	*€ 8.140*	*€ 40.988*	*€ 211.937*	*€ -*	*€ 211.937*	*1%*	*2011*	*2011*	*€ 211.937*
VK2	*Vastgoedkosten deelraming object 2, deelgebied a2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK2	*Engineeringskosten deelraming object 2, deelgebied a2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK2	*Overige bijkomende kosten deelraming object 2, deelgebied a2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV2	Totaal investeringskosten deelraming object 2, deelgebied a2	€ 162.809	€ 8.140	€ 40.988	€ 211.937	€ -	€ 211.937	1%	2011	2011	€ 211.937
BK3	*Bouwkosten deelraming object 3, deelgebied a3*	*€ 490.950*	*€ 24.548*	*€ 123.600*	*€ 639.097*	*€ -*	*€ 639.097*	*3%*	*2011*	*2011*	*€ 639.097*
VK3	*Vastgoedkosten deelraming object 3, deelgebied a3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK3	*Engineeringskosten deelraming object 3, deelgebied a3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK3	*Overige bijkomende kosten deelraming object 3, deelgebied a3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV3	Totaal investeringskosten deelraming object 3, deelgebied a3	€ 490.950	€ 24.548	€ 123.600	€ 639.097	€ -	€ 639.097	3%	2011	2011	€ 639.097
BK4	*Bouwkosten deelraming object 4, deelgebied b*	*€ 1.145.653*	*€ 57.283*	*€ 288.426*	*€ 1.491.361*	*€ -*	*€ 1.491.361*	*8%*	*2011*	*2011*	*€ 1.491.361*
VK4	*Vastgoedkosten deelraming object 4, deelgebied b*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK4	*Engineeringskosten deelraming object 4, deelgebied b*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK4	*Overige bijkomende kosten deelraming object 4, deelgebied b*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV4	Totaal investeringskosten deelraming object 4, deelgebied b	€ 1.145.653	€ 57.283	€ 288.426	€ 1.491.361	€ -	€ 1.491.361	8%	2011	2011	€ 1.491.361
BK5	*Bouwkosten deelraming object 5, deelgebied c1*	*€ 607.544*	*€ 30.377*	*€ 152.953*	*€ 790.874*	*€ -*	*€ 790.874*	*4%*	*2011*	*2011*	*€ 790.874*
VK5	*Vastgoedkosten deelraming object 5, deelgebied c1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK5	*Engineeringskosten deelraming object 5, deelgebied c1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK5	*Overige bijkomende kosten deelraming object 5, deelgebied c1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV5	Totaal investeringskosten deelraming object 5, deelgebied c1	€ 607.544	€ 30.377	€ 152.953	€ 790.874	€ -	€ 790.874	4%	2011	2011	€ 790.874
BK6	*Bouwkosten deelraming object 6, deelgebied c2*	*€ 6.922.469*	*€ 346.123*	*€ 1.742.777*	*€ 9.011.369*	*€ -*	*€ 9.011.369*	*49%*	*2011*	*2011*	*€ 9.011.369*
VK6	*Vastgoedkosten deelraming object 6, deelgebied c2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK6	*Engineeringskosten deelraming object 6, deelgebied c2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK6	*Overige bijkomende kosten deelraming object 6, deelgebied c2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV6	Totaal investeringskosten deelraming object 6, deelgebied c2	€ 6.922.469	€ 346.123	€ 1.742.777	€ 9.011.369	€ -	€ 9.011.369	49%	2011	2011	€ 9.011.369
BK7	*Bouwkosten deelraming object 7, deelgebied c3*	*€ 1.064.161*	*€ 53.208*	*€ 267.907*	*€ 1.385.264*	*€ -*	*€ 1.385.264*	*7%*	*2011*	*2011*	*€ 1.385.264*
VK7	*Vastgoedkosten deelraming object 7, deelgebied c3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK7	*Engineeringskosten deelraming object 7, deelgebied c3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK7	*Overige bijkomende kosten deelraming object 7, deelgebied c3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV7	Totaal investeringskosten deelraming object 7, deelgebied c3	€ 1.064.161	€ 53.208	€ 267.907	€ 1.385.264	€ -	€ 1.385.264	7%	2011	2011	€ 1.385.264
SUBINV	**Subtotaal investeringskosten**	**€ 12.933.049**	**€ 646.652**	**€ 3.255.978**	**€ 16.835.668**	**€ -**	**€ 16.835.668**	**91%**	**2011**	**2011**	**€ 16.835.668**
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.683.567	€ 1.683.567	9%	2011	2011	€ 1.683.567
INVDET	**Subtotaal investeringskosten deterministisch**	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.519.235**
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVEXC	**Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.519.235**
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVINC	**Totaal investeringskosten exclusief BTW**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.519.235**
	Bandbreedte: *met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*				**€ 14.815.388**	**en**	**€ 22.223.082**		**€ 14.815.388**	**en**	**€ 22.223.082**
	Variatiecoëfficiënt: *schatting (+/-) bij deterministische berekening*				*hier invullen →*	**20%**				**20%**	

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Code	*Kostencategorieën*	*Kostengroepen: Directe kosten Benoemd*	*Directe kosten Nader te detailleren*	*Indirecte kosten*	*Voorziene kosten*	*Risicoreservering*	*Totaal*	*Verdeling kosten*	*Jaar Start Van*	*Jaar Eind T/m*	*Totaal LCC*
	Levensduurkosten:										
LEV1	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 1, deelgebied a1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV2	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 2, deelgebied a2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV3	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 3, deelgebied a3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV4	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 4, deelgebied b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV5	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 5, deelgebied c1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV6	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 6, deelgebied c2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV7	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 7, deelgebied c3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
SUBLEV	**Subtotaal levensduurkosten**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
LEVDET	**Subtotaal levensduurkosten deterministisch**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVEXC	**Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)**				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVINC	**Totaal levensduurkosten exclusief BTW**				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			**€ -**	**en**	**€ -**			**- en**	**-**
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	**-**				**-**	
	Projectkosten exclusief BTW				**€ 16.835.668**	**€ 1.683.567**	**€ 18.519.235**	**100%**			
	Projectkosten exclusief BTW				*91%*	*9%*	*100%*		**2011**	**2110**	**€ 18.519.235**
	Budgetvaststelling investeringskosten:										
INVBTW	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235				
INVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
INVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
INVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering investeringskosten en totaal budget investeringskosten**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235				
	Budgetvaststelling levensduurkosten:										
LEVBTW	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -				
LEVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten**				€ -	€ -	€ -				

BIJLAGE 4 BIJ DE TOELICHTING: KAART MET DE WERKEN



Datum:	01-04-2011	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Blad:	1

Bestandsnaam en directory: I:...\Beheer_GEO\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Exploitatiegebied_1ste_fase

Exploitatiegebied Werklandschap Assen-Zuid
+ 1ste fase

Geo-Informatie

Noordersingel 33
Postbus 30018
9400 RA Assen
Telefoon 0592 - 366911
Telefax 0592 - 366595
Bezoekadres:
Van Doornestraat 5
9403 AN Assen

BIJLAGE 5 BIJ DE TOELICHTING: PLANKOSTENSCAN

Ruimte en Milieu
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Verkorte * toelichting excel model behorend bij het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Het model invullen wanneer het exploitatieplan voorziet in 1 of meer van de volgende bouwplannen

a. een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
b. een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m2 bvo
c. een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
d. een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeldeinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m2 bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
e. een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m2 bvo of met meer dan 1 woning
f. een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m2 bvo

tabblad vragenlijst:

1. Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in .
2. Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 18, uitgangspunt is een actieve gemeentelijke grondexploitatie.
3. Klik op de grijze ? buttons voor meer informatie over de vraag.

tabblad produktenlijst

Geef in kolom B per produkt/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is: vul ja of nee in.

tabblad resultaat

In cel G51 staat het forfaittair bedrag dat in het exploitatieplan op het moment van vaststelling ruimtelijk besluit wordt opgenomen. Dus niet nader faseren.

printen

Print het blad vragenlijst, produktenlijst en resultaat met behulp van de printbuttons
Deze uitdraaien moeten bij het exploitatieplan gevoegd worden.

berekening kosten voorbelasten/ophogen en bestemmingsplannen

In een hulpblad worden de kosten voor voorbelasten/ophogen separaat berekend.
Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening produkten aangegeven.
Met deze button wordt het hulpblad zichtbaar danwel verborgen.

hulpblad tonen

hulpblad verbergen

technische informatie

Om de scan goed te laten functioneren dient het beveiligingsniveau in Excel op "laag" gezet te worden.
Extra, Macro, beveiliging, laag

* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de ontwerp regeling.

Dit excel model is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op basis van de Plankostenscan ontwikkeld en opgesteld door :

BIELEVELD VAN HOEK
ECONOMIE EN PLANOLOGIE

Mevr drs B.A.M.P. van Hoek
b.van.hoek@bieleveldvanhoek.nl
073- 615 60 77

Twynstra Gudde
ADVISEURS EN MANAGERS

mevr mr ing. M.E Krul-Seen
MKN@tg.nl
de heer ir M.J. D. Stout
MJS@tg.nl
033 467 7777

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	23-4-2011
Gemeente	Assen
Projectnaam	werklandschap Assen-Zuid
Projectnummer	9408
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	14
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?		12	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?		110	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?	historisch gebied	○ ja ● nee	
		binnenstedelijke locatie	○ ja ● nee	
		inbreidingslocatie	○ ja ● nee	
		uitleglocatie	● ja ○ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?		○ ja ● nee	

B Eigendomsituatie

5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	87	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	76	stuks
b	waarvan woningen	7	stuks
c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	4	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	2	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?		
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	2	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	1	stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	● ja ○ nee	

C Beoogde programma

9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen	0	aantal
		bedrijvigheid	600.000	m2 uitgeefbaar
		commercieel/retail	0	m2 bvo
		maatschappelijk	20.000	m2 bvo
		recreatie	0	m2

D Onderzoeken

10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	○ ja ● nee
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	○ ja ● nee
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	○ ja ● nee
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	○ ja ● nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:			
a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingsbesluit ?		○ ja ● nee	
?	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?	Aantal	6	
b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?		○ ja ● nee	
12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?		○ ja ● nee	
?	13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?		● ja ○ nee	
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?		0,90	

F Civiele en cultuurtechniek

14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	Slecht	○ ja ● nee
		Normaal	○ ja ● nee
		Goed	○ ja ● nee
15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?		€ 245.000
16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?		● ja ○ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal	○ ja ● nee	
		partieel	● ja ○ nee	
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?		6	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?		0	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?		0	m1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?		€ 30.349.000	

G Gronduitgifte

18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	100	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?	0	stuks

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum	23-4-2011
Gemeente	**Assen**
Projectnaam	**werklandschap Assen-Zuid**
Projectnummer	**9408**
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	14

invullen!

	Produkt/activiteit	
	Verwerving	
ja nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
ja nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
ja nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
ja nee	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programa
ja nee	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
ja nee	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
ja nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
ja nee	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programa
ja nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
	Ruimtelijke ordening	
ja nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
ja nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
ja nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum	23-4-2011
Gemeente	**Assen**
Projectnaam	**werklandschap Assen-Zuid**
Projectnummer	**9408**
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	14

invullen!

		Produkt/activiteit	
		Civiele en cultuur techniek	
ja	nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
ja	nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	
			% over sloopkosten
			uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
			% over bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
ja	nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
ja	nee	6.1 Omgevingsmanagement	
			Uur per week
			kosten gemid per jaar woningbouw
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Gronduitgifte	
ja	nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	
			uur per contract vrije kavel
			uur per contract overige woningbouw
			uur per contract bedrijvigheid
			uur per contract commercieel vastgoed
			uur per contract maatschappelijke voorzieningen
			uur per contract gemengde uitgiften
		Management	
ja	nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
ja	nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
ja	nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

	Datum	23-4-2011	Complexiteit	128%
	Gemeente	**Assen**		
	Projectnaam	**werklandschap Assen-Zuid**		
	Projectnummer	**9408**		
	Datum prijspeil	1-1-2010		print
	Looptijd project in jaren	14		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***3.500***	***€ 456.000***	***5%***
1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak	3.220	€ 386.400	4%
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	220	€ 62.400	1%
1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
	Stedenbouw	***10.463***	***€ 1.255.585***	***12%***
2.1	Programma van Eisen	141	€ 16.920	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	1.983	€ 237.925	2%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	1.550	€ 186.000	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	3.690	€ 442.740	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	3.100	€ 372.000	4%
	Ruimtelijke Ordening	***1.504***	***€ 180.473***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	1.140	€ 136.823	1%
3.2	Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	364	€ 43.650	0%
	Civiele en cultuur techniek	***1.880***	***€ 5.020.718***	***50%***
4.1	Planontwikkeling	1.880	€ 189.918	2%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 4.830.800	48%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.297***	***€ 118.069***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	1.297	€ 118.069	1%
	Communicatie	***752***	***€ 255.050***	***3%***
6.1	Omgevingsmanagement	752	€ 255.050	3%
	Gronduitgifte	***-***	***€ -***	***0%***
7.1	Gronduitgiftecontracten	-	€ -	0%
	Management	***18.164***	***€ 2.151.187***	***21%***
8.1	Projectmanagement	10.380	€ 1.442.774	14%
8.2	Projectmanagementassistentie	7.785	€ 708.412	7%
	Planeconomie	***5.190***	***€ 633.160***	***6%***
9.1	Planeconomie	5.190	€ 633.160	6%
	totaal	***42.751***	***€ 10.070.241***	***100%***

BIJLAGE 16

Gemeente Assen

Stedenbouwkundig Plan Assen Zuid Concept

- naar een modern recreatief werklandschap -

Een modern recreatief werklandschap: Een werklandschap voor het nieuwe werken; een gebied waar je graag een ommetje maakt, mensen tegenkomt en contacten legt; een landschap dat bedrijven verleidt om zich te vestigen; Een gebied dat zo'n sterk concept heeft en zo'n sterk frame dat het over 20 jaar ook nog aantrekkelijk is en door het zich ontwikkelende groen zelfs aantrekkelijker wordt; Een onderscheidend werklandschap dat echt iets anders te bieden heeft; Een werklandschap dat een transformatie van invulling en programma kan bergen; Een werkgebied dat direct grenst aan een nationaalpark/ vijf sterren landschap.

Stedenbouwkundig plan

Werklandschap Assen-Zuid

- naar een mooi recreatief werklandschap -

deelgebied bedrijvenlandschap

april 2011

Inhoud

inleiding 7

plangebied 8

ontwerpuitgangspunten 10

concept 12

landschappelijk raamwerk 14

- landschappelijke structuur 14
- ecologische structuur 16
- verkeerstructuur 20
- plankaart 28
- waterhuishouding 29
- bedrijvenprofiel en segmentering 30

invulling kamers 31

Ontwikkelingsvisie Assen Zuid (2010)

Inleiding

Aanleiding

In oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Werklandschap Assen-Zuid vastgesteld. Assen-Zuid wordt ontwikkeld als poort van het stedelijk netwerk Groningen-Assen, met voor de bedrijvigheid bijzondere aandacht voor de groeisectoren zorg, onderwijs en sensortechnologie.
In het werklandschap Assen-Zuid moeten naast de autonome groei in ruimtevraag door bedrijven, de extra ruimtevraag door de transformatie van het Stadsbedrijvenpark worden opgevangen.

Bijzondere verschijning

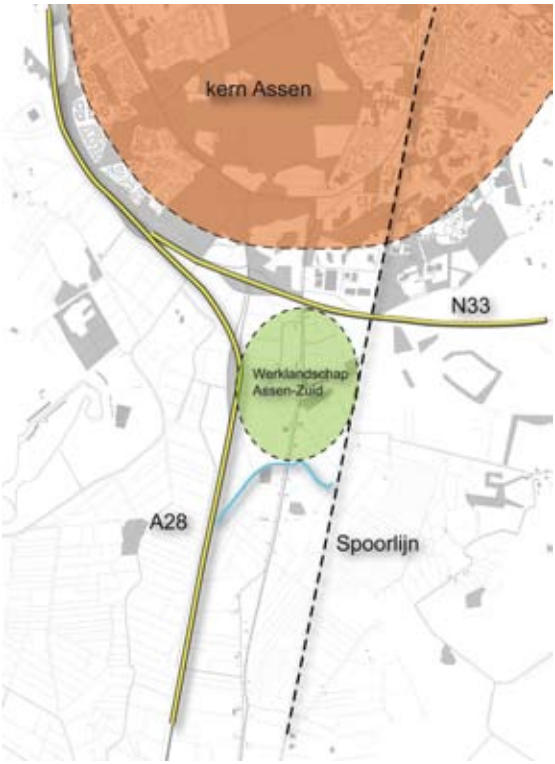
Het werklandschap Assen-Zuid wordt een landschap waarin bedrijven op nieuwe manier worden gehuisvest. Het wordt een werklandschap dat momenteel nog niet in Nederland aanwezig is en daardoor als voorbeeld voor anderen kan fungeren. In het verleden werd bij nieuwe bedrijventerreinen vaak gekozen voor een eenvoudige recht-toe-recht-aan verkaveling, waarbij het hele gebied in één keer aangelegd werd. In Assen-Zuid wordt dit anders aangepakt, er is gekozen voor een andere opzet van het werklandschap. Het bestaande landschap vormt de basis voor het ontwerp, het landschap wordt ontwikkeld tot een raamwerk waarbinnen bedrijven zich kunnen vestigen. Daarbij is de opzet zo dat de invulling van de lege plekken in het raamwerk flexibel is, waardoor gedurende het ontwikkelproces geschakeld en aangepast kan worden.

Positie en rol stedenbouwkundige plan

In Assen-Zuid is een integrale gebiedsontwikkeling met een toeristisch recreatieve zone, een TT-circuit, een recreatieplas en een werklandschap voor bedrijven aan de gang. Voor het bedrijvendeel is in oktober 2010 door de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie vastgesteld. Het nu voorliggende stedenbouwkundig plan vormt de nadere uitwerking en detaillering hiervan. Dit stedenbouwkundig plan beschrijft het landschappelijk raamwerk en legt daarin de ruimtelijke kwaliteit voor het gebied vast.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Naast dit stedenbouwkundig plan is een globaal bestemmingsplan opgesteld voor het werklandschap Assen-Zuid. De eerste fase is daarbij direct bestemd. Los van dit stedenbouwkundig plan wordt een document opgesteld waarin integraal voor het hele plan de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwen wordt geregeld. Hierin worden de uitgangspunten voor de openbare ruimte vastgelegd. Daarnaast wordt er voor elke fase een gedetailleerd beeldkwaliteitplan opgesteld als instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld.



Situering Assen Zuid

Plangebied

Het plangebied voor het nieuwe werklandschap Assen-Zuid ligt in de oksel van de A28 en de N33 aan de zuidkant van Assen. De N33 scheidt Assen-Zuid van de kern Assen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Rijksweg A28 in het westen, de N33 in het noorden, de spoorlijn Zwolle-Groningen in het oosten en globaal de beekloop in het zuiden.

Het plangebied heeft momenteel hoofdzakelijk een agrarische functie. In het plangebied bevinden zich diverse agrarische bedrijven, een tuincentrum, andere kleine bedrijvigheid en een aantal woningen.

De eerste fase van het werklandschap bedraagt netto circa 60 hectare. De impressie van het plangebied uit de Ontwikkelingsvisie is weergegeven op de bladzijde hiernaast, de ligging van het plangebied is hier ook aangegeven.

Vanuit de visie Stadsrandzone is een groter gebied in Assen-Zuid bedoeld voor nieuwe bedrijvigheid. Dat is te groot om in één keer te ontwikkelen, daarom is deze ontwikkeling opgedeeld in twee fasen. De nieuwe hoofdontsluitingsstructuur ligt op de grens van fase A en B. Dit stedenbouwkundig plan schetst de ontwikkeling van fase A van het werklandschap Assen-Zuid.

Dwars door het plangebied heen liggen twee gastransportleidingen die bewaard blijven. Ze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Bij de nadere uitwerkingen van de kamers zal de bebouwingsstructuur en wegstructuur hier op aangepast worden.

Ontwerpuitgangspunten

Poort van de regio

Het werklandschap Assen-Zuid is een nieuwe verschijning in het landschappelijk beeld van de A28 tussen Hoogeveen en Groningen. Dit landschappelijke beeld wordt gevormd door het karakteristieke esdorpenlandschap van openheid en geslotenheid, van velden en boswallen. Assen-Zuid voegt een nieuw type landschap toe aan het beeld langs de A28. Het levert zijn bijdrage als poort van de stedelijke regio Groningen-Assen.

Met de bedrijfsbebouwing langs de A28 krijgt Assen een nieuwe entree vanuit het zuiden. Dit nieuwe gezicht wordt een weerspiegeling van het karakter van Assen. Het contrast tussen het groen en het rood wordt hier scherp weergegeven. De entree wordt gemaakt door het ritme en compositie van de verschillende grote gebouwen in het riet, gescheiden door de groene structuren. Steeds veranderende doorzichten en zichtpunten ten opzichte van de bebouwing, naast eenheid in volume, uitstraling en materialisering zorgen voor een interessant beeld vanuit de A28. Dit beeldmerk vormt samen met de dynamiek van de activiteiten rondom de TT en civieltechnische kunstwerken de poort van de regio Groningen-Assen.

Groen en landschap

De landschappelijke structuur van het plangebied vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan. Het gebied ligt als hoge kop in het landschap ingesloten tussen de natte beekdalen van de Drentsche Aa en het Witterdiepje. Dit beekdallandschap komt terug in het ontwerp, de verkaveling en inrichting van het werklandschap.

Het contrast tussen de open vergezichten in het landschap tussen de boswallen en de dichte bossen krijgen in de inrichting ook een plek. De groenzones binnen het werklandschap hebben door het behoud van de oude landschappelijke structuren een belangrijke functie in de waterhuishouding van het plangebied.

Het ruimtelijk concept is zo opgezet dat gedurende het proces van inrichting en nieuwbouw op elk moment van het proces gestopt kan worden, en dat er dan een landschap ligt dat “af” is en een goede afgeronde uitstraling heeft naar zijn omgeving.

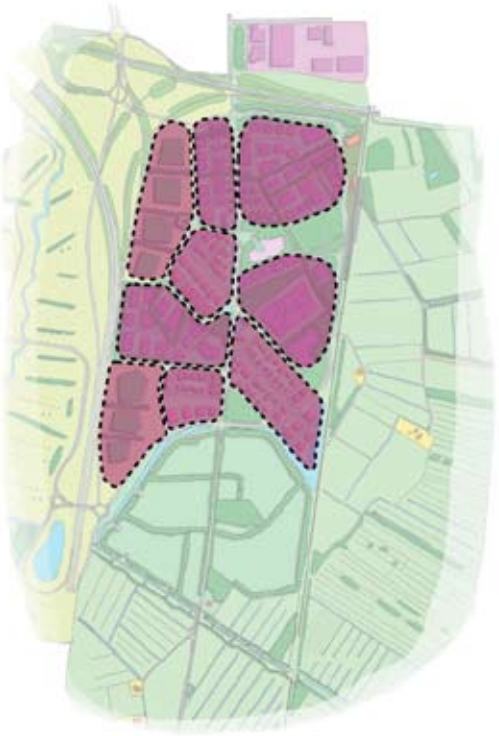
Gefaseerde ontwikkeling

Assen-Zuid wordt gefaseerd ontwikkeld. Het is ontworpen in 2010 en wordt gerealiseerd in een periode van 10-20 jaar. De ontwikkeling vindt fasegewijs en vraaggericht plaats. Op elk moment van het proces kan geschakeld en bijgestuurd worden. De kwaliteit van het gebied wordt verankerd in een landschappelijk raamwerk, waarbinnen de gefaseerde ontwikkeling op een goede manier gefaciliteerd wordt.

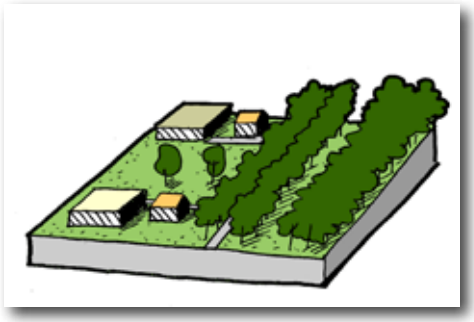
Op de afbeelding hiernaast zijn de verschillende kamers aangegeven.

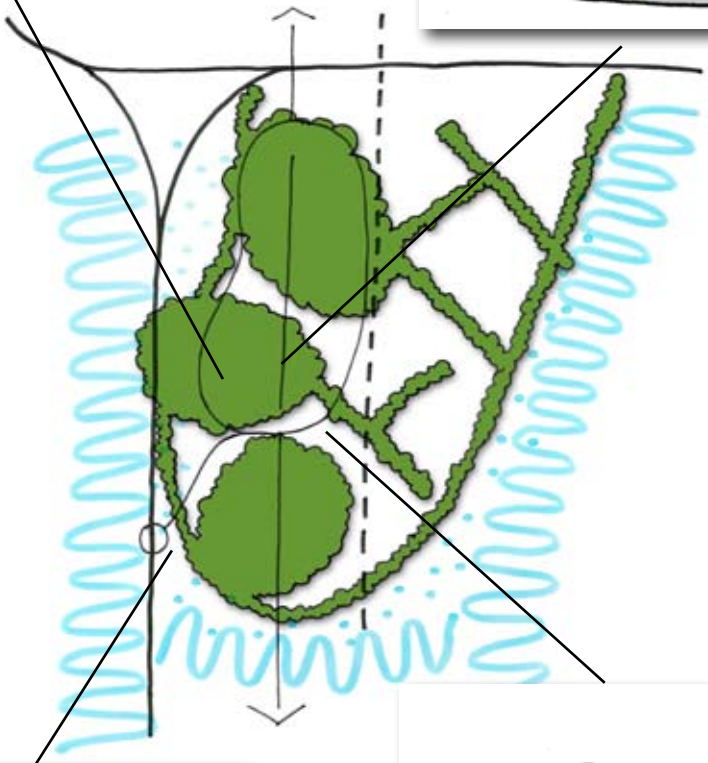
Duurzaamheid

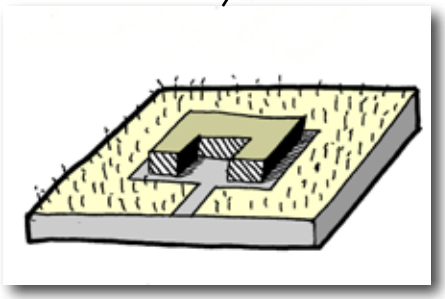
Assen-Zuid wordt een duurzaam werklandschap. Het begrip duurzaamheid valt uiteen in twee componenten. De duurzame bedrijfsprocessen zijn toepasbaar voor de individuele bedrijven, deze kennen geen ruimtelijke vertaling in dit stedenbouwkundig plan. Ze moeten passend zijn bij de faseerbare en flexibele ontwikkelstrategie, zodat de leveringszekerheid in elke fase is gegarandeerd en nieuwe duurzame energiebronnen zonder problemen kunnen worden toegevoegd, hiervoor worden andere onderzoeken gedaan. Daarnaast zijn er de duurzame inrichtingsprincipes die in dit plan tot uitdrukking komen in het zorgvuldig omgaan met landschappelijke structuren en verbindingen in het gebied en het optimaal benutten van de beschikbare ruimte.

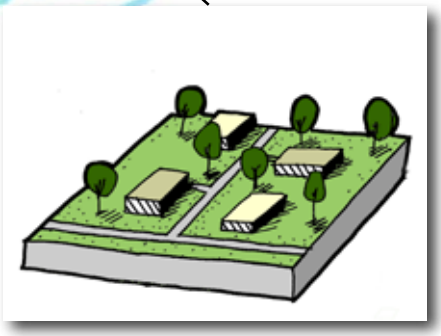


Opbouw kamerstructuur Assen Zuid









Ruimtelijk concept en typologiën

Concept

Het ruimtelijk concept voor de inrichting van het werklandschap is gemaakt vanuit een analyse van het landschap en de aardkundige waarden. In dit concept komt de landschappelijke inpassing tot uiting in de situering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en op hun kavel, de uitstraling en architectuur van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. In het concept worden vier typologieën gebruik: De Boskamer, de Velden, de Rietlanden en het Lint. Deze worden met elkaar verbonden middels een landschappelijk raamwerk.

In de ontwikkelingsvisie Werk-landschap Assen-Zuid zijn deze typologieën nader beschreven. In het kort worden ze hier nog even toegelicht.

Boskamers
De Boskamers zijn aaneengesloten gebieden in het bos waarin bedrijfsbebouwing geplaatst kan worden met daarbij de kernwoorden: intensieve/aaneengesloten bebouwing, bouwen in een hoge dichtheid, bouwen in de rooilijn, gecombineerde voorzieningen.

De Velden
In de Velden gaat het meer om openheid en doorzichten door het gebied heen. Kernwoorden zijn: openheid, transparantie, doorzichten, natuurlijke uitstraling open voorterreinen van bedrijven.

De Rietlanden
De Rietlanden liggen in de nattere delen van het plangebied en kennen een kenmerkende bebouwing: stevige bouwmassa's in het riet, afwisseling gebouwen en boswallen, eenduidige hoofdvorm en materialisering, bedrijfsprocessen binnen het gebouw of erfafscheiding.

Het Lint
Het centrale hart van het plangebied is de weg Graswijk. Deze ruimtelijke structuur blijft behouden maar de functie voor doorgaand verkeer verdwijnt op termijn. Kernwoorden: divers beeld, gemoedelijk, woonbeleving, levendig, wonen, bescheiden rol voor de auto, alle ruimte voor wandelen, fietsen en openbaar vervoer.

De verschillen tussen de kamers in de Velden, Bossen en Rietlanden moeten zo veel mogelijk worden uitgebuit. Dit versterkt de eigen identiteit van de kamer. Dit vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan welke in de volgende hoofdstukken besproken wordt.

Landschappelijk raamwerk

Landschappelijk raamwerk

Het werklandschap Assen-Zuid is een integrale gebiedsontwikkeling waarbij een werklandschap wordt ontwikkeld met woon-werkkavels, bos- en natuurgebied. Het wordt voorzien van twee nieuwe aansluitingen op de A28 en de N33. De ambities die geformuleerd zijn in de Ontwikkelingsvisie werklandschap Assen-Zuid zijn vertaald in een ruimtelijk landschappelijk concept als drager voor de verschillende ontwikkelingen en elementen.

Landschappelijke structuur

In Assen-Zuid wordt ruimte gemaakt voor gemengde bedrijvigheid. Om deze bedrijven een goede plek te geven in het landschap met daarbij ook een goede en duurzame uitstraling naar buiten toe wordt een landschappelijk raamwerk gemaakt waarbinnen de bedrijven ontwikkeld worden. Dit landschappelijk raamwerk wordt stevig aangezet om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Voor het landschappelijk raamwerk worden de bestaande landschappelijke structuren opgepakt en aangevuld met een aantal nieuwe elementen. Het wordt gevormd door enerzijds de bestaande groenstructuren in het gebied: de bosgebieden, de boswallen en de (laan)beplantingen langs Graswijk en de andere wegen. Anderzijds de nieuwe ontsluitingswegen die op een goede landschappelijke manier worden vormgegeven zodat ze behoren bij het landschappelijk frame.

De gedachte van het werklandschap is om een gebied te maken waarbinnen bedrijven zich relatief gemakkelijk kunnen vestigen en waarbij zo min mogelijk eisen worden opgelegd aan de bedrijven zelf. Binnen de sterke landschappelijke structuur kunnen de bedrijven zich vestigen..

Overal in het werklandschap Assen-Zuid is (de nabijheid van) het landschap voelbaar: er is veel ruimte, het is groen en natuurlijk. De oude structuren van Graswijk, het halfverharde pad richting de spoorlijn blijven behouden als landschappelijke structuur.

De nieuwe hoofdstructuur krijgt een eenduidig herkenbaar profiel met groene middenberm en groene bermen langszij. Deze groene structuren zijn stevig van opzet en vormen nieuwe groene lijnen in het gebied. Langs de spoorlijn worden deze structuren nog extra aangezet als afscherming van het zicht op de bedrijven vanuit het Drentsche Aa gebied.

Vanuit het concept is de opdeling van het gebied in Boskamers, Velden en Rietlanden gemaakt. Deze thematiek heeft zijn uitwerking in een deels nieuwe landschappelijke structuur. De boskamers zijn intensief bebost, de bedrijven zijn als het ware de contramal van de bospartijen, hier worden nieuwe groene structuren toegevoegd. In de Velden overheerst

Ecologie
Vleermuisroutes
Hop-overs vleermuizen
ecologische verbinding
Zoekgebied ecopassage
fauna passages

de doorzichten en de openheid. In de Rietlanden ten slotte worden de bouwvlakken begrensd door de rietvelden en de afwisseling van boswallen.

In Assen-Zuid wordt ingezet op een duurzaam werklandschap. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en heeft daarmee geen beschermde status. Toch is ecologie wel een belangrijke functie in het werklandschap. Er is voor gekozen om het groen niet op elke kavel te leggen, maar juist te concentreren in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten groengebied dat aansluit op en meerwaarde biedt voor de ecologische verbinding tussen omliggende gebieden. Ook de directe omgeving van het bedrijventerrein biedt hiervoor kansen. Deze landschappelijke structuren hebben ook een recreatief medegebruik.

Ecologische structuur

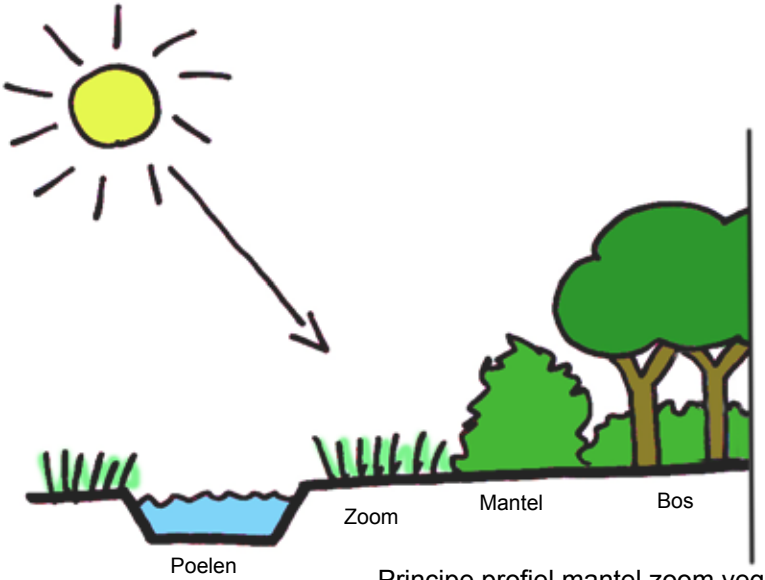
Het behouden en ontwikkelen van de ecologische waarden in het gebied is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig concept. Uit ecologische onderzoek is gebleken dat er tal van meer of minder zeldzame dieren in het gebied voorkomen. De leef- en foerageergebieden van deze dieren worden behouden en er wordt gezorgd dat er uitwisseling mogelijk blijft met andere populaties in de omgeving.

Faunaverbinding

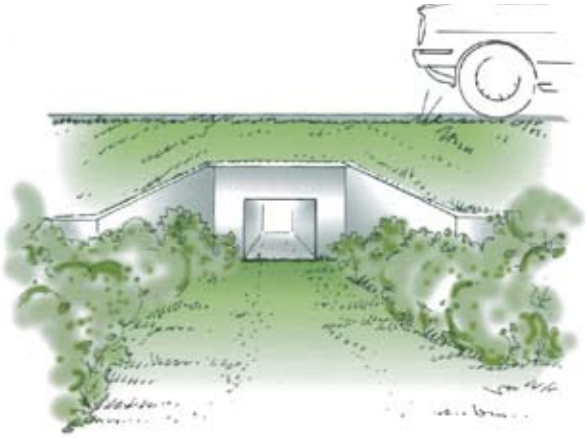
Belangrijk is het ontwikkelen van een goede oost-west faunaverbinding. Deze verbinding sluit aan op het heideterrein en veentje dat centraal in het gebied ligt. In dit terrein zit de zeldzame levendbarende hagedis, maar ook alpenwatersalamander, hei- en poelkikkers. De verbinding wordt geschikt gemaakt voor de verplaatsing van reptielen, amfibieën en kleine zoogdieren. De faunaverbinding dient zo min mogelijk wegen te kruisen en in principe zijn er in de faunaverbinding geen inritten naar bedrijven. Daar waar dit wel het geval is of een weg wordt gekruist, wordt een passage mogelijk gemaakt door faunatunnels.
Aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn harde barrières in de vorm van de A28 en het spoor. Deze dienen passeerbaar te zijn door het aanleggen van klein wild tunnels (met lichtinval).

Vleermuizen

Het plangebied wordt gebruikt als foerageer- en verplaatsingsgebied van vleermuizen. De vleermuizen maken gebruik van de tunnels onder de N33 om vanuit het noorden in het plangebied te komen. Mede gelet op de beschermde status van vleermuizen is het van belang om het gebied “vleermuisvriendelijk” in te richten. Vleermuizen oriënteren zich met behulp van sonar. Hiervoor is het belangrijk dat er doorgaande (boom)structuren zijn waar hun sonarsignalen op reflecteren. Daar waar de boomstructuren bij het spoor komen en de A28, worden hop-overs gemaakt. Vleermuizen zijn gevoelig voor licht. De openbare verlichting is



Principe profiel mantel zoom vegetatie



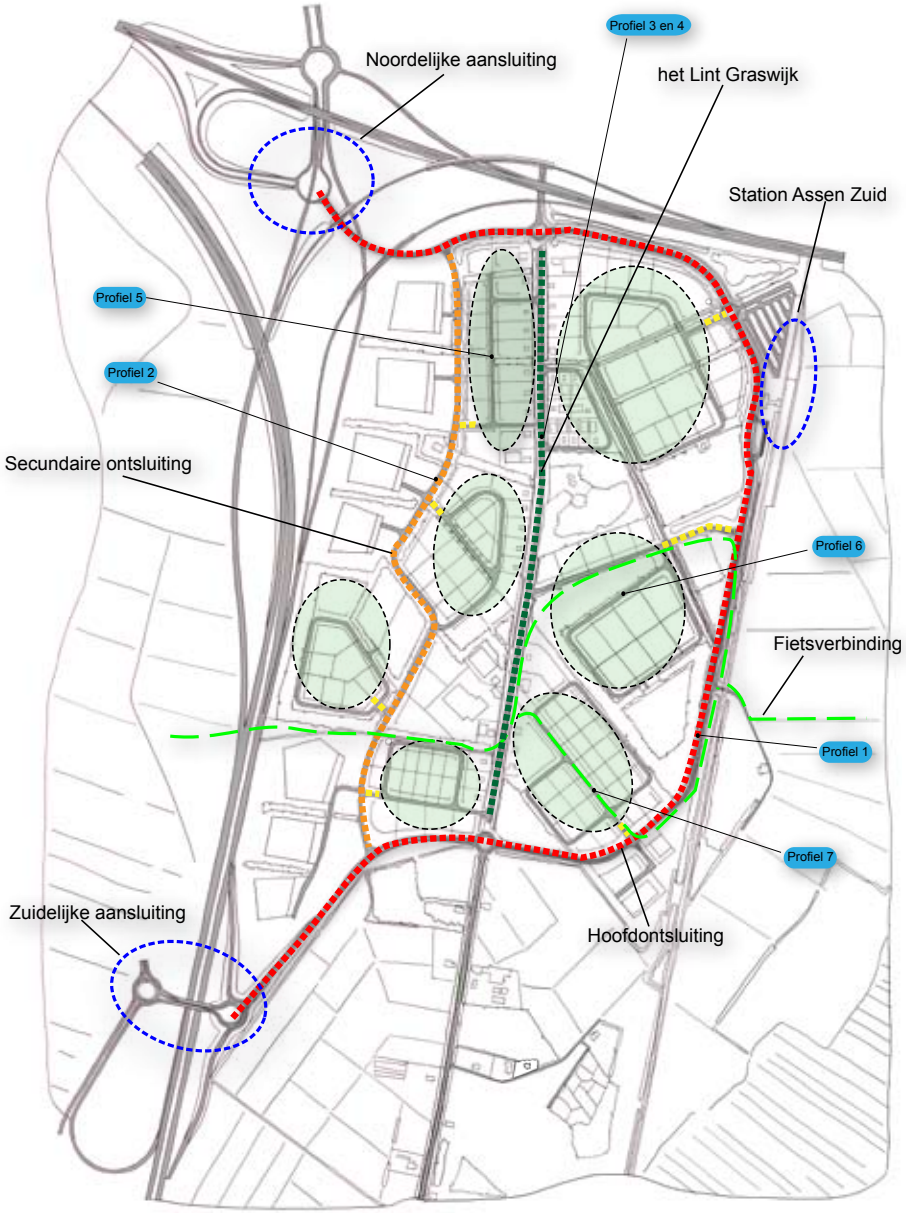
Faunapassages

Principe profiel Hop-over vleermuizen

daarom vleermuis vriendelijk.

Algemene aspecten
De beplanting in het bedrijven-landschap is gebiedseigen. Hiermee sluit de beplanting aan bij de omgeving en biedt het kansen voor vestiging van dieren die in het gebied thuishoren. Bedrijven in het gebied worden gestimuleerd om met de beplanting op eigen terrein hierbij aan te sluiten.

Het beheer gebeurt volgens ecologische principes en is gericht op maximale ontwikkeling van natuurwaarden en een natuurlijk beeld. Bomen en struiken krijgen de kans om zich optimaal te ontwikkelen. Het eindbeeld van de groene gebieden en randen is natuurlijk en niet parkachtig of stedelijk.



Verkeerstructuur

Verkeerstructuur

Het werklandschap Assen-Zuid wordt ontsloten vanaf nieuw aan te leggen infrastructuur. Vanaf deze nieuwe infrastructuur zijn de kamers bereikbaar. Centraal in het gebied ligt Graswijk, welke als hart van het gebied zal functioneren voor langzaamverkeer en openbaar vervoer. Vanuit deze centrale as zijn de kamers bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Graswijk kent geen doorgaande verkeersfunctie meer. Vanuit de kamersstructuur kunnen via de centrale as allerlei wandelrondjes gemaakt worden. Hierdoor is het hele gebied op een goede manier onderling met elkaar verbonden, van buiten af per auto, van binnenuit per fiets, te voet en openbaar vervoer. Om de kamers bereikbaar te maken voor hulpverleners krijgen ze een extra toegang die bij calamiteiten gebruikt kan worden.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, op sommige delen geclusterd om duurzaam en intensief ruimtegebruik te stimuleren. Voor de ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein, wordt op sommige plaatsen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing geparkeerd. Het parkeren vindt dan uitsluitend tussen en achter de bedrijfsgebouwen plaats. Op de openbare weg wordt niet geparkeerd.

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door kwaliteit en eenheid in de inrichting van de buitenruimte. Een beperkt aantal materialen wordt toegepast en uniforme wegprofielen worden gebruikt bij wegen van dezelfde orde. Er wordt onderscheid gemaakt in vier profielen van wegen: de hoofdontsluiting, de secundaire ontsluiting, het Lint en de bedrijfsstraten. Deze vier profielen worden op de volgende pagina's nader toegelicht.

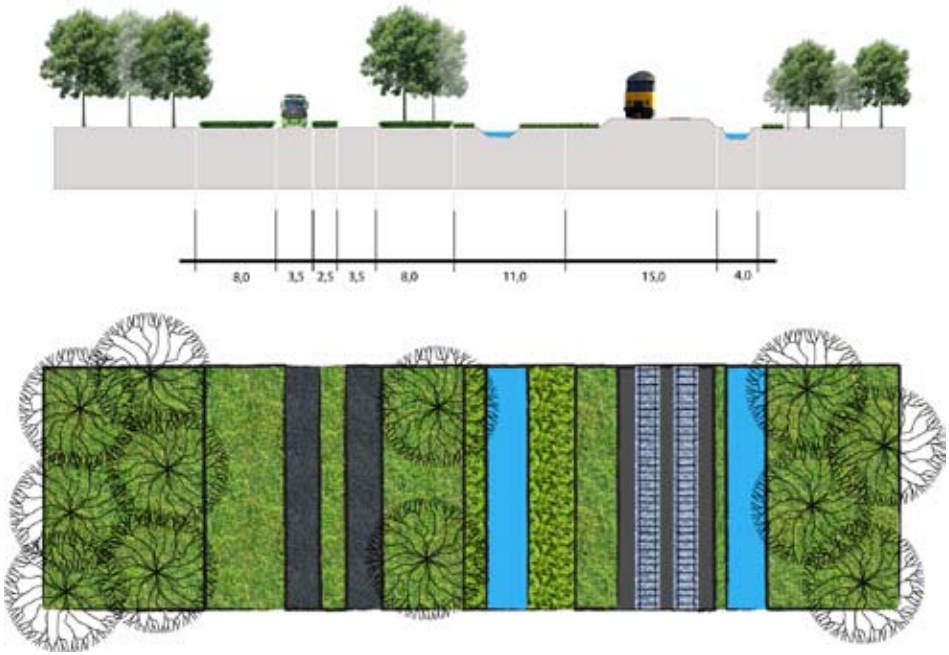
Langzaam verkeer

Binnen het plangebied zijn bestaande en nieuwe fietsroutes opgenomen die aansluiten op de bestaande fietsstructuur van Assen naar Hooghalen. Daarnaast worden nieuwe verbindingen gemaakt tussen de oost- en de westkant van het plangebied. De nieuwe fietsstructuur maakt de verbinding tussen de toeristisch recreatieve zone en het Drentsche Aa-gebied mogelijk. Het sluit aan op het fietsnetwerk in Drenthe.
Langs Graswijk blijft de fiets- en wandelstructuur intact. Langs een deel van de hoofdontsluiting wordt een fietspad aangelegd die langs het station gaat. Op de secundaire ontsluiting worden fiets-suggestiestroken gemaakt.

Openbaar vervoer

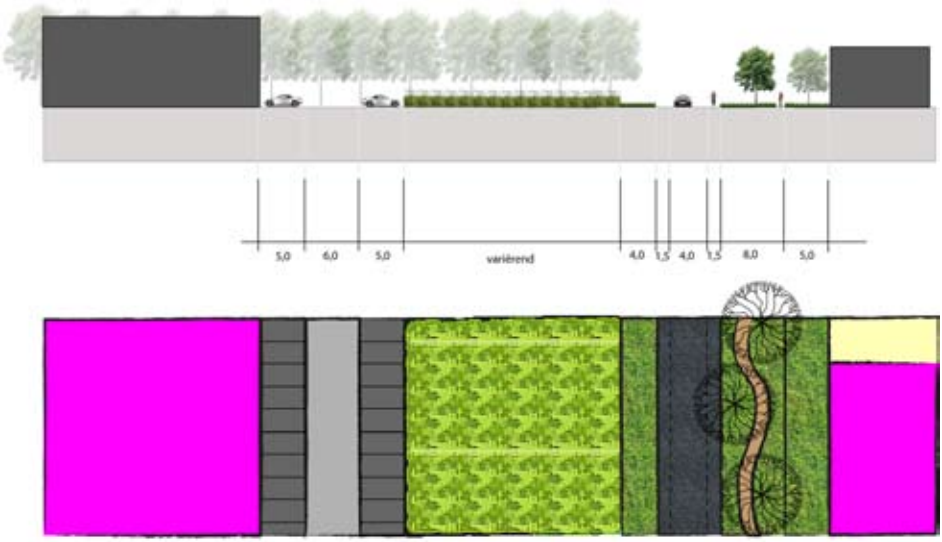
De aansluiting van het station Assen-Zuid op het Ov-netwerk in Drenthe is van groot belang. De noordelijke aansluiting op de N33 sluit dan ook rechtstreeks aan op het station. Bij het station wordt een P&R voorziening gemaakt voor circa 250 auto's. De busverbinding tussen het station en de toeristisch recreatieve zone is belangrijk voor een snelle afwikkeling bij evenementen. Deze verbinding gaat via de viaduct over de A28 bij afslag Assen-TT.

Hoofdontsluiting
De hoofdontsluiting sluit aan op de zuidelijke afslag van de A28 en loopt via de oostzijde van het plangebied tot aan de noordelijke ontsluiting van Assen-Zuid aan de A28. De hoofdontsluiting is een belangrijk onderdeel van het landschappelijk kader en krijgt hierom een breed groen profiel. Er is hier gekozen voor een profiel met twee rijbanen gescheiden door een groene berm van 2,5 meter, met aan beide zijden een brede berm. In deze berm kunnen losse bomen, fiets- en wandelpaden gesitueerd worden. In de bermen is voor de ontwatering en waterbuffering een greppel opgenomen. Het totale profiel van de weg, inclusief de bermen en bijpassende groenstructuur heeft een breedte van circa 27,5 meter. Door deze forse maat ontstaat voldoende ruimte om de ontsluiting een groene aankleding te geven, wat ten goede komt aan de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van het landschappelijke raamwerk. De hoofdontsluiting is onderdeel van het landschappelijk raamwerk, hierom staan de gebouwen in de rooilijn op een afstand van tenminste 15 meter vanaf de weg. Een principe profiel is weergegeven in onderstaande afbeelding. De exacte vormgeving van het profiel zal nog nader ingevuld worden.



Profiel 1: Hoofdontsluiting

Secundaire ontsluiting
De secundaire ontsluitingsroute heeft een smaller profiel dan de hoofdontsluiting. Ook deze route is onderdeel van het landschappelijk raamwerk. Daarom wordt deze route aan weerszijden begeleid door brede groene bermen met bomen, de gebouwen staan hierom in de rooilijn op een afstand van tenminste 13 meter vanaf de weg. In een aantal bermen zal een wandelverbinding worden opgenomen. Op de weg worden fietssuggestiestroken gemaakt. Het totale profiel van de weg, inclusief de bermen en bijpassende groenstructuur heeft een breedte van circa 19 meter. Een principe profiel is weergegeven in onderstaande afbeelding. De exacte vormgeving van het profiel zal nog nader ingevuld worden.

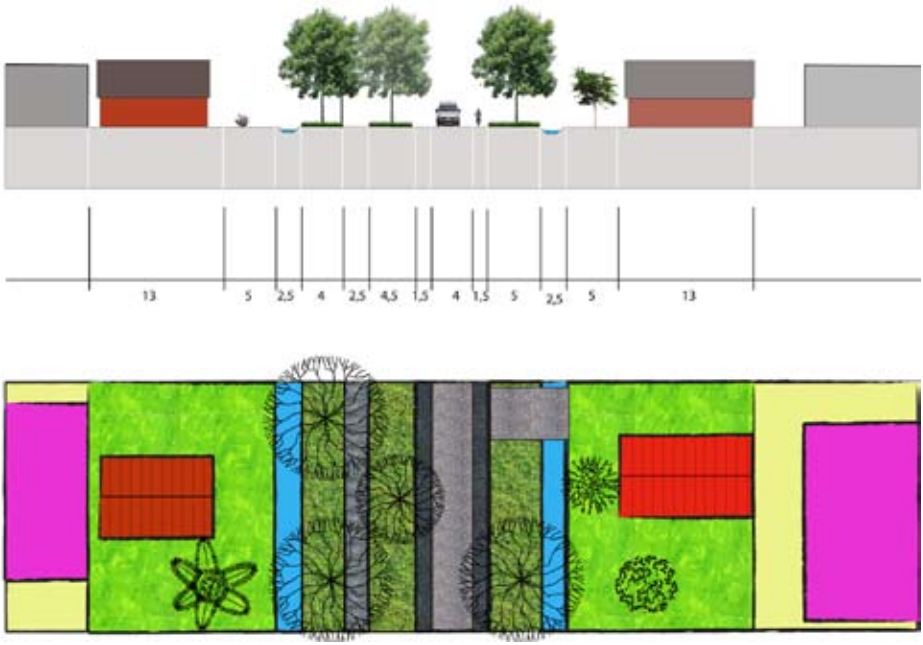


Profiel 2: Secundaire ontsluiting

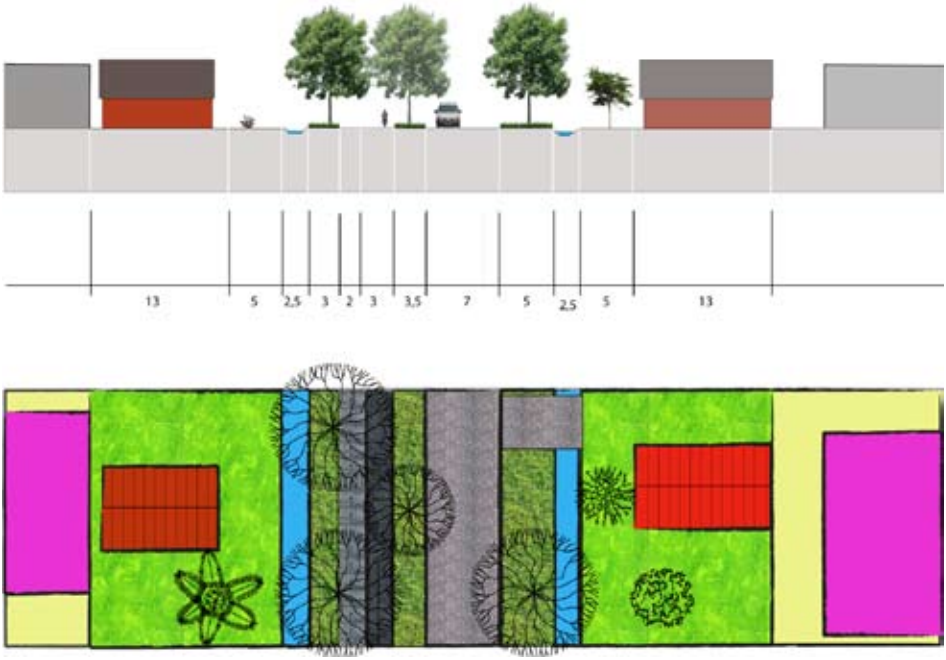
Het Lint
Graswijk is gedurende lange tijd de doorgaande verbinding vanuit Assen naar Hooghalen en Beilen. De weg is uitgevoerd als een brede doorgaande asfaltweg en een smallere asfalt ventweg.

Het Lint heeft een heel belangrijke functie in de beleving van het werklandschap. Het vormt het hart van het gebied en krijgt overwegend een woonfunctie. Om deze woonfunctie te versterken zijn de bedrijfswoningen georiënteerd op het lint. Om deze woonfunctie te versterken staat de bedrijfsbebouwing op gepaste afstand van Graswijk.
Bij het Lint wordt zo veel mogelijk vast gehouden aan het bestaande profiel van een rijbaan met een ventweg ernaast. De rijbaan zal bij afsluiting van Graswijk gebruikt kunnen worden voor het auto en vrachtverkeer, de ventweg krijgt een functie in het langzame fiets- en wandelverkeer.

Het totale profiel van de weg, inclusief de bermen en bijpassende groenstructuur heeft een breedte van circa 27 meter. Door deze forse maat en de al forse beplanting erlangs levert het een belangrijke bijdrage aan de gewenste uitstraling van het groene raamwerk. De woningen staan op circa 12,5 meter uit de weg. Een principe profiel is weergegeven in onderstaande afbeelding. De exacte vormgeving van het profiel zal nog nader ingevuld worden.



Profiel 3: Het Lint, fietsstroken naast de weg, losse wandelverbinding

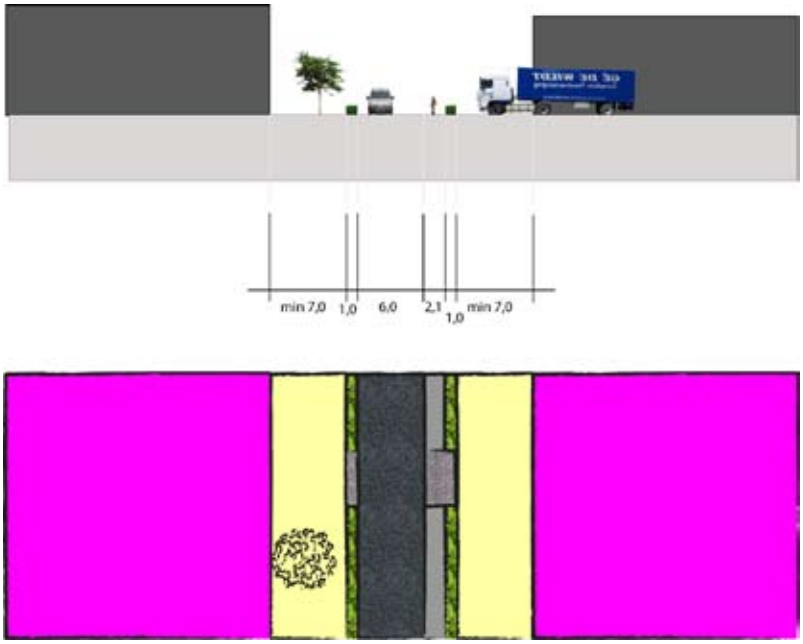


Profiel 4: Het Lint, gecombineerde fiets-wandelweg

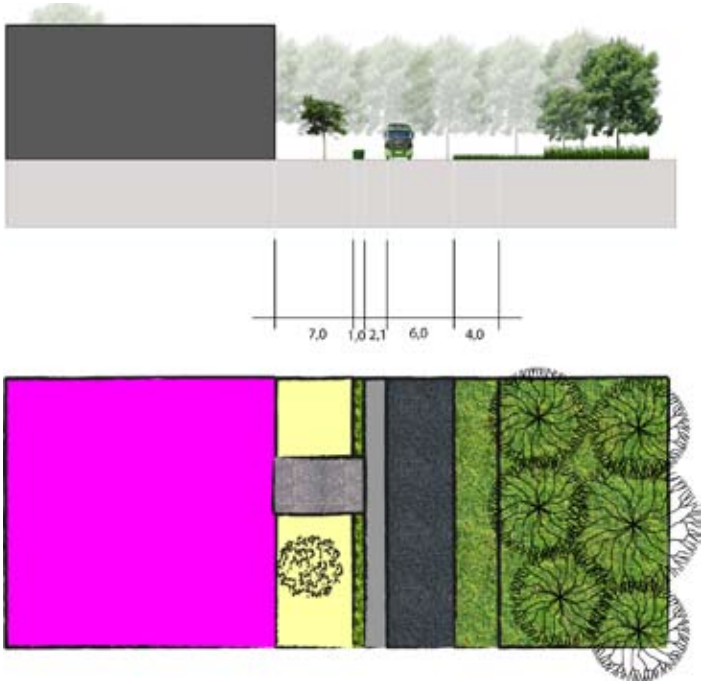
Bedrijfsstraten
De bedrijfsstraten hebben vooral een functioneel karakter, ze zorgen voor de bereikbaarheid van de bedrijven. Aan één zijde van de weg is een trottoir opgenomen, hieronder kunnen de kabels en leidingen gelegd worden. De bedrijven hebben binnen in de kamers relatief veel vrijheden in de vormgeving en situering van de bedrijven.

De bedrijfsstraten hebben een rijbaanbreedte van 6 meter (excl. goten) en aan 1 zijde een trottoir. Een principe profiel is weergegeven in onderstaande afbeelding. De exacte vormgeving van het profiel zal nog nader ingevuld worden.

Bij een aantal bedrijfsstraten in de Velden is een breder profiel van toepassing wanneer het doorzicht en de openheid er om vragen en het bijvoorbeeld aan de ontsluitingsweg van het Veld ligt. Er worden daar dan brede groen bermen met bomen en paden gemaakt.



Profiel 5: Bedrijfsstraat Boskamer 1



Profiel 6: Bedrijfsstraat Boskamer 2

Profiel 7: Bedrijfsstraat De Velden

Plankaart

Waterhuishouding

Voor de waterhuishouding wordt ingezet op een grondwaterneutrale ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling van het bedrijventerrein minimale gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving van het gebied (vernatting of verdroging). Er vindt geen extra waterafvoer plaats naar de gebieden buiten het plangebied. Water wordt vastgehouden in het plangebied.

De bestaande waterhuishouding van sloten in het gebied kan grotendeels behouden blijven en op een aantal plaatsen wordt extra bufferruimte gecreëerd. In de Rietlanden wordt het grootste deel van de waterberging in het gebied gerealiseerd. Watergangen krijgen een robuuste natuurvriendelijke inrichting, er wordt in het ontwerp rekening gehouden met toekomstig beheer en onderhoud.

De natte zone van de Rietlanden valt samen met de natuurlijke laagte van het beekdal. Bij de positionering van de Boskamers en Velden is rekening gehouden met de aanwezige grondwaterstanden. Zij zijn gelegen op de hogere delen in het plangebied.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met gescheiden inzamelen van schoon (regen)water en vuil water. Het afgekoppelde regenwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd via sloten naar de waterbergingsgebieden en vervolgens langzaam afgevoerd op het watersysteem van het waterschap.

Bedrijven die een risico vormen voor de waterkwaliteit worden niet per definitie afgekoppeld.

Het totaal te reserveren oppervlak aan waterberging bedraagt meer dan 10% van het netto verharde oppervlak.

Bedrijvenprofiel en segmentering

Typologie
Het werklandschap Assen-Zuid is vanwege haar centrale ligging aan de verknoping van de A28 en de N33 een ideale vestigingsplaats voor logistieke bedrijven. Door twee nieuwe aansluitingen aan de noord- en de zuidzijde wordt een directe aansluiting op het verkeersnetwerk gerealiseerd. Het biedt goede kansen voor bedrijven in de combinatie van productie en transport in de kamers op korte afstand van elkaar.
In Assen-Zuid is ruimte voor grote bedrijfskavels met een dienstwoning, op een andere schaal dan de woonwerk-kavels in Messchenveld en Groene Dijk. De minimale bedrijfsgrootte bij de woonwerk-kavels is 1.000 m2 bvo.

Hoogwaardige bedrijvigheid
In de noordoost-hoek van het plangebied wordt één boskamer gereserveerd voor hoogwaardige bedrijvigheid. De boskamer ligt direct aan de hoofdontsluiting, nabij het nieuwe knooppunt voor openbaar vervoer, trein en bussen, en vormt daarmee een ideale vestigingslocatie voor arbeidsintensieve bedrijvigheid in een hoogwaardig segment. Gedacht wordt hierbij aan de groeisectoren zorg, onderwijs en sensortechnologie.

Kavelgrootte
In Assen is behoefte aan bedrijfskavels met een groter oppervlak dan 1 ha waarvoor op de huidige terreinen in Assen geen ruimte beschikbaar is. Assen-Zuid voorziet hierin. Uitgangspunt voor het werklandschap Assen-Zuid is een flexibel aanbod aan kleinere en grotere kavels. De structuur van het werklandschap is zo opgezet dat de kamers flexibel ingevuld kunnen worden, waardoor gedurende het ontwikkelproces geschakeld kan worden naar aanleiding van de vraag van het moment.

Segmentering
Gezien de grootte van het te ontwikkelen werklandschap en de verschillende potenties in het gebied is het plangebied gesegmenteerd in een negental gebieden, hier kamers genoemd. De verschillen tussen de kamers in de velden, bossen en rietlanden moeten zo veel mogelijk worden benut voor thematisering en clustering van gelijksoortige bedrijven.

Milieuzonering
Het grootste deel van Assen-Zuid zal worden ingevuld met gemengde bedrijvigheid. Een deel van het gebied wordt geluidsgezoneerd. Langs Graswijk blijven de bestaande woningen bewaard en worden gebruikt als dienstwoning voor bedrijven. De categorie 4 bedrijven worden daarom zo ver mogelijk naar de A28 toe geplaatst.

Uitgeefbaarheid

Oppervlakte plangebied	122 ha	
Oppervlakte wegen	13 ha	(11%)
Oppervlakte groen	30 ha	(25%)
Oppervlakte water	11 ha	(9%)
Oppervlakte te behouden	8 ha	(7%)
Oppervlakte uitgeefbaar	60 ha	(50%)

Invulling kamers

Algemeen

De ruimtelijke visie voor het werklandschap wordt in fasen uitgewerkt. Het landschappelijk kader is zo ontwikkeld om basis te zijn voor de invulling van de verschillende kamers. Voor elke fase wordt een verkavelingplan gemaakt en wordt een uitwerkingsplan opgesteld. Daarnaast wordt per fase een beeldkwaliteitplan gemaakt. Omdat het bestemmingsplan voor Assen-Zuid grotendeels een globaal karakter heeft en de precieze ruimtelijke inrichting nog niet bekend is, hebben de nadere uitwerkingsregels een meer algemeen karakter.
Eén van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid is het zo veel mogelijk gebruik maken van de aanwezige cultuurhistorische waarden en structuren. Deze waarden bestaan uit de oorspronkelijke kavelverdelingen en –richtingen, de volwassen (erf) beplantingen.

Bebouwing

Het werklandschap is zodanig opgezet dat binnen de verschillende kamers of velden bedrijven van verschillende groottes gesitueerd kunnen worden. Dit betekent dat er sprake is van een hoge mate van flexibiliteit. Van belang is dat de bedrijven hun hoofdoriëntatie hebben op de hoofdontsluitingswegen van het werklandschap. Een representatieve bebouwing is daar dan ook gewenst. Om te voorkomen dat er een forse bebouwingswand ontstaat, worden eisen gesteld aan de breedte van de bedrijfsbebouwing. Het gaat dan om het deel van de bebouwing dat direct grenst aan het hoofd- en secundaire ontsluiting. Uitgangspunt is dat de breedte van het gebouw minimaal 40% en maximaal 60% van de breedte van de bedrijfskavel bedraagt. Deze eis geldt in een zone van 30 meter vanaf de hoofdontsluitingsweg. Langs de overige wegen op het bedrijventerrein worden geen eisen gesteld aan de breedte van de bebouwing. Bebouwing dient bij voorkeur in de rooilijn gesitueerd te worden om een rustig en evenwichtig gevelbeeld te creëren binnen het bedrijventerrein.

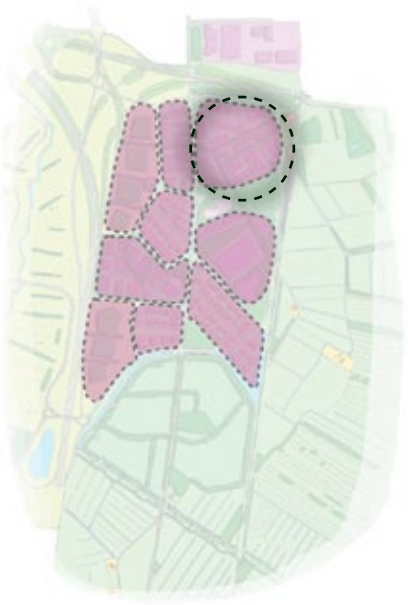
Inrichting kavels

De kavels op het bedrijventerrein worden voor minimaal 50% en deels maximaal 100% bebouwd met bedrijfsbebouwing. De resterende ruimte per kavel wordt benut voor parkeren, inritten en ontsluiting, laden en lossen en buitenopslag.
Hierna worden de verschillende kamers toegelicht, met daarbij een mogelijke verkaveling. Per kamer wordt duidelijk welke elementen ‘vast’ zijn voor deze kamer en horen bij het karakter en invulling van de kamer, passend bij het ruimtelijk concept. De eerste fase die uitgewerkt is bevindt zich in het noordwestelijk deel van het gebied, het heeft betrekking op twee van de 9 kamers: de Rietlanden 1 en Boskamer 4.

Boskamer 1

Ligging

Deze boskamer is het meest noordelijk gelegen en ligt in de directe nabijheid van het station Assen-Zuid. De bedrijvigheid die hier zal komen zal dan ook mogelijk stationgerelateerd zijn. Voorlopig wordt deze kamer gereserveerd voor hoogwaardige bedrijvigheid op het gebied van sensortechnologie en gezondheids- en zorggerelateerde bedrijvigheid.



Situering Boskamer 1

Luchtfoto Boskamer 1

Invulling kamer

Deze boskamer is gerelateerd aan de ontwikkeling van het station en bestemd voor hoogwaardige bedrijvigheid in de sectoren: onderwijs, sensortechnologie en zorggerelateerde bedrijvigheid. De hoofdstructuur/ begrenzing wordt gevormd door de omsluitende hoofdinfrastructuur, de Graswijk en de te behouden groene structuren. Dwars door deze boskamer heen liggen een aantal historisch waardevolle langzaamverkeer verbindingen die behouden worden, daarnaast zijn nog een aantal te behouden boswallen aanwezig.
Vanwege de ligging aan de hoofdinfrastructuur kunnen goed zichtlocaties gemaakt worden. De ligging aan het station biedt een optimale bereikbaarheid middels het OV.

Voor deze boskamer zijn een drietal varianten getekend.

Variant 1 gaat uit van een gevarieerd aanbod in bedrijfskavel met een grootte van circa 1.750 – 6.300 m2.

Variant 2 heeft daarentegen een aantal hele grote kavels van circa 1 ha, een paar gemiddelde van 4000 m2 en een groot aantal kleinere kavels van 1.750 m2.

Variant 3 tenslotte is een afwijkende varianten. Hierbij is gekozen voor een parkachtige ontwikkeling van centraal parkeren met hoogwaardige vrijstaande gebouwen in een parklandschap.

Variant 1

Variant 2

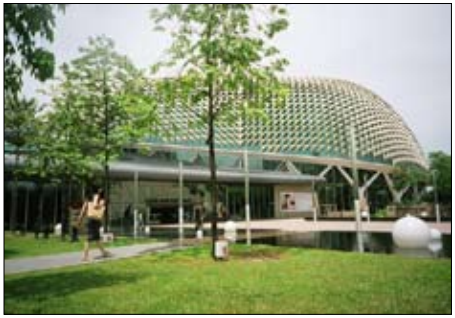
Variant 3

Uitwerkingsregels

Welke variant gerealiseerd zal worden, de uitstraling van deze kamer zal groen zijn. Het bestaande groen is volgroeid en kan relatief gemakkelijk de nieuwe bebouwing opnemen. De eerder genoemde varianten variëren van een reguliere bedrijventerreinverkaveling tot een parklandschap ontwerp. Het verkavelingspatroon van de bedrijfspercelen en de inrichting van de straten dient zo veel mogelijk gebaseerd te zijn op het onderliggende landschappelijke verkavelingspatroon.

Bij ontwerp en uitwerking van deze kamer met een normale bedrijfsstraat waar de bedrijven aan staan, wordt de afstand van de bebouwing tot aan de interne ontsluitingsweg van minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn. De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

Daar waar de bouwkavels gelegen zijn aan de hoofdinfrastructuur vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone groen ingericht. Groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

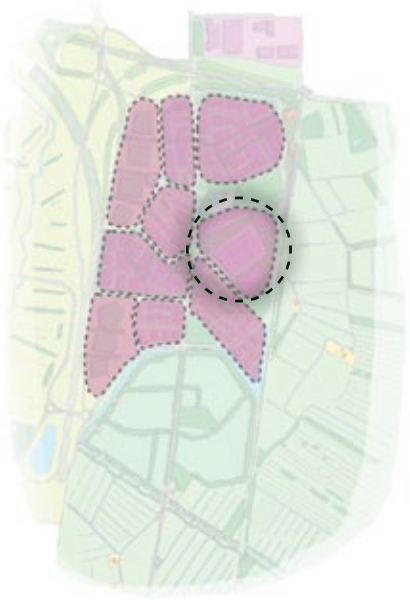


Sfeerbeelden Boskamer 1

Boskamer 2

Ligging

Boskamer 2 ligt aan de oostzijde van het plangebied en is in zijn geheel omsloten door het bos. Slechts bij entree van de boskamer zal de bebouwing zich presenteren aan de weg. Door het gebied heen ligt geplande openbaar vervoerverbinding vanaf het station naar het Lint.



Situering Boskamer 2

Luchtfoto Boskamer 2

Invulling kamer

Deze boskamer is op te splitsen in twee gebieden. Het noordelijk deel ligt aan de openbaar vervoer verbinding met kavels van circa 50 meter diep. De kop van deze strook is georiënteerd op de hoofdontsluiting. Het zuidelijk deel wordt zo goed als geheel omzoomd dor boswallen en is daardoor vrij in te delen. Door deze boskamer heen ligt een historisch waardevolle verbinding die behouden wordt, begeleidt door boswallen. De groene afscheiding richting het landschap Drentsche Aa wordt nieuw aangelegd.

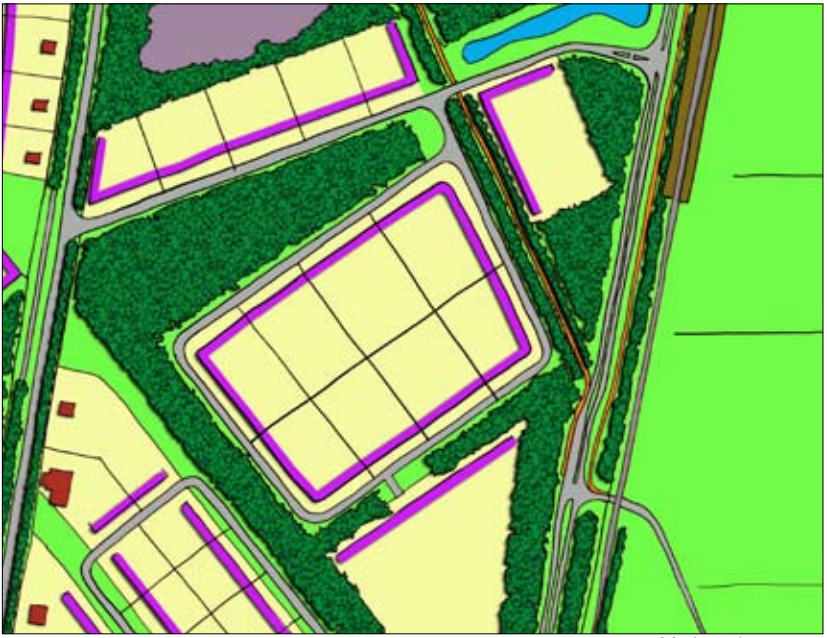
Varianten

Ook voor deze boskamer zijn drie mogelijke varianten getekend. Voor het noordelijk deel van deze kamer is er de mogelijkheid te variëren in de breedte van de kavel en daarmee de oppervlakte van de kavels. Voor de zuidelijk deel is er meer variatie mogelijk.

Variant 1 gaat uit van 8 tal gelijkwaardige kavels met een wegstructuur rondom voor de bereikbaarheid. De kavels hebben een grootte van circa 4.000 m2 tot circa 1,3 ha.

Variant 2 gaat uit van een beperkt aantal kavels met een veel groter oppervlak. De kavels variëren van 0,8 ha – 2,3 ha. Bij deze variant is de omliggende wegstructuur verdwenen en ingekort.

Variant 3 gaat uit van een heel andere programma en soort bedrijvigheid. De kavels zijn kleinschaliger. De kavels zijn circa 1.750 m2 groot.



Variant 1

Variant 2

Variant 3

Uitwerkingsregels

Het bestaande en nieuw aan te leggen groen zorgt voor een goede groene afscherming van het zicht op de gebouwen en de uitstraling van het werklandschap naar het landschap Drentsche Aa. Deze groene afscheiding is essentieel bij de uitwerking van deze boskamer.

Bij ontwerp en uitwerking van deze kamer wordt een normale bedrijfsstraat gemaakt waar de bedrijven aan staan. De afstand van de bebouwing tot aan deze interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn.
De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

Bij de hoekkavel die grenst aan de hoofdontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone groen ingericht. Groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

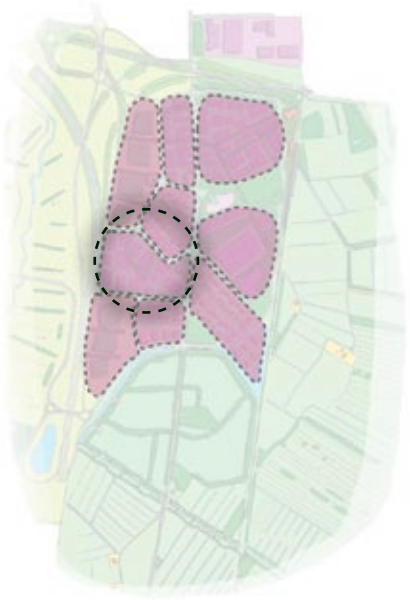
Waar mogelijk worden bedrijven aan elkaar gebouwd. Hiermee kan ruimtelijk invulling worden gegeven aan het begrip duurzaamheid door zuinig ruimte gebruik.

Sfeerbeelden Boskamer 2

Boskamer 3

Ligging

Deze boskamer is gelegen midden tussen de Rietlanden langs de A28. Het is gelegen op een hogere kop in het landschap en wordt daarom als bos uitgevoerd. In een deel van deze boskamer zijn bedrijven toegestaan tot een milieucategorie 4.



Situering Boskamer 3

Luchtfoto Boskamer 3

Invulling kamer

Deze boskamer is op te splitsen in drie gebieden gescheiden van elkaar door de secundaire ontsluitings en bestaande boswallen. De begrenzing van deze boskamer wordt gevormd door een aantal bestaande- en nieuw aan te leggen boswallen.
In deze boskamer is een carré-vormige ruimte aanwezig die omzoomd is met bomen. Deze structuur wordt behouden in de verkaveling. In het oostelijk deel van deze boskamer is de al bestaande bedrijvigheid van het tuincentrum aanwezig. Nieuwe bebouwing kan hierop aansluiten.

Varianten

Variant 1 gaat uit van een gemengd aanbod van grote en kleinere bedrijfskavels. De oppervlaktes variëren van 2.000 – 8.000 m2. De structuur is zo opgezet dat het perceel flexibel verkaveld kan worden.

Variant 2 kent een doorgaande ontsluitingsweg die op twee plaatsen aantakt op de secundaire ontsluiting. De kavels zijn hier gezien de diepte wat groter dan in de eerste variant. De oppervlakte varieert van 4.000 – 10.000 m2.

Variant 3 tenslotte gaat uit van een heel andere programma en soort bedrijvigheid. De kavels zijn veel kleinschaliger. In deze variant moet om de kavels een goede bereikbaarheid te geven een weg rondom en tussendoor aangelegd worden. De kavels zijn circa 1.200 m2 groot.

Variant 1

Variant 2

Variant 3

Uitwerkingsregels

Het bestaande en nieuw aan te leggen groen zorgt voor een goede groene afscherming van de gebouwen van de A28 en levert een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van het groene werklandschap naar het podium van deze rijksweg. Deze groene afscheiding is essentieel bij de uitwerking van deze boskamer.

Bij ontwerp en uitwerking van deze kamer wordt een normale bedrijfsstraat gemaakt waar de bedrijven aan staan. De afstand van de bebouwing tot aan deze interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn.
De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

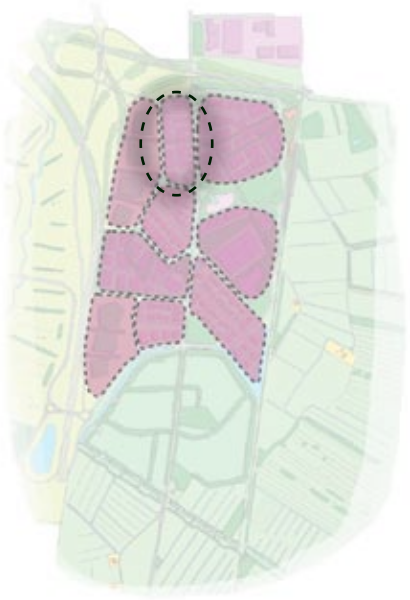
Bij de kavels die grenzen aan de secundaire hoofdontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone groen ingericht. Groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

Sfeerbeelden Boskamer 3

Boskamer 4

Ligging

Boskamer 4 ligt in het noorden van het plangebied ten westen van Graswijk. Deze boskamer ligt in de fase die als eerste is uitgewerkt en is in het bestemmingsplan rechtstreeks bestemd.



Situering Boskamer 4

Luchtfoto Boskamer 4

Invulling kamer

Deze boskamer ligt aan het Lint en is ongeveer voor de helft gevuld met woonwerk-kavels. In het bestemmingsplan is een directe bestemming opgenomen, dus flexibiliteit in de invulling van de varianten is hier minder. In de varianten zijn echter nog wel verschillende scenario's geschetst. Deze boskamer grenst direct aan de noordelijke entree van het werklandschap en biedt hiermee kansen aan bedrijven om zich hier nadrukkelijk te profileren. Aan de noordkant van de kamer ligt nog een boswal waar nu nog een weg over heen loopt. Deze functie kom te vervallen, de boswal wordt wel behouden en krijgt een functie voor langzaamverkeer.

Varianten

Variant 1 is opgenomen in het bestemmingsplan werklandschap Assen-Zuid. In deze variant is er voor gekozen de woonwerk-kavels groot te maken. De kavels zijn circa 75 m diep. De woonstrook aan Graswijk is circa 25 m diep. De bedrijfskavels aan de secundaire ontsluiting hebben een oppervlakte van dik 2.000 m2.

In variant 2 zijn de woonwerk-kavels minder diep, ze hebben een diepte van circa 60 meter. De woonstrook is weer 25 meter diep. De bedrijfskavels aan de secundaire ontsluiting hebben hier een oppervlakte van circa 3.000 m2.

Bij variant 3 is de kamer gesplitst in twee delen die gefaseerd uitgevoerd kunnen worden. De ontsluiting van de bedrijven die zich hier vestigen vindt

Variant 1

Variant 2

Variant 3

plaats via twee korte wegen tussen de secundaire ontsluitingsweg en het Lint.

Uitwerkingsregels

De boskamer wordt omzoomd door boomstructuren en boswallen. Deze zijn is essentieel voor de uitwerking van het ruimtelijk concept van de bedrijven in het bos. Bij de kavels die grenzen aan de secundaire ontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone groen ingericht. Groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

Bij ontwerp en uitwerking van deze kamer worden de wegen binnen in de kamer als een normale bedrijfsstraat uitgevoerd waar de bedrijven aan staan. De afstand van de bebouwing tot aan deze interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn.
De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

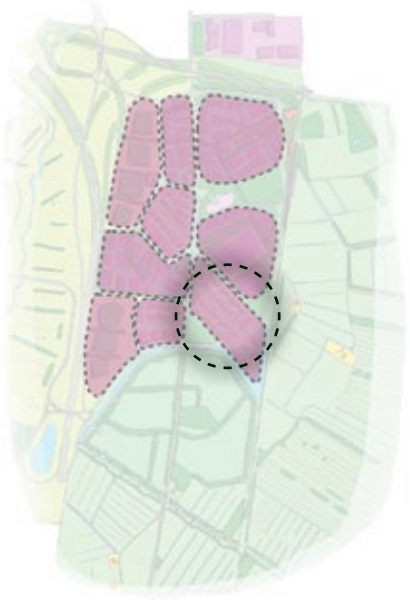
De bedrijfsgebouwen zijn bereikbaarheid vanaf de bedrijfsstraat aan de binnenzijde. Hierdoor behoudt Graswijk het karakter van een woonstraat. De bedrijfswoningen zijn duidelijk gescheiden van het bedrijfsdeel.

Sfeerbeelden Boskamer 4

De Velden 1

Ligging

Het deelgebied de Velden 1 ligt in de zuidoosthoek van het plangebied en grenst aan de spoorlijn Groningen – Zwolle. Vanaf deze spoorlijn kijk je zo het gebied in. De zichtlijnen liggen tot aan Graswijk.



Situering De Velden 1

Luchtfoto De Velden 1

Invulling kamer

De open Velden worden begrensd door de boswallen van de boskamers die ernaast liggen. In de Velden zijn de doorzichten en openheid belangrijk. De verkaveling is recht en kent veel doorzichten. Dit deelgebied grenst aan de spoorlijn en is vanaf de spoorlijn het visitekaartje van Assen en de stedelijke regio Groningen-Assen. Het wordt doorsneden door de hoofdontsluiting en biedt bedrijven de mogelijkheid zich aan deze weg en aan het spoor te profileren.
De entreeweg van het gebied heeft een ruim profiel met naast de weg twee brede groenstroken. In deze groenstroken zijn wandelpaden en bomen opgenomen.

Varianten

Variant 1
Is deze variant is de kamer volledig ingericht. De kavels zijn ongeveer even groot. De afmetingen variëren van 1.750 – 3.000 m2. Vanaf de

Variant 1

bedrijfsstraten zijn bebouwingsvrije zichtzones tot aan de Graswijk opgenomen.

Variant 2
In deze variant zijn een aantal bedrijven niet opgenomen in de verkaveling, die bedrijven zijn vanaf Graswijk bereikbaar. Hierdoor worden er minder wegen aangelegd. In deze variant zijn een aantal kleinere kavels gemaakt van circa 1.000 m2, een aantal grotere van circa 2.600 – 3.000 m2.

Variant 2

Uitwerkingsregels

Om de openheid tussen de bebouwing te bewaren worden in de Velden de bedrijven los van elkaar gebouwd. De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

De afstand van de bebouwing tot aan de interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn. Bij de toegangsweg is het profiel breder en is de afstand minimaal 14 meter.

Ten opzicht van de boskamers worden in de Velden een kleinschaliger verkavelingstructuur geïntroduceerd die meer geschikt is voor kleinere bedrijven dan die in de boskamers gebouwd kunnen worden.

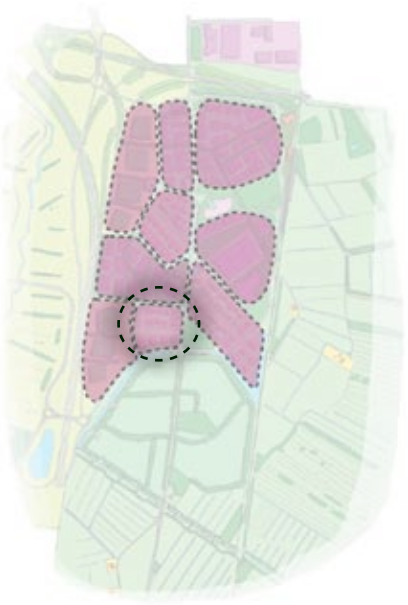
Bij de kavels die grenzen aan de hoofdontsluiting en de spoorlijn vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone landschappelijk ingericht, in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

SfeerbeeldenDe Velden 1

De Velden 2

Ligging

Het deelgebied de Velden 2 ligt aan de zuidkant van het plangebied, ten westen van Graswijk. Dit deelgebied ligt aan de hoofdontsluiting van het werklandschap dicht bij de zuidelijke aansluiting van de A28. Het biedt bedrijven de mogelijkheid om zich te presenteren aan deze route.



Situering De Velden 2

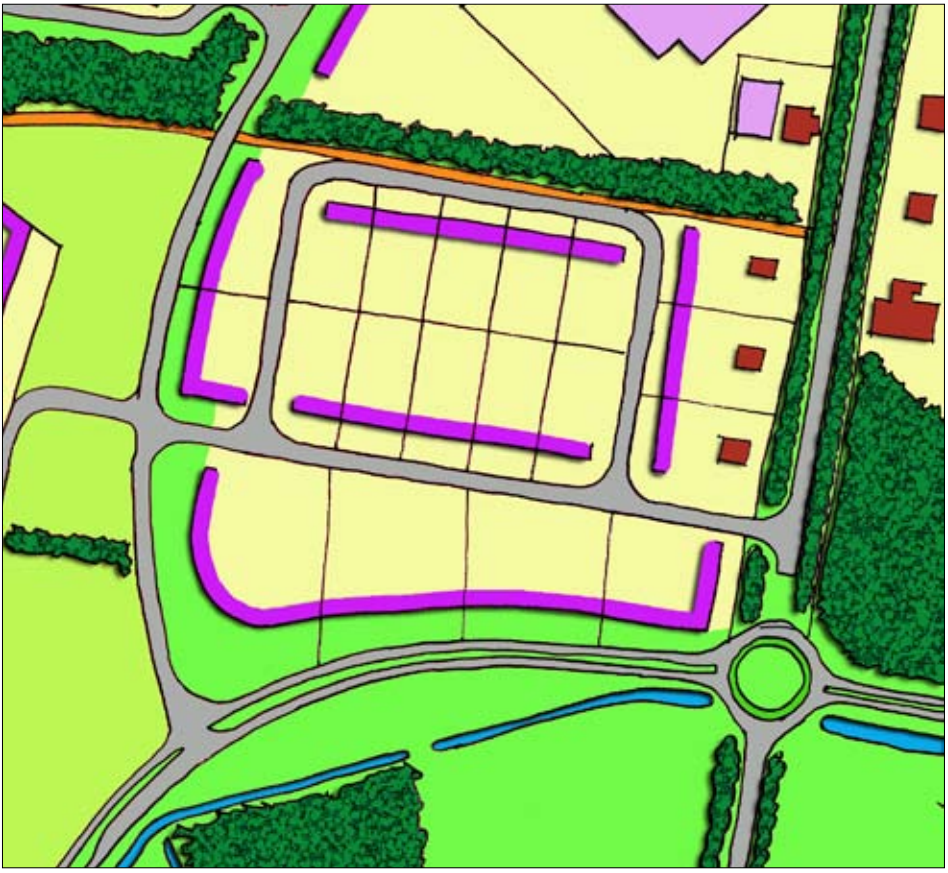
Luchtfoto De Velden 2

Invulling kamer

Deze kamer ligt direct bij het binnenrijden van het werklandschap vanuit het zuiden in het zicht. Grotere bedrijven schermen het binnengebied af, maar openheid en doorzicht blijft aanwezig.
Aan Graswijk worden een aantal woonwerk kavels gemaakt, waarbij het woondeel bereikbaar is vanaf Graswijk en bedrijfsdeel van binnenuit.

Variant 1

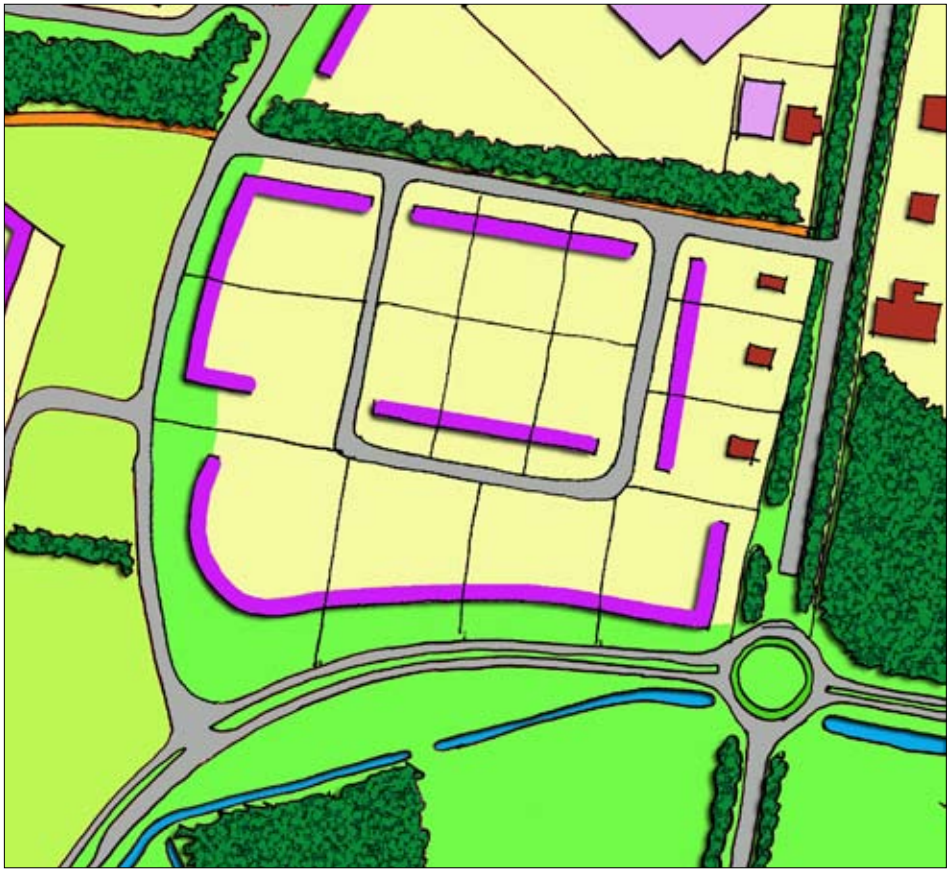
Is deze variant is de toegangsweg direct achter de bedrijven aan de hoofdontsluiting gelegd om deze bedrijven te voorzien van een optimale ontsluiting. Deze weg is tevens de doorkoppeling richting de woningen en bedrijven aan Graswijk. De kavels aan de hoofdontsluiting hebben een oppervlakte variërend van 2.200 – 5.300 m2. De andere kavels hebben een oppervlakte van circa 1.300 m2.



Variant 1

Variant 2

In deze variant is ontsluitingsweg gelegd langs het fietspad richting de toeristisch recreatieve zone. De kavels aan de secundaire ontsluiting en binnen in de kamer zijn in deze variant groter. Deze kavels hebben een grootte van circa 2.300 m2.



Variant 2

Uitwerkingsregels

Het deelgebied de Velden 2 ligt langs de nieuwe hoofdontsluiting van het werklandschap en dient hiervoor uitnodigend te zijn en zal representatief van karakter zijn. Om de openheid tussen de bebouwing te bewaren worden in de Velden de bedrijven los van elkaar gebouwd. De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

De afstand van de bebouwing tot aan de interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn.

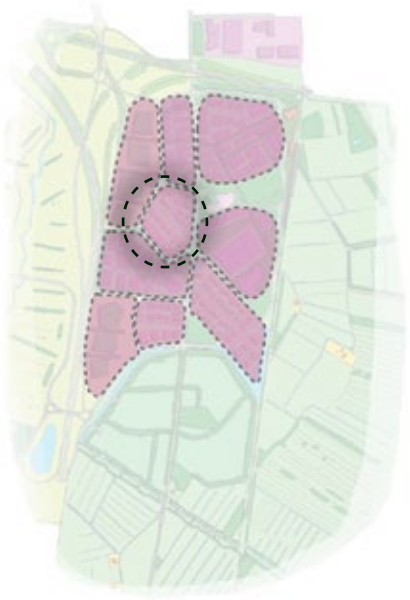
Bij de kavels die grenzen aan de hoofd- en secundaire ontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone landschappelijk ingericht, in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

SfeerbeeldenDe Velden 2

De Velden 3

Ligging

Het deelgebied de Velden 3 ligt midden in het werklandschap, ten westen van Graswijk. Het wordt bijna helemaal omsloten door boskamers. Dit deelgebied ligt aan de secundaire ontsluiting van het werklandschap tussen de noordelijke en zuidelijke aansluiting op de A28 in.



Situering De Velden 3

Luchtfoto De Velden 3

Invulling kamer

Deze kamer ligt voor een groot deel aan de ontsluitingsweg. Hierdoor krijgen veel bedrijven de mogelijkheid zich met hun gebouw hieraan te presenteren. Dit gebied kent veel openheid, vanaf graswijk kijk je het gebied in. De zichtlijn loop vanaf hier richting het spoor en de a28, openheid overheerst.

Variant 1

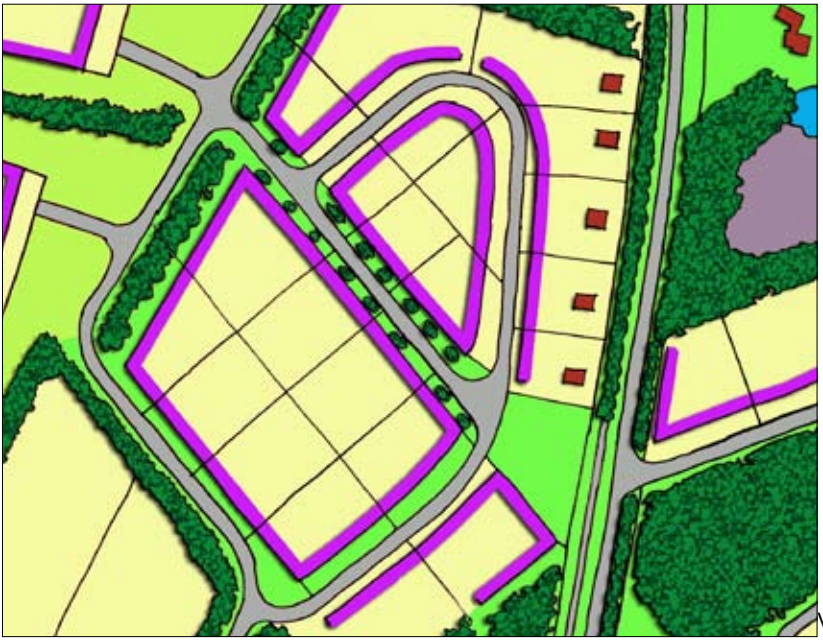
Deze variant sluit op twee plaatsen aan op de secundaire ontsluiting. De verkaveling is in het zuiddeel strak met kavels vanaf 2.200 m2. Het noorddeel kent een vrije verkaveling die nog nader te bepalen is.

Variant 2

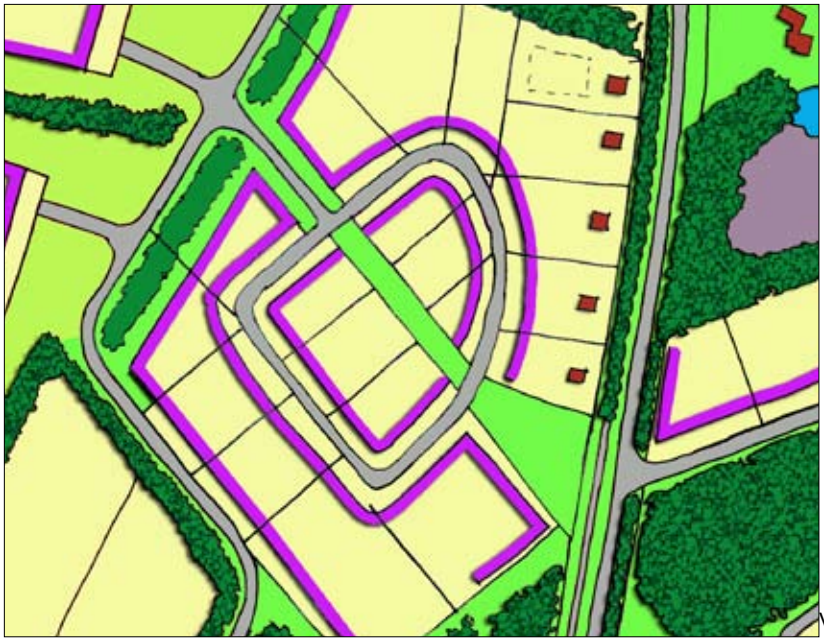
Deze variant heeft een verkaveling met een lusstructuur. Bedrijven zijn vanaf deze lus te bereiken, en kunnen bij deze specifieke verkaveling ook gezamenlijk een geheel vormen binnen één thema.
De lus is op slecht één plaats aangetakt op de secundaire ontsluiting. De oppervlakte van de kavels varieert van 1.500 – 7.500 m2.

Variant 3

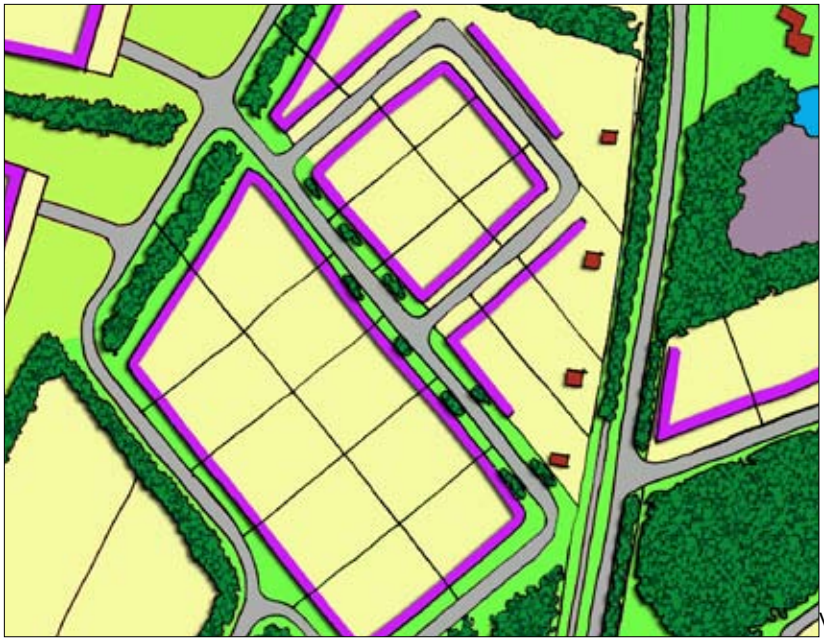
Deze verkaveling is strakker en rechter dan de andere twee. Hierdoor is het mogelijk te variëren in de oppervlakte van de woonwerk-kavels, de oppervlakte van deze kavels varieert van 2.000 – 4.000 m2. De andere kavels hebben een oppervlakte van circa 2.200 m2.



Variant 1



Variant 2



Variant 3

Uitwerkingsregels

De ligging aan de secundaire ontsluiting geeft veel bedrijven de mogelijkheid hun bedrijf hieraan te etaleren. Dit vraagt wel een goede vormgeving van de gebouwen. Om de openheid tussen de bebouwing te bewaren staan ze vrij van elkaar in een losse verkaveling. Een aantal bedrijven ontsluit direct op de secundaire ontsluiting. De afscheiding met de weg vindt bij voorkeur plaats door een groene haag op eigen terrein. Het voorterrein mag gebruikt worden voor parkeren ten dienste van het bedrijf.

De afstand van de bebouwing tot aan de interne ontsluitingsweg is minimaal 8 meter. De bedrijfsbebouwing wordt in principe gesitueerd in de rooilijn. De afstand van de bebouwing tot de weg op de kavels grenzend aan de secundaire ontsluiting is minimaal 10 meter.

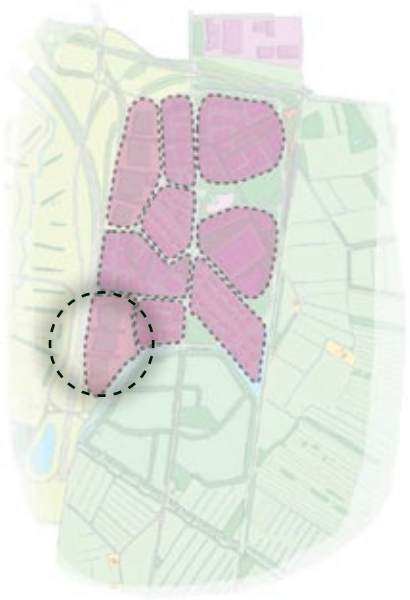
Bij de kavels die grenzen aan de secundaire ontsluiting vindt aan die zijde van het perceel geen opslag en verharding ten dienste van het bedrijf plaats, maar wordt deze zone landschappelijk ingericht, in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting.

SfeerbeeldenDe Velden 3

Rietlanden 1

Ligging

Het deelgebied Rietlanden 1 is het meest zuidelijk gelegen deel van de Rietlanden aan de A28. Het ligt direct aan de nieuwe zuidelijke aansluiting met de A28 en de doorgaande verbinding richting de toeristisch recreatieve zone. Dit deelgebied wordt gereserveerd voor grootschalige bedrijvigheid, waarbij de uitstraling naar buiten als één geheel zal zijn.



Situering De Rietlanden 1

Luchtfoto De Rietlanden 1

Invulling kamer

Deze ‘kamer’ is één van de twee etalages van het werklandschap aan de A28. In deze zone komen bedrijven met een representatieve uitstraling. Hierbij in de relatie tussen het gebouw en de landschappelijke setting van belang. De afwisseling van gebouwen in deze zone met boswallen zorgt voor een groene beleving van het werklandschap vanaf de A28. In deze zone zijn een aantal nieuwe boswallen tussen de gebouwen geprojecteerd, hiervoor zijn in het bestemmingsplan zoekgebieden opgenomen.
Vanwege de ligging aan de A28 bieden de bouwvlakken in dit deelgebied bedrijven de kans zich met de vormgeving en uitstraling van hun gebouw zich te etaleren aan de autosnelweg. De bouwvlakken kunnen door slecht één dan wel door meerder bedrijven samen ontwikkeld te worden.
In deze zone zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 4.

Variant 1

Variant 1
Deze variant is getekend in het stedenbouwkundig plan en gaat uit van drie bedrijven die verspringend van elkaar zijn gesitueerd gescheiden door boswallen. Het biedt ruimte voor bedrijven in het zicht tot een oppervlakte van circa 2 ha.

Variant 2
In deze variant is er voor gekozen een deel van de Rietlanden anders uit te voeren. Aansluitend aan boskamer 3 is de boskamer uitgebreid met extra bedrijven in het bos. Hierdoor hoeft er minder aandacht geschonken te worden aan de beeldkwaliteit van deze bedrijven. Het meest zuidelijk ligt een bedrijf met een heel specifieke vormgeving welke een icoon zou/ landmark kunnen zijn voor Assen Zuid.

Variant 3
In deze variant zijn de bedrijven uitgebreid tot aan de secundaire ontsluiting. De kavels zouden kunnen worden ingericht met bedrijven die de wens hebben om in meerdere gebouwen gehuisvest te zijn, gescheiden door de weg. Of wellicht zouden er meerdere bedrijven zich kunnen vestigen.

Variant 2

Variant 3

Uitwerkingsregels

Een specifieke strategie is bedacht voor de rietlanden. Hier is gekozen de bebouwing als robuuste eenvoudige vorm in de groen/gele rietomgeving te plaatsen. Het bouwvlak kan volledig volgebouwd worden. De resterende ruimte aan de snelwegzijde en de zijkanten wordt volledig ingeplant met riet. Het contrast tussen beiden wordt versterkt.

De representatieve uitstraling stelt eisen aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsgebouwen. Het bouwvolume is eenvoudig en heeft een heldere vorm (een doos of een compositie van dozen). Als een bedrijf een kantoordeel heeft is het opgenomen in het hoofdvolume. De gebouwen hebben een alzijdige representatieve uitstraling. De bedrijven zijn bereikbaar via de secundaire ontsluitingsweg aan de binnenzijde van het plangebied. Parkeren vindt plaats aan deze kant van het gebouw op het eigen bouwperceel.

In de Rietlanden moet een grootschalig en eenduidig beeld worden gecreëerd. Daarom geldt voor deze zone een bouwhoogte van 12 meter. Deze bepaling zorgt samen met het voorgeschreven minimale bebouwingspercentage in de voorste bouwgrens (60%) voor een grootschalig beeld langs de A28.

Wanneer de Rietlanden uitgevoerd gaan worden als boskamers gelden hier de eisen van de boskamers.

SfeerbeeldenDe Rietlanden 1

Rietlanden 2

Ligging

Het deelgebied Rietlanden 2 is het noordelijk gelegen deel van de Rietlanden aan de A28. Het ligt direct aan de nieuwe noordelijke aansluiting op de verknoping van de N33 en de A28. Dit deelgebied wordt gereserveerd voor grootschalige bedrijvigheid, waarbij de uitstraling naar buiten als één geheel zal zijn.

Situering De Rietlanden 2

Luchtfoto De Rietlanden 2

Invulling kamer

Deze ‘kamer’ is één van de twee etalages van het werklandschap aan de A28. In deze zone komen bedrijven met een representatieve uitstraling. Hierbij in de relatie tussen het gebouw en de landschappelijke setting van belang. De afwisseling van gebouwen in deze zone met boswallen zorgt voor een groene beleving van het werklandschap vanaf de A28. In deze zone zijn een aantal nieuwe boswallen tussen de gebouwen geprojecteerd, hiervoor zijn in het bestemmingsplan zoekgebieden opgenomen.

Vanwege de ligging aan de A28 bieden de bouwvlakken in dit deelgebied bedrijven de kans zich met de vormgeving en uitstraling van hun gebouw zich te etaleren aan de autosnelweg. De bouwvlakken kunnen door slecht één dan wel door meerder bedrijven samen ontwikkeld te worden.

In deze zone zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 4.

Variant 1
Deze variant is getekend in het stedenbouwkundig plan en gaat uit van vier bedrijven die verspringend van elkaar zijn gesitueerd gescheiden door boswallen. Het biedt ruimte voor bedrijven in het zicht tot een oppervlakte van circa 2,5 ha. Deze variant is voor de helft al rechtstreeks bestemd in het bestemmingsplan.

Variant 2
In deze variant is er voor gekozen de helft van de Rietlanden anders uit te voeren. Aansluitend aan boskamer 3 is de boskamer uitgebreid met extra bedrijven in het bos. Hierdoor hoeft er minder aandacht geschonken te worden aan de beeldkwaliteit van deze bedrijven. De twee noordelijke bouwkavels liggen nog wel in het riet. De kavels binnen de bossen hebben een grootte variërend van 4.000 m2 – 2 ha.

Variant 1

Variant 3
In deze variant zijn drie van de bouwkavels in de Rietlanden uitgevoerd als boskavels. Hierbij is gevarieerd met de ligging van de

Variant 2

Variant 3

boswallen. Deze kavels zijn kunnen ook ingevuld worden met één enkel bedrijf. De oppervlakte varieert van 6.000 m2 – 2 ha.

Uitwerkingsregels

Een specifieke strategie is bedacht voor de rietlanden. Hier is gekozen de bebouwing als robuuste eenvoudige vorm in de groen/gele rietomgeving te plaatsen. Het bouwvlak kan volledig volgebouwd worden. De resterende ruimte aan de snelwegzijde en de zijkanten wordt volledig ingeplant met riet. Het contrast tussen beiden wordt versterkt.

De representatieve uitstraling stelt eisen aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsgebouwen. Het bouwvolume is eenvoudig en heeft een heldere vorm (een doos of een compositie van dozen). Als een bedrijf een kantoordeel heeft is het opgenomen in het hoofdvolume. De gebouwen hebben een alzijdige representatieve uitstraling. De bedrijven zijn bereikbaar via de secundaire ontsluitingsweg aan de binnenzijde van het plangebied. Parkeren vindt plaats aan deze kant van het gebouw op het eigen bouwperceel.

In de Rietlanden moet een grootschalig en eenduidig beeld worden gecreëerd. Daarom geldt voor deze zone een bouwhoogte van 12 meter. Deze bepaling zorgt samen met het voorgeschreven minimale bebouwingspercentage in de voorste bouwgrens (60%) voor een grootschalig beeld langs de A28.

Wanneer de Rietlanden uitgevoerd gaan worden als boskamers gelden hier de eisen van de boskamers.

SfeerbeeldenDe Rietlanden 2