



De Tweeling - herziening bestemmingsplan

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Ligging en context	6
3. Ruimtelijke analyse	8
4. Ruimtelijke uitgangspunten	12
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten	16
6. Landschappelijke inpassing	18

1. Inleiding

Voor u ligt het ruimtelijk kwaliteitsplan de Tweeling. Dit document beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit bij de herziening van het bestemmingsplan en de inrichting van het noordoostelijke en noordwestelijke deel van bedrijventerrein de Tweeling, te Veenoord.

In dit ruimtelijke kwaliteitsplan wordt beschreven op welke wijze het herziene bestemmingsplan voor de Tweeling stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast in de omgeving.

1.1. Aanleiding

De aanleiding voor een herziening van het noordoostelijke en noordwestelijke gebied van het bestemmingsplan de Tweeling is de uitblijvende ontwikkeling van voornamelijk het noordwestelijke gebied (afb. 1). Het bestemmingsplan uit 2011 bestaat uit veel kavels, met een grote variatie in bouwregels en eisen met betrekking tot kwaliteit. Het bestemmingsplan uit 2011 biedt beperkt ruimte aan grootschalige bedrijvigheid (afb. 2). Gemeente Emmen wil graag op inspelen op de toenemende vraag naar grote bedrijfskavels en deze ondernemers binden aan de gemeente. Ze heeft daarom besloten het huidige bestemmingsplan voor de nog braakliggende gronden binnen de Tweeling te herzien om meer mogelijkheden te bieden aan bedrijven. Ook de gronden ten noordoosten van de Boerdijk, reeds grotendeels bebouwd, worden bij de herziening meegenomen. Dit heeft geresulteerd in een bestemmingsplan met minder planzones, regels en ruimere milieucategorieën. Voor bestaande bedrijven (m.u.v. de bedrijven ten noorden van de Bedrijvenweg), ten zuidoosten en zuidwesten van de Boerdijk, blijft het huidige bestemmingsplan van kracht (afb. 3).

Om ervoor te zorgen dat de herziening van het bestemmingsplan niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied, is door de gemeente een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de randen van het bedrijventerrein en zijn er aanvullende kwaliteitseisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden toegekend aan het bedrijventerrein. Hierbij is aangesloten op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving en het bestaande bedrijventerrein.

Alléén de braakliggende gronden ten westen van het plangebied behoren tot het plangebied voor de landschappelijke inpassing (afb. 4).

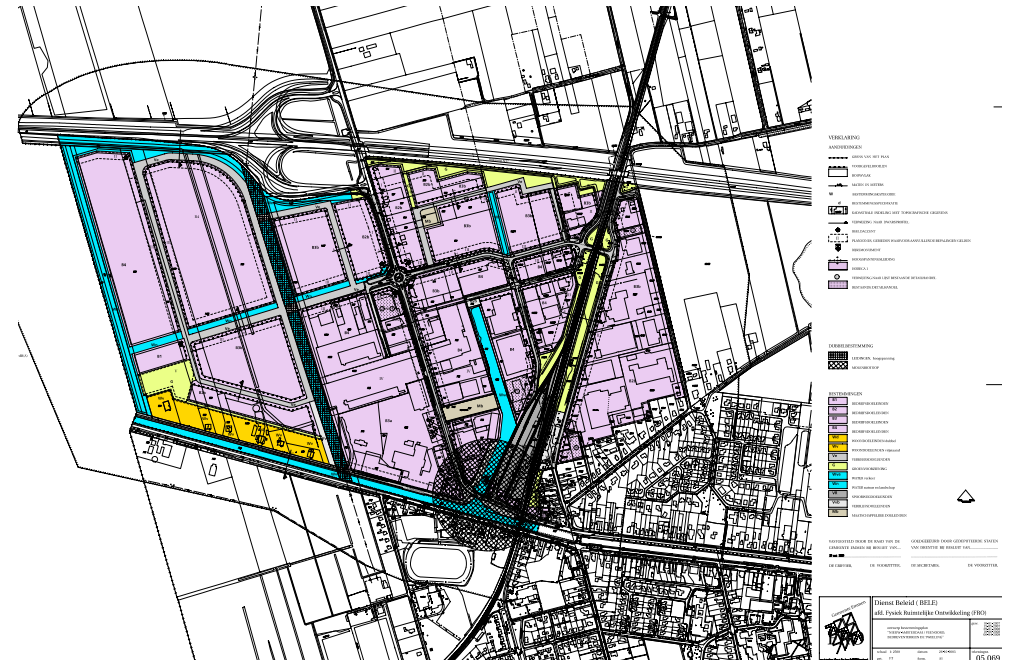
Deze randvoorwaarden en richtlijnen moeten gezien worden als een geheel van kwaliteitsbevorderende regels die naast de gebruikelijke koopvoorwaarden in acht genomen moeten worden.

1.2. Leeswijzer

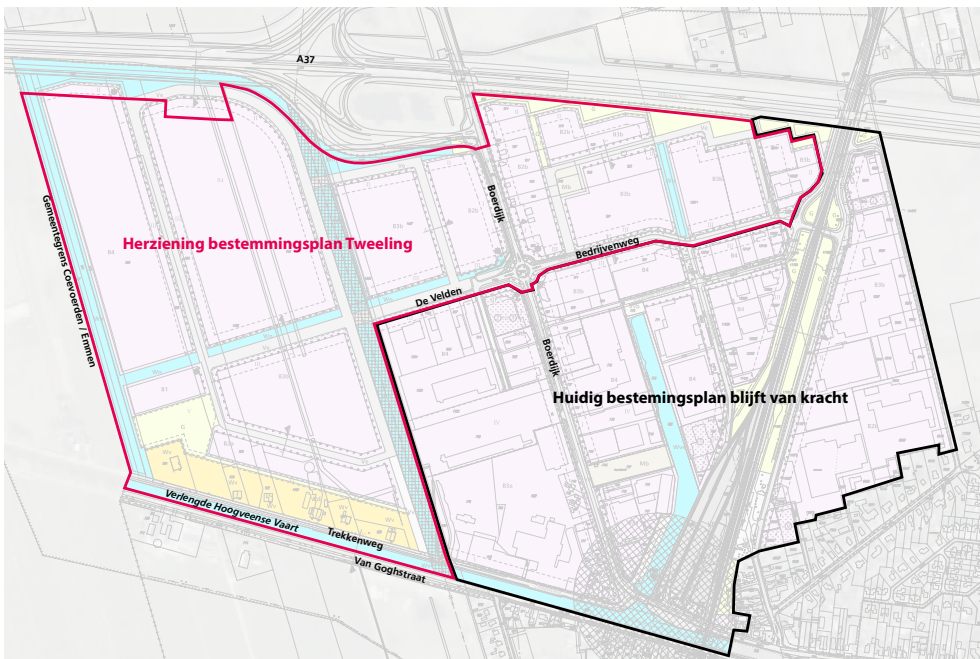
In het volgende hoofdstuk is de ligging en context van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, verkaveling en het gebruik van het plangebied. Hoofdstuk 3 worden de belangrijkste ruimtelijke structuren in het gebied uitgelicht, als basis voor de ruimtelijke uitgangspunten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt in gegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten. De uitgangspunten zijn in hoofdstuk 6 uitgewerkt tot een landschappelijk inpassingsplan.



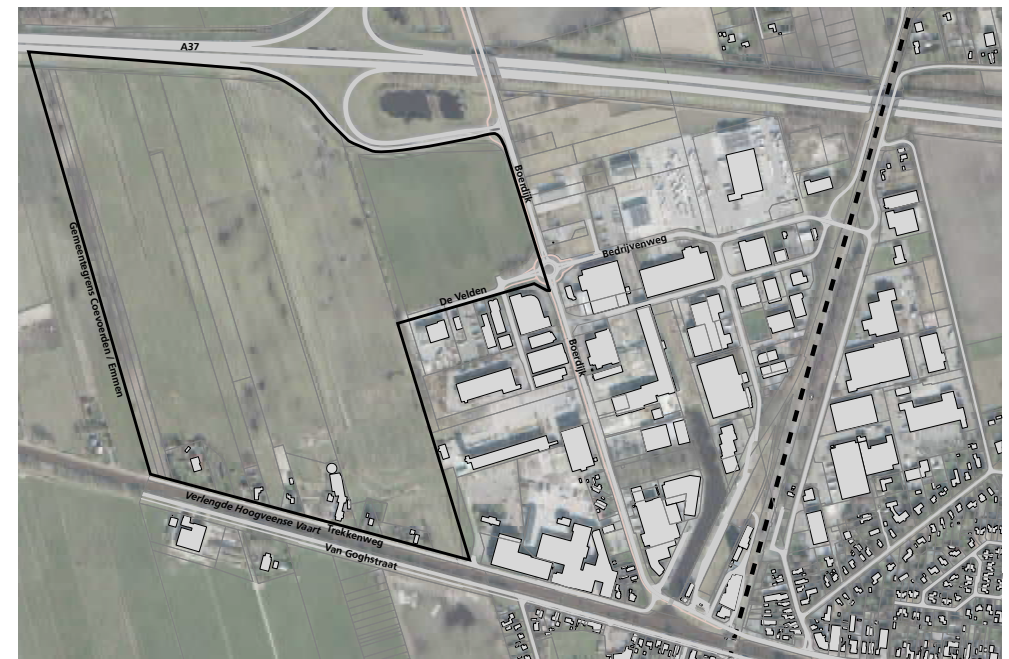
Afbeelding 1. Luchtfoto bedrijventerrein de Tweeling



Afbeelding 2. Verbeelding Bestemmingsplan Nieuw-Amsterdam-Veeoord, Bedrijventerrein de Tweeling



Afbeelding 3. Contouren herziening bestemmingsplan, over huidige bestemmingsplan



Afbeelding 4. Plangebied voor landschappelijke inpassing

2. Ligging en context

2.1. Ligging

Het plangebied is gelegen tussen de A37 en de Verlengde Hoogveensche Vaart en ligt ten noorden van de dorpen Veenoord en Nieuw-Amsterdam (afb.5). De westzijde van het plangebied ligt op de gemeentegrens met Coevorden. Dwars door het bedrijventerrein loopt de Boerdijk, een belangrijke (historische) verbindings- en ontsluitingsweg. De weg vormt de noordelijke entree van Veenoord en Nieuw-Amsterdam en deelt het bedrijventerrein op in twee delen: De Tweeling Oost en de Tweeling West. De A37 heeft op- en afritten op de Boerdijk. Hiermee is het gebied uitstekend bereikbaar.

2.2. Geomorfologie en bodem

De Tweeling bevindt zich in het veenlandschap. De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein bevinden zich op de hoger gelegen zandgronden in het landschap (zie voor de zandrug de roze markering op afb. 6). Het plangebied ligt lager in het landschap (afb.7). Het gebied ligt in een voormalig beekdal welke is bedekt met veen (zie groene markering afb. 6). Dit kent een grote uitdaging als het gaat een goede waterhuishouding van het gebied.

2.3. Ontstaansgeschiedenis

Zowel Veenoord als Nieuw-Amsterdam zijn ontstaan bij de verlenging van de Hoogveensche Vaart en de aanleg van de Zijtak en het Dommerskanaal. Het zijn kanaaldorpen. Vanuit de hiervoor genoemde kanalen is het omliggende veenlandschap ontgonnen. Bedrijven en woningen zijn voornamelijk opgericht aan de Hoogveensche Vaart, de Zijtak en Boerdijk (zie topotijdreiskaarten afb. 8 t/m 11). De woonbebouwing aan de Boerdijk is bijna verdwenen.

2.4. Verkaveling en waterstructuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door een langgerekte smalle slagenverkaveling, ook wel 'trekken' genoemd. De verkaveling ligt onder een kleine hoek in een noord-zuidrichting. Deze verkaveling is ook kenmerkend voor de gronden aan de noordzijde van de A37 (ten westen van de Boerdijk) en ten zuiden van de Hoogveensche Vaart. Langgerekte sloten ontwateren het gebied.

2.5. Huidig gebruik en karakter

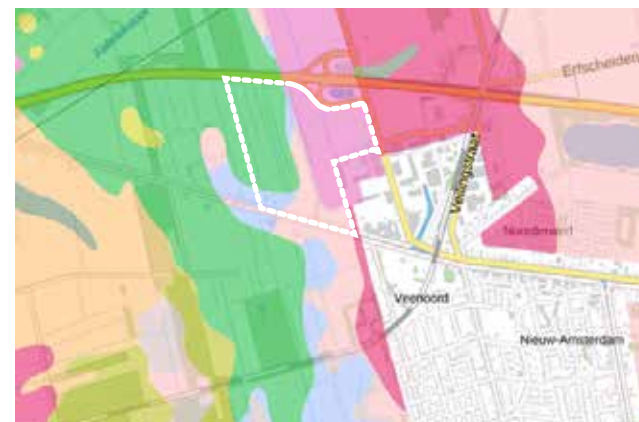
De gronden binnen het plangebied kennen grotendeels de bestemming Bedrijvigheid, Water en Verkeer. De onontwikkelde gronden, zijn momenteel in gebruik als landbouwgrond. Er is weinig opgaande beplanting te vinden, op wat oeverbeplanting in de sloten na. Het plangebied doet daarmee 'weids' aan. De bedrijfsbebouwing van de Tweeling is goed waar te nemen vanuit de onontwikkelde gronden. Het betreffen veelal grote gebouwen met een platdak in wisselende bouwhoogten en materialisatie.

Vanwege de verhoogde ligging vormt de A37 een dominante structuur in het landschap.

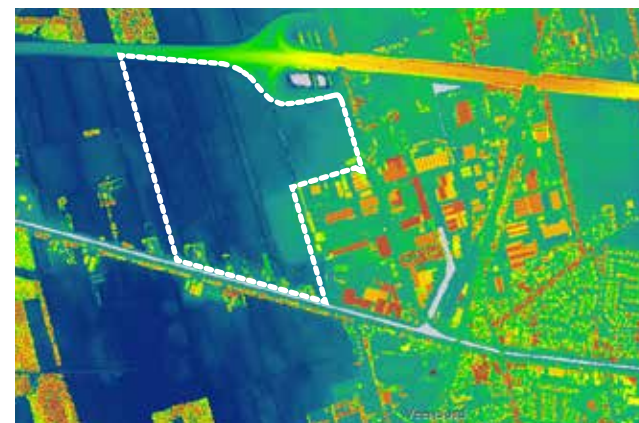
Binnen het huidige bedrijventerrein liggen twee begraafplaatsen. De begraafplaatsen zijn stevig aangeplant, met inmiddels monumentale bomen en zijn 'opgeslokt' door de bedrijvigheid. Het zijn groene oases in het een versteende omgeving.



Afbeelding 5. Ligging Tweeling in omgeving Nieuw-Amsterdam



Afbeelding 6. Geomorfologische kaart



Afbeelding 7. AHN Hoogtekaart



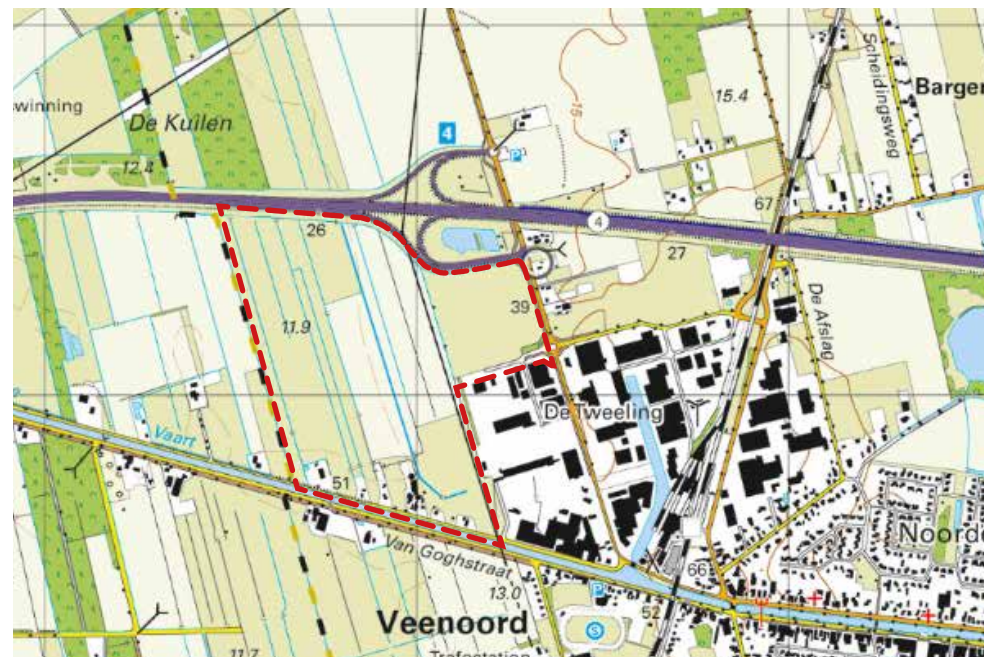
Afbeelding 8. Topotijdreis 1905 - onontgonnen nat veengebied



Afbeelding 9. Topotijdreis 1960 - smalle strokenverkaveling en aardappelfabriek



Afbeelding 10. Topotijdreis 1975 - ontwikkeling bedrijventerrein en aanleg N37



Afbeelding 11. Topotijdreis 2013- Op- en afrit op de Boerdijk vanuit de A37

2.6. Omliggende ruimtelijke ontwikkelingen

In de omgeving van het plangebied spelen verschillende ontwikkelingen, waardoor de omgeving van het plangebied mogelijk zal veranderen (afb. 12). Het inpassingsplan voor de zonneroute is onlangs vastgesteld. Dit maakt het mogelijk dat de taluds van de A37 en de op- en afritten worden ingericht met zonnepanelen. Ten noorden van de A37 tussen de meest oostelijke bosstrook en de Boerdijk vinden ontwikkelingen plaats met betrekking tot het realiseren van een hoogspanningsstation. Het open gebied op deze plek verdwijnt daarmee. Voor deze ontwikkeling is het nodig dat er kabels en leidingen worden gelegd ten zuiden van de A37, in het plangebied van de Tweeling.



Afbeelding 12. Ruimtelijke ontwikkelingen

3. Ruimtelijke analyse

3.1. Bebouwingsstructuur

Rond het plangebied zijn twee typen bebouwing te vinden: De woonbebouwing (met landelijk karakter) langs de Trekkenweg en bedrijfsbebouwing welke in het zuidelijke deel van de Tweeling is gesitueerd. De erven langs de Trekkenweg zijn her en der aangezet met erfbeplanting (afb. 17). Vanaf de Trekkenweg is er direct zicht op het plangebied (afb.18). Bij de herziening van het bestemmingsplan dient een goede overgang van woon- naar bedrijfsbebouwing opgenomen te worden. De bedrijfsbebouwing bestaat veelal uit grote gebouwen met een platdak in wisselende bouwhoogten en materialisatie.

3.2. Groenstructuur

Het plangebied is een 'weids' en 'open' gebied en kent weinig opgaande beplanting (afb. 14 t/m 16). Alleen de oude ontginningsstructuren, zoals de Boerdijk en de Verlengde Hoogveensche Vaart zijn van oudsher aangezet met bomenrijen (hoofdzakelijk eiken). De huidige bomen zijn van flink formaat en langs de Verl. Hoogveensche Vaart zijn ze aangemerkt als beschermd. Langs het zuidelijk deel van de Boerdijk zijn recent bomen aangeplant. Langs het noordelijke deel van de Boerdijk staan her en der oude eiken. Het is een waardevolle structuur, welke behouden dient te worden en met deze ontwikkeling kan worden versterkt (afb. 20 t/m 22).

In het plangebied loopt achter de westelijke bedrijven van de Tweeling een sloot en er staat een stevige houtwal (afb. 23 en 24). Rond het plangebied zijn langgerekte, kavelvullende bosstroken aanwezig (afb. 19). Hier kan met de landschappelijke inpassing op worden ingespeeld.

3.3. Waterstructuur

De Verl. Hoogveensche vaart is ca.16 meter breed en een belangrijke structuurdrager van het gebied. Verder is het langgerekte slotenpatroon kenmerkend. Deze structuur is opgenomen in de erfgoedbeleidskaart en dient gerespecteerd te worden. In en langs de sloot direct achter de bestaande bedrijfsbebouwing aan de oostzijde van de Tweeling, zijn diverse struiken te vinden. Het geheel heeft een ecologische waarde en dient behouden te worden. Aan de noordoostzijde van de Tweeling Oost, ligt een waterpartij tegen de A37.

3.4. Verkeersstructuur

De A37 is vanwege de verhoogde ligging een dominante structuur in het landschap. Vanaf de A37 is het plangebied goed zichtbaar. De ligging van het bedrijventerrein aan deze belangrijke verkeersader, maakt het plangebied een kansrijke plek voor bedrijven die graag een zichtlocatie willen. Een kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein is daarom wenselijk. Het plangebied is nu ontsloten via de Velden, welke middels een rotonde is aangetakt op de Boerdijk. De oostzijde van de Tweeling is ontsloten via de Bedrijvenweg. Langs de Boerdijk is een losliggend fietspad aanwezig. Het fietspad is middels een groene berm met bomen gescheiden van de autoweg.

3.5. Belangrijkste ruimtelijke structuren

Met de landschappelijke inpassing kan worden voortgebouwd op de volgende structuren (afb. 13):

- Langgerekte kavelstructuur in noord- zuid richting
- Langgerekte sloten
- Langgerekte bosstroken
- Boerdijk met bomenrij
- Ligging aan A37, zichtlocatie
- Openheid

Ruimtelijke structuren plangebied



Afbeelding 13. Ruimtelijke structuren plangebied



Afbeelding 14. Zicht vanuit de Boerdijk op het plangebied in westelijke richting



Afbeelding 17. Woonbebouwing aan Trekkenweg



Afbeelding 15. Zicht op plangebied vanaf A37



Afbeelding 18. Bestaande bedrijven vanuit Trekkenweg



Afbeelding 16. Langgerekte strokenkavels, vanaf A37



Afbeelding 19. Bosstroken vanaf A37



Afbeelding 20. Monumentale bomen joodse begraafplaats



Afbeelding 23. Bossage en sloot achterzijde bestaande bedrijven



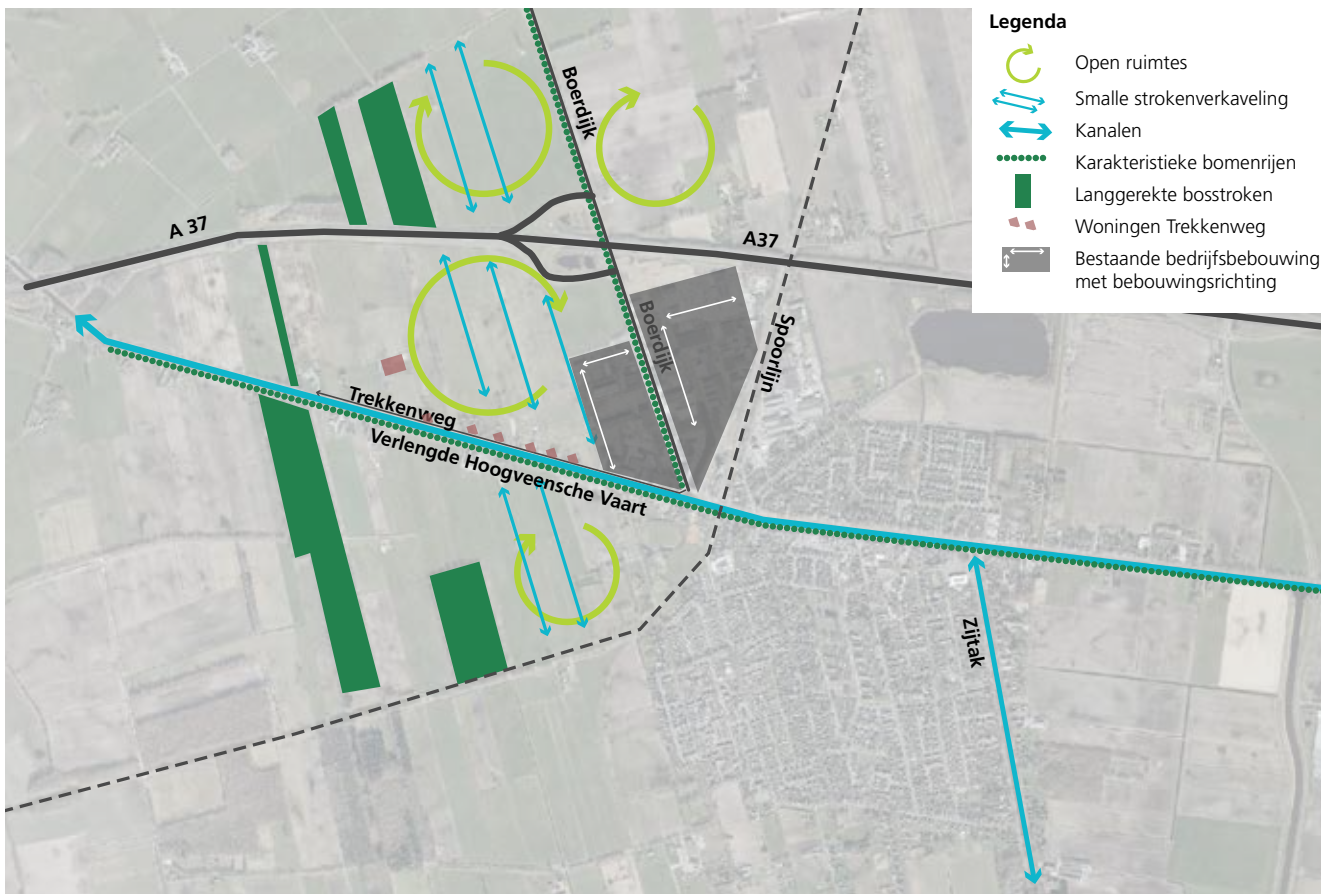
Afbeelding 24. Hoogteverschil in plangebied



Afbeelding 21. Groene berm langs Boerdijk en fietspad

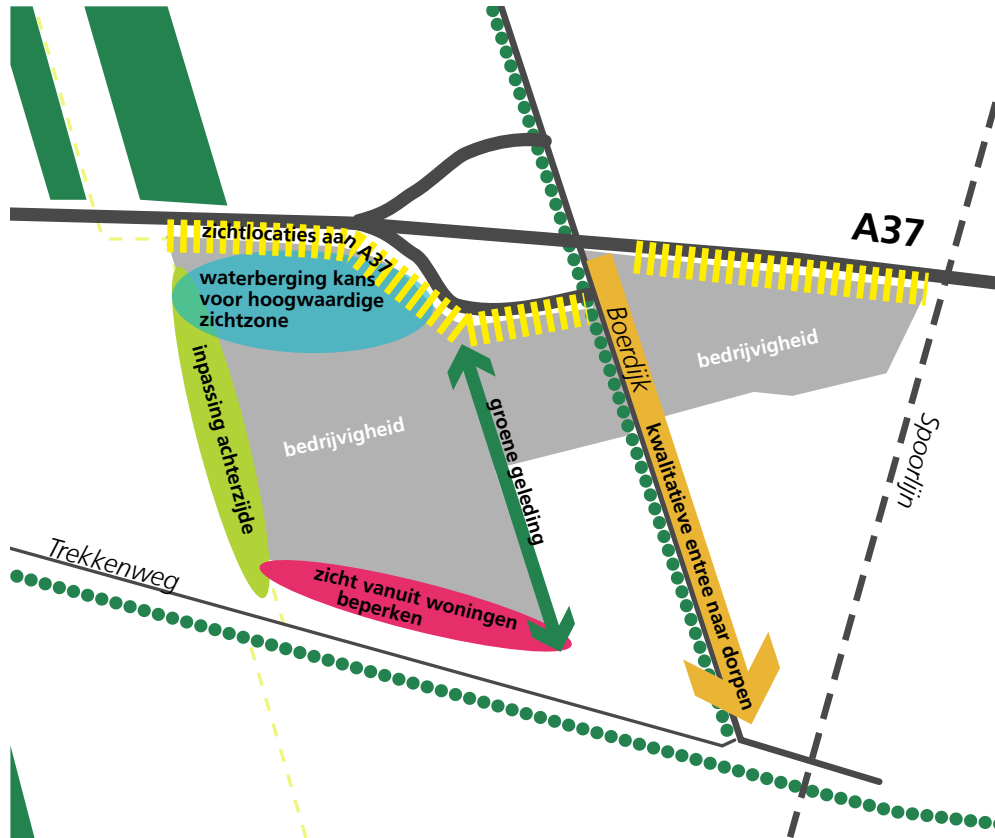


Afbeelding 22. Bestaande bedrijfsbebouwing aan Boerdijk



Afbeelding 25. Ruimtelijke structuren in en rond plangebied

4. Ruimtelijke uitgangspunten

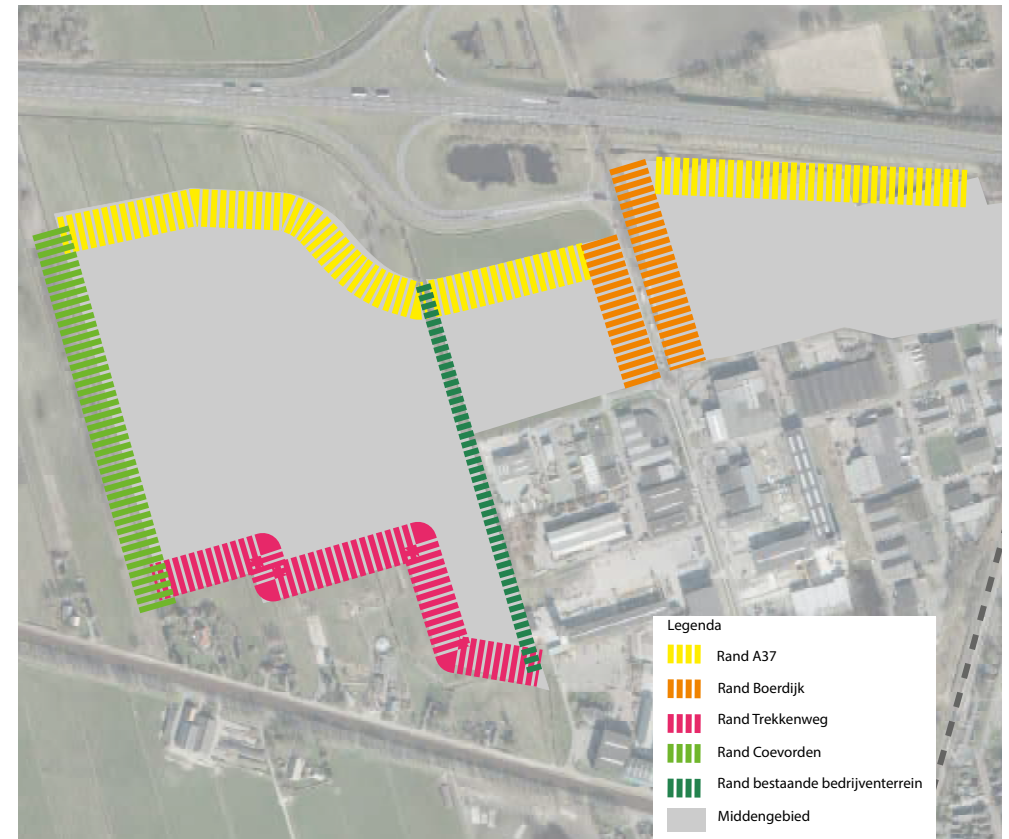


Afbeelding 26. Ruimtelijke uitgangspunten globaal

4.1. Flexibiliteit

Het bestemmingsplan van het bedrijventerrein de Tweeling wordt herzien om meer ruimte te bieden aan grootschalige bedrijvigheid. Dit maakt dat een groot aaneengesloten gebied een bedrijfsbestemming krijgt. Het op voorhand aanbrengen van ruimtelijke kwaliteit en groenstructuren is alleen mogelijk langs de randen van het plangebied. Het is nu nog onduidelijk hoe het bedrijventerrein wordt ingevuld, wat de grootte van het bedrijf of de bedrijven zal worden. Ook informatie over het bebouwd oppervlak, benodigde ruimte voor

opslag, parkeren, duurzame energie opwekking etc. is nog niet voorhanden. Omdat de gemeente ruimte wil bieden aan grote bedrijven, worden de gronden niet op voorhand verkaveld en wordt er geen verkeersstructuur aangebracht. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en het bedrijventerrein in te passen in de omgeving, zijn voor de randen van het plangebied ruimtelijke uitgangspunten voor stedenbouw, landschappelijke inpassing en waterberging opgesteld. In afbeelding 26 zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten genoemd.



Afbeelding 27. Randen bedrijventerrein



Afbeelding 28. Welstandsgebieden

4.2. Middengebied en randen

Het plangebied kent rond het middengebied (grijs) verschillende randen naar de omgeving (zie afb. 27). Langs een aantal zijden kunnen de bedrijven zich presenteren aan de omgeving. Zo ligt aan de noordzijde een representatieve rand langs de A37 (blauwe arcering). En langs de Boerdijk (oranje arcering), het betreft het entreegebied van Veenoord en Nieuw-Amsterdam. Naast de representatieve zijden zijn er ook randen die landschappelijke of vanuit het oogpunt van omwonenden een ingetogener karakter verdienen en dus landschappelijk ingepast dienen te worden. Het gaat om de rand achter de woonbebouwing aan de Trekkenweg (roze arcering), de rand langs Coevorden (licht groen) en de rand langs de bestaande bedrijfsbebouwing (donker groen). Voor elk van de gebieden gelden ruimtelijke uitgangspunten. Bij de inrichting en planvorming dient hier, los van de bestemmingsplanregels, rekening mee gehouden te worden.

Middengebied

Het middengebied is beschikbaar voor bedrijfsbebouwing, bedrijfsactiviteiten en daarbij behorende opslag en stalling van goederen en vervoersmiddelen (zie wensbeeld afb. 31). Er gelden hier geen extra regels ten aanzien van beeldkwaliteit, anders dan de bouwregels en geldende welstandscriteria uit de welstandsnota (zie afb. 28).

Belangrijke uitgangspunten voor deze zone:

- Bebouwing dient de oorspronkelijke kavelrichting van het gebied te volgen en daarmee aan te sluiten op de bebouwingsrichting van de bestaande bebouwing op de Tweeling.
- Groene begeleiding van verkeersstructuren.

Rand A37

De noordzijde van de Tweeling ligt optimaal in het zicht vanuit de A37 en dient daarom een representatieve uitstraling te hebben welke recht doet aan de zichtlocatie. Door waterberging te realiseren aan de noordzijde van het plangebied tussen bebouwing en de A37 wordt de overgang van de snelweg naar het bedrijventerrein nog hoogwaardiger en wordt een prettige afstand gecreëerd tussen de snelweg en de bebouwing. De gebouwen komen hier in een 'groene' rand te staan en presenteren zich langs de A37. Op deze wijze krijgt het bedrijventerrein én de gemeentegrens een 'smoel' (zie wensbeeld afb. 29).

Belangrijke uitgangspunten voor deze rand:

- Gebouwen dragen bij aan het visitekaartje én de entree van gemeente Emmen en Veenoord.
- Een kwalitatieve uitstraling van gebouwen met representatieve gevels naar de A37.
- Indien er sprake is van kantoorfuncties, dan worden deze aan de A37 opgericht.
- Groene uitstraling, middels een doorgaande bomenrij en een waterpartij.
- Geen opslag en parkeerplaatsen in het zicht vanaf de A37 (in de blauwe arcering).
- Waterberging inzetten als kwalitatieve buffer tussen bedrijven en de A37.
- Langs de A37 geldt hoge welstand.
- Maximale bouwhoogte is 15 meter (vier bouwlagen).
- Er dient bij de inrichting van het gebied rekening gehouden te worden met de kabels en leidingen die ten behoeve van het hoogspanningsstation aan de zuidzijde van de A37, komen te liggen. Deze gronden kunnen niet worden bebouwd en waterberging is op deze plek niet mogelijk.

Rand Boerdijk

De Boerdijk is een belangrijke ontsluitingsweg en vormt de entree naar Veenoord en Nieuw-Amsterdam en het bedrijventerrein. Het is een van de belangrijkste ruimtelijke structuren binnen het bedrijventerrein. Ook voor deze rand is het waarborgen van kwaliteit van belang. Gebouwen dienen met de representatieve zijde naar de Boerdijk te worden gericht. Een groene begeleiding van deze structuur is essentieel (zie wensbeeld afb. 30).

Belangrijke uitgangspunten voor deze rand:

- Een kwalitatieve uitstraling van gebouwen met representatieve gevels naar de Boerdijk.
- Voor de noordelijke gronden geldt dat hier naast een representatieve gevel naar de Boerdijk ook een representatieve gevel naar de A37 moet worden gericht.
- Kantoorpanden met kwalitatieve uitstraling
- Gebouwen dragen bij aan een kwalitatieve entree
- Geen opslag in het zicht vanaf de Boerdijk
- Bedrijven worden niet ontsloten via de Boerdijk (m.u.v. bestaande bedrijven)
- Bestaande bomen langs de Boerdijk worden behouden. Waar mogelijk wordt de structuur versterkt.
- Aan weerszijde van de Boerdijk worden de gevels in de gevelrooilijn opgericht. De rooilijn van bestaande bedrijfsbebouwing wordt doorgetrokken.
- Er wordt met bouwhoogtes aangesloten op de bouwhoogte van de bestaande bedrijven langs de Boerdijk (huidige bestemmingsplan). De maximale bouwhoogte is daarmee beperkt tot drie bouwlagen, 12 meter. De huidige eisen die gelden voor wat betreft de kap komen te vervallen. Platte daken zijn dus ook aan de randen toegestaan.

Rand Trekkenweg

Aan de Trekkenweg zijn een aantal woningen gesitueerd met momenteel vrij uitzicht over het plangebied. Het uitzicht vanuit deze kavels zal bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein veranderen. Er is met de bewoners langs de Trekkenweg afgestemd dat er een overgangzone wordt ingericht. De landschappelijke inpassingsrand, dient het zicht op het bedrijventerrein te beperken. Ook dient er qua bebouwing een overgang tussen woonbebouwing en bedrijfsbebouwing gerealiseerd te worden (wensbeeld zie afb. 32).

Belangrijke uitgangspunten voor deze rand:

- Uitzicht op bedrijfsbebouwing vanuit de woningen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Er wordt een grondwal opgericht met opgaande beplanting.
- De bebouwingshoogte aan deze zijde van het plangebied wordt beperkt tot 8 meter (twee bouwlagen).

Rand Coevorden/ westzijde

Vanaf de A37 (richting Emmen) is de volledige westrand van het plangebied zichtbaar. Bedrijfsbebouwing wordt langs deze zijde niet met een representatieve zijde naar de omgeving gepresenteerd. Een landschappelijke rand is wenselijk om zicht op achterzijden en eventueel opslag van bebouwing uit het zicht te ontnemen. Bij de inrichting hiervan kunnen de bestaande bosstroken in het gebied als inspiratiebron dienen.

Omdat nog onduidelijk is hoe het bedrijventerrein wordt verkaveld en ingericht dient de waterbergingsopgave (deze is berekend op 95 procent verharding van het gehele terrein) een plek te krijgen in de landschappelijke inrichting van de randen. Een groot deel van

Belangrijke uitgangspunten voor deze rand:

- De bestaande bosstroken in het gebied dienen als inspiratiebron voor nieuwe groenzones.
- Brede langgerekte zone voor waterberging
- Toegankelijkheid voor veiligheidsdiensten via deze rand naar de bedrijven.

Rand bestaande bedrijven

Deze rand zorgt voor geleiding in het bedrijventerrein. Een water en groenstructuur zorgt voor een buffer tussen bestaande en nieuwe bedrijven. Er wordt voortgeborduurd op de bestaande watergang en struweel. Deze rand biedt ruimte aan natuurwaarden, waterberging, een overgang in hoogteverschillen, en een weg voor veiligheidsdiensten. Een groene begeleiding van deze veiligheidsroute is wenselijk.

Belangrijke uitgangspunten voor deze rand:

- Geleiding tussen bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven.
- Natuurwaarden dienen in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt.
- Rechte zichtlijn en as door het gebied, richting grijpt terug op de verkavelingsstructuur en het slotenpatroon.
- Ruimte voor waterhuishouding in de vorm van infiltratie.
- Groenzone brengt lucht en ruimte in het bedrijventerrein.
- Ruimte voor een calamiteitenroute veiligheidsdiensten.
- Kans voor recreatieve functies/routes door het gebied.



Afbeelding 29. Wensbeeld (visualisatie) aanzicht representatieve bedrijven vanuit A37



Afbeelding 30. Wensbeeld kantoorpanden langs Boerdijk



Afbeelding 31. Wensbeeld groene begeleiding langs bedrijfsontsluitingswegen middengebied



Afbeelding 32. Wensbeeld grondwal met beplanting Trekkenweg



Afbeelding 33. Wensbeeld watergang met houtwal

5. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Naast de landschappelijke inpassing van de randen is kwaliteit van de bedrijfsbebouwing en inrichting van het middengebied gewenst. Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten, waarbij wordt aangesloten op de bestaande bedrijfsbebouwing en geldende regels (zie afb. 34).

5.1. Bebouwing

Bouwhoogte

- Rand A37 (afb. 34): Gezien de flinke afstand tot de A37 kunnen de gebouwen hier een aanzienlijke hoogte hebben, zonder een negatieve impact te hebben op de omgeving. Daarnaast kunnen hoogte-accnten hier bijdragen aan de (beeld) kwaliteit. Hier geldt daarom max. 4 bouwlagen - 15 meter.
- Rand Boerdijk: Hier wordt qua bouwhoogte (3 bouwlagen -12meter) aangesloten op de toegestane bouwhoogte. Dit in het kader van een uniforme uitstraling van gebouwen langs de Boerdijk.
- Rand Trekkenweg: Hier wordt qua bouwhoogte aangesloten op de bouwhoogte van de bestaande bedrijven en de bouwhoogte uit het huidige bestemmingsplan. Dit is waar de bewoners langs de Trekkenweg al jaren rekening mee hebben gehouden. Het is ongepast hier nu een hogere bouwhoogte te realiseren. Daarbij komt dat er zo een geleidelijkere overgang in van woonbebebouwing naar bedrijfsbebouwing ontstaat. Hier geldt daarom max. 2 bouwlagen - 8 meter.
- Middengebied (grijs). Hier gelden wisselende bouwhoogten. Van noord naar zuid verloopt de

bouwhoogte van 15 meter, naar 8 meter. Hierbij wordt een overgang van de functionele hoogte voor bedrijfsfuncties naar de woonbebouwing gecreëerd.

- Ten oosten van de Boerdijk (Tweeling Oost): Hier geldt een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen -12 meter. Dit is conform huidige bestemmingsplan (Reeds vergunde bouwwerken). Dit geldt tevens voor de Rand A37 aan de oostzijde van de Boerdijk.

Gevel oprichten in arcering

Voor Rand A37 en Rand Boerdijk geldt, het gebouw dient met minimaal één gevel te worden opgericht binnen de representatieve zone: Binnen 50 meter uit de kavelgrens. De gevels dienen een representatieve en kwalitatieve uitstraling te hebben. Bebouwing langs de A37 hoeft niet in één rooilijn te worden opgericht. De bebouwing dient geleiding te hebben om wandvorming te voorkomen. De gevels die in deze rand worden opgericht dienen representatief te zijn, aangezien ze zichtbaar zijn vanaf de A37 en Boerdijk en daarmee beeldbepalend zijn. Bebouwing langs de Boerdijk dient in de rooilijn te worden gebouwd. Daarmee wordt de bestaande rooilijn langs de Boerdijk voortgezet.

Voorgevelijn Boerdijk

Langs de Boerdijk dienen de voorgevels in de gevellijn te worden opgericht. Hiermee wordt voldoende en prettige afstand tot de weg aan gehouden en wordt met nieuwe bebouwing aangesloten op de bestaande rooilijn in het gebied. Langs deze voorgevelijn, welke in het huidige bestemmingsplan tevens geldend is, zijn reeds gebouwen opgericht. Voor een uniforme, kwalitatieve en rustige ogende entree is het van belang deze lijn in het nieuwe bestemmingsplan ook aan te

houden. Aan zowel de oost- als de westzijde van de Boerdijk dienen de gevels op 20 meter uit de rand van de weg te worden gebouwd.

Bebouwingspercentage

Bebouwingspercentage van de kavel is max. 70% Dit is een standaardregel uit vergelijkbare bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen.

Afstand bebouwing tot as van de openbare weg

Afstand tot de as van de openbare weg en de gevel is minimaal 15 meter, m.u.v. de afstand tot de as van de Boerdijk. Door deze afstand aan te houden wordt voorkomen dat bedrijven te dicht op elkaar staan en er geen of te weinig overzicht is langs wegen en inritten. Daarnaast biedt deze afstand ruimte aan een groene begeleiding langs de verkeersstructuur, welke bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein.

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter. Dit is een standaardregel in de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen.

5.2. Erfinrichting

Op het moment dat er een bedrijf zich aandient dient het bouwplan te voorzien worden van een erfinrichtingsplan. Hierbij gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Ter voorkoming van verrommeling op het bedrijventerrein en onveilige verkeerssituaties.
- Er wordt niet ontsloten op de Boerdijk, tenzij het om bestaande inritten gaat.
- Maximaal één inrit per kavel, tenzij kan worden

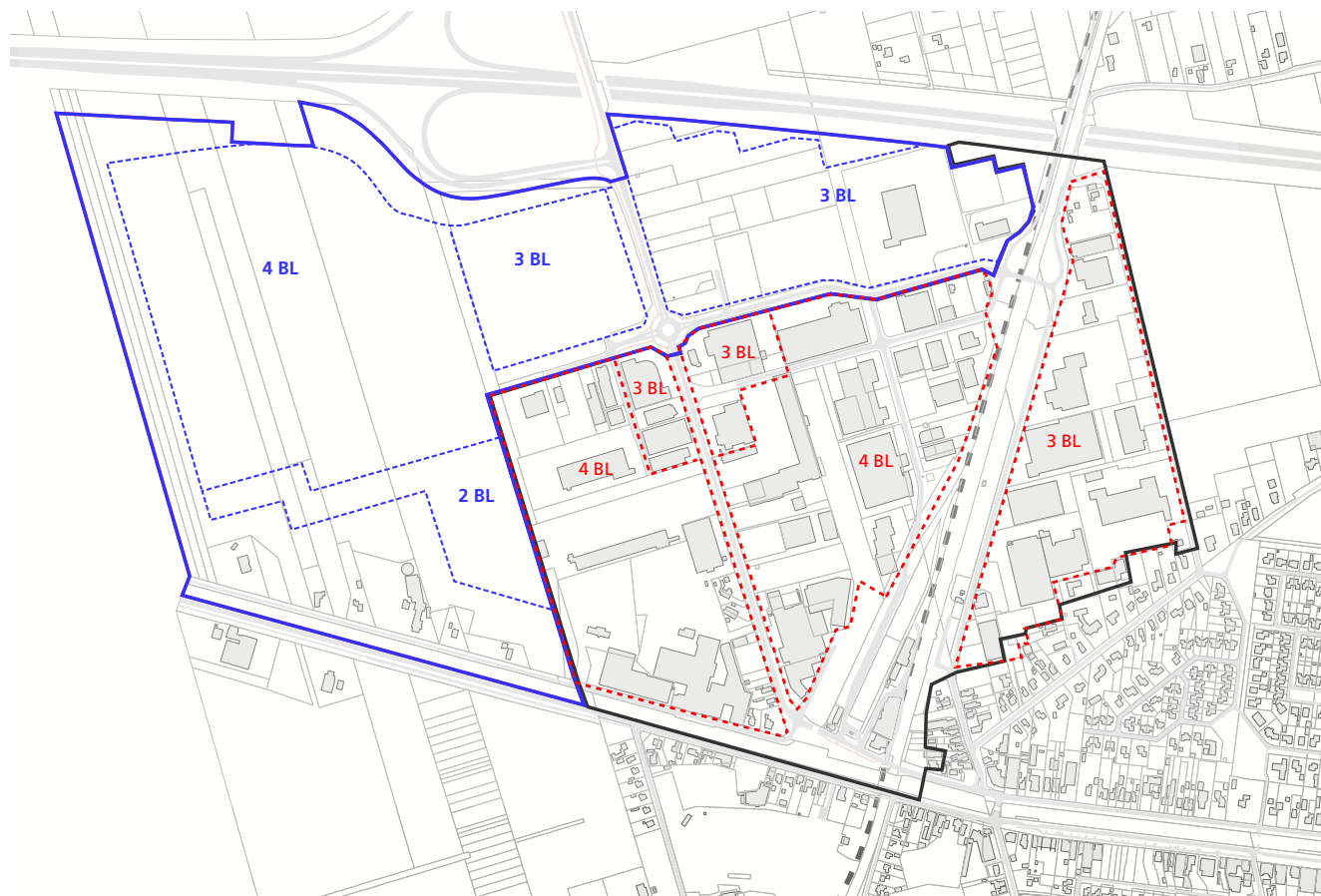
aangetoond dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om gebruik te maken van meerdere inritten. Dit ter voorkoming van verrommeling op het bedrijventerrein en onveilige verkeerssituaties.

- Een groene erfafscheiding op het voorerf van minimaal 1 meter, passend bij de omgeving. Omdat de Tweeling als één vlek voor bedrijven wordt bestemd en hier geen groenstructuren in zijn meegenomen, zorgt deze regel voor een minimale vergroening van het bedrijventerrein en een representatieve entree van bedrijven. Erfafscheiding langs de overige zijden van het erf dienen uitgevoerd te worden in transparante materialen en gedekte kleurstelling, passend bij de omgeving. Deze is maximaal 2 meter hoog.

5.3. Verkeersstructuur

Los van de Velden worden er geen wegen bestemd. Deze volgen nadat een bedrijf zich aandient. Hiermee wordt voorkomen dat wegen niet aansluiten op de behoefte van het bedrijf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er voor de verkeersstructuur wel randvoorwaarden opgesteld:

- De nieuw aan te leggen hoofdonthoofding, De Velden, zal ingericht moeten worden met een breed profiel: Wegbreedte zal 8 meter moeten zijn, aan weerszijde een berm van minimaal 2 meter breed. Het is wenselijk dat langs deze weg ook een fiets- en voetpad worden aangelegd, samen minimaal 2,5 meter breed.
- Overige hoofdonthoofdingen worden net zo ingericht als de Bedrijvenweg, dit komt ten goede aan een uniforme uitstraling van het bedrijventerrein. Dit wegprofiel, met bomen is leidend.



Afbeelding 34. Bouwhoogten nieuwe BP (blauw) en huidige BP (rood)

- Alle nog aan te leggen erfonthoofdingen worden aangesloten op De Velden en de Bedrijvenweg. Deze wegen De Velden en de Bedrijvenweg vormen samen met de Boerdijk de hoofdonthoofding van het bedrijventerrein. De daarop aan te sluiten en reeds aangesloten wegen zijn erfonthoofdingen.
- Er worden geen onthoofdingen op de Boerdijk gemaakt m.u.v. reeds bestaande inritten. Dit i.v.m. de doorstroming van verkeer over de Boerdijk en een kwalitatieve, rustige uitstraling van de Boerdijk. De Boerdijk is tevens de entree van Nieuw-

Amsterdam. Een kwalitatief beeld is hier gewenst.

- Alle openbare wegen op het bedrijventerrein hebben een breedte van minimaal 6 meter en aan weerszijden een groenstrook of berm, met waar nodig ruimte voor waterberging.
- Naast erfonthoofdingen wordt aan weerszijde een groene berm ingericht.
- Calamiteitenroute: wordt niet apart bestemd, maar eventueel mogelijk gemaakt (binnen bestemming Bedrijf en Groen) vanaf de Trekkenweg, aansluitend op de Velden.

6. Landschappelijk inpassingsplan

Op basis van voorgaande ruimtelijke uitgangspunten is een landschappelijk inpassingsplan tot stand gekomen voor de randen van het plangebied. Het landschappelijke inpassingsplan wordt hierna toegelicht aan de hand van de diverse profielen.

Rand A37

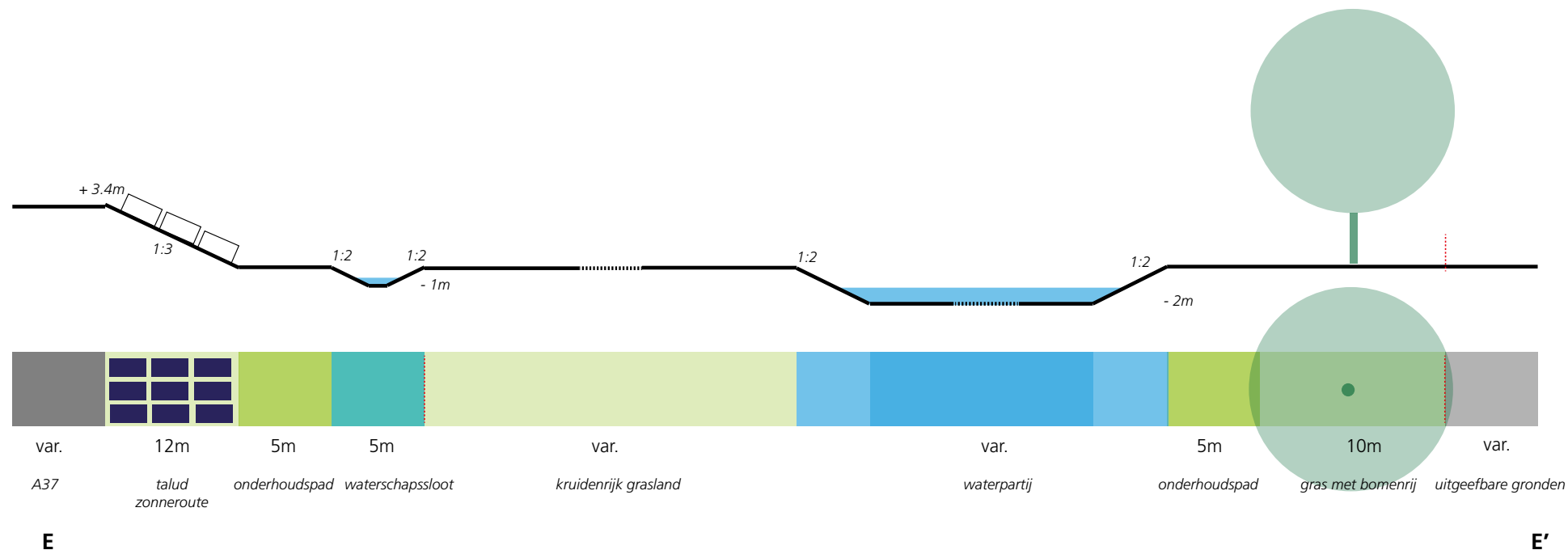
Direct ten zuiden van de A37 ligt het plangebied zonneroute. Hier komen zonnepanelen in het talud komen te liggen van de A37. Naast de zonneroute ligt hier het plangebied van het hoogspanningsstation dat aan de noordzijde van de A37 is gesitueerd. Kabels en leidingen worden onder de A37 geschoten. Vandaar dat hier nog een klein gedeelte van het plangebied ligt, dat behoort tot een ander bestemmingsplan. Het tracé van de leidingen blijft ten alle tijden onbebouwd.

Deze grond zal als kruidenrijk grasland worden ingericht en komt tussen twee waterpartijen in te liggen.

De waterbergingsopgave van de Tweeling wordt voor een groot deel langs deze zijde van het plangebied ingevuld. De waterpartijen vormen een buffer tussen de A37 en de bedrijven. De noordzijde van de waterberging volgt de lijn van A37. De waterpartijen worden ingericht met een natuurvriendelijke oever. Rond de waterpartijen wordt een kwalitatieve en robuuste groenzone gerealiseerd met een bomenrij. Deze bomenrij draagt bij aan de groene uitstraling langs de A37. Daarnaast maakt een doorlopende bomenrij, bij meerdere bebouwingselementen, dat er een verbondenheid en eenheid ontstaat. Bomenrij bestaat uit streekeigen inheemse bomen, in een 2e grootte.

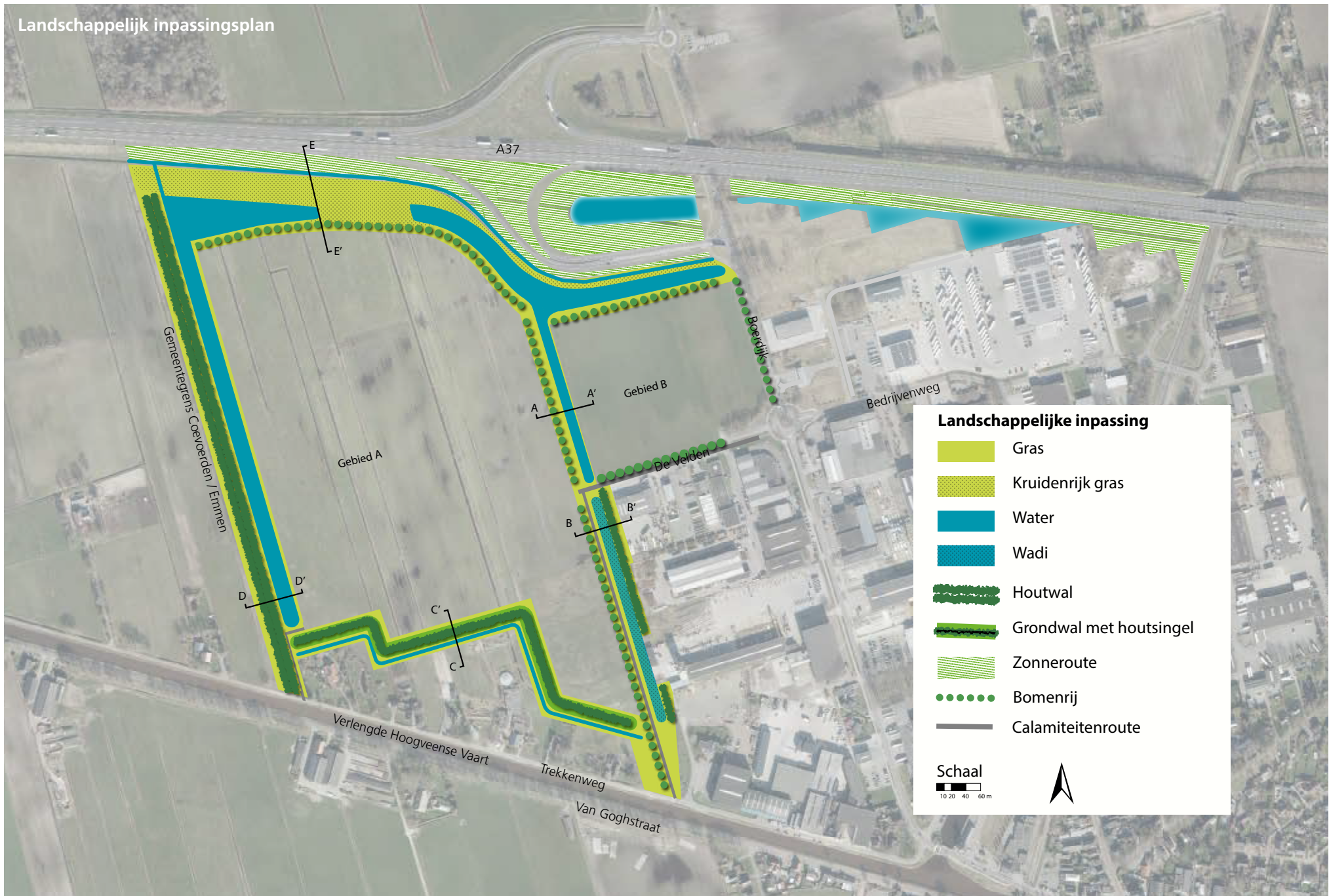
De waterpartij heeft een variërende breedte van 20 (ter hoogte van Emmerpoort) - 30 meter.

Langs weerszijden van de waterpartij ligt een onderhoudspad met een minimum breedte van 5 meter. Aan de noordzijde wordt voor onderhoud gebruik gemaakt van de grond van Enexis en Tennet. Ten zuiden van het onderhoudspad is ruimte voor een bomenrij. Een strook van 10 meter is hier gereserveerd. De bomenrij zal zorgen voor een groen aanzicht van het bedrijventerrein. De bomen staan op ruime afstand van elkaar. Tussen de bomen door en onder de kroon presenteren de bedrijven zich aan de A37.



Afbeelding 35. Profiel langs A37, op kaart E-E'

Landschappelijk inpassingsplan



Landschappelijke inpassing

-  Gras
-  Kruidrijk gras
-  Water
-  Wadi
-  Houtwal
-  Grondwal met houtsingel
-  Zonneroute
-  Bomenrij
-  Calamiteitenroute

Schaal

 10 20 40 60 m



Afbeelding 36. Landschappelijke inpassing

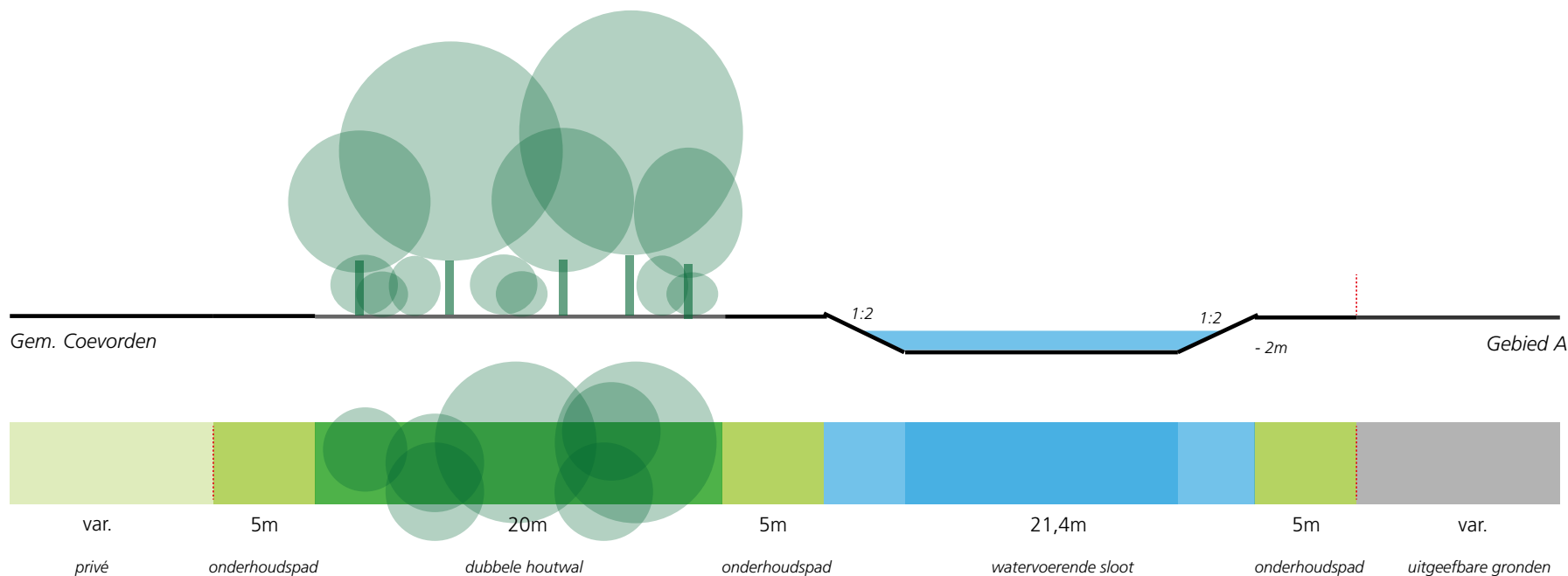
Rand Coevorden

Vanaf de A37 (richting Emmen) is de volledige westrand van het plangebied zichtbaar. Bebouwing wordt langs deze zijde ingepast door een brede houtwal structuur te realiseren, welke het zicht op bedrijfsbebouwing ontnemt /breekt. Daarnaast wordt water geborgen in een langgerekte brede sloot.

- Een brede sloot van minimaal 21,4 meter is nodig om te kunnen voldoen aan de totale waterbergingsopgave. De sloot volgt, net als de plangrens, de huidige kavelrichting uit het gebied. Sloot oprichten met een natuurvriendelijke oever.
- Langs de sloot wordt langs weerszijden een onderhoudstrook van 5 meter ingericht.

- De brede groenzone wordt ingevuld met een inheemse dubbele houtwal van 20 meter. Hiermee wordt een stevige groene afscherming van bedrijfsbebouwing, maar ook opslag gerealiseerd. Langwerpige houtstructuren komen in de omgeving meer voor. Dit landschappelijk element past daarmee in de omgeving.
- Inrichting van de dubbele houtwal: Bestaande uit afwisselend streekeigen bomen van 1e en 2e grootte in een dubbele rij met daaronder struikvormers. De staalkaart van provincie Drenthe voor houtsingels en struweel wordt hierbij aangehouden.

- Noodzakelijke breedte van deze strook: 5m onderhoud + 20 m houtsingel + 5 m onderhoud + 21,5 m sloot + 5 meter onderhoud= totaal is 56,4 meter.

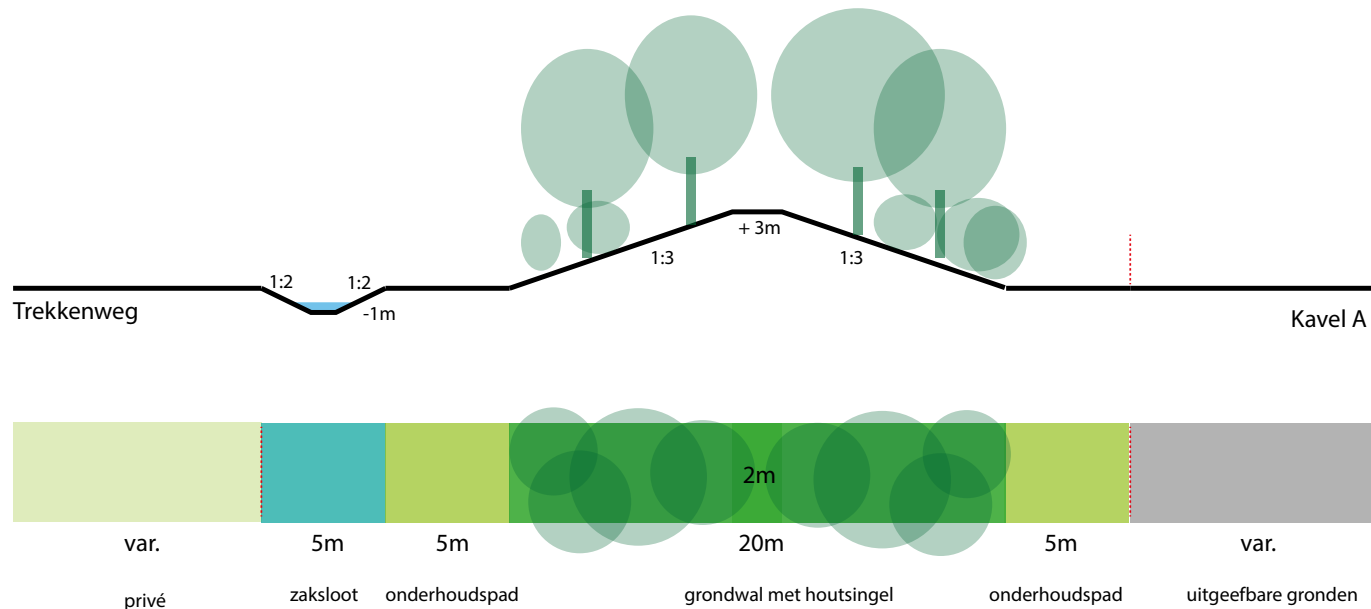


D
Afbeelding 37. Profiel langs grens met Coevorden, op kaart D-D'

Rand Trekkenweg

Vanaf deze zijde is er voor omwonenden langs de Trekkenweg, wanneer er geen landschappelijke inpassing zou worden toepast, zicht op bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing heeft langs deze zijde een maximale hoogte van 2 bouwlagen, 8 meter. Om het zicht aan de bedrijfsbebouwing zo veel mogelijk te ontnemen wordt deze rand landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt een geluidswal toegevoegd om geluidsoverlast op omwonenden te beperken:

- Om het zicht op bedrijfsbebouwing te ontnemen dient de landschappelijke inpassing een minimale hoogte van 8 meter te bereiken. Er wordt daarom gekozen voor een beplante grondwal. Hiermee wordt deze hoogte gehaald:
- Hoogte van de inpassing: 3 meter wal + struweel met streekeigen inheemse bomen en struiken (4-6 meter). Bomen in 3e grootte (6- 10 meter).
- De grondwal is minimaal 2 meter breed bovenzijde, 20 meter onderzijde bij een talud van 1 op 3 en heeft een hoogte van 3 meter.
- Op het talud is het mogelijk om een geluidsscherm van maximaal 4 meter te plaatsen. Deze valt op termijn weg achter de beplanting. Het geluidsscherm wordt bekleed met beplanting.
- Langs het talud dient ruimte vrijgehouden te worden voor waterinfiltratie. Een zaksloot van 5 meter breedte aan de onderzijde van het talud is daarom wenselijk. Tussen het talud en de zaksloot dient een onderhoudsstrook te worden aangelegd. Beheer van beide kanten van de sloot kan via deze strook worden uitgevoerd.
- Noodzakelijke totale breedte van deze strook: 5 m sloot + 5 meter onderhoud + 20 m grondwal met houtsingel + 5 meter onderhoud = totaal 35 meter



C

Afbeelding 38. Profiel langs Trekkenweg op kaart C-C'

C'

Rand bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven

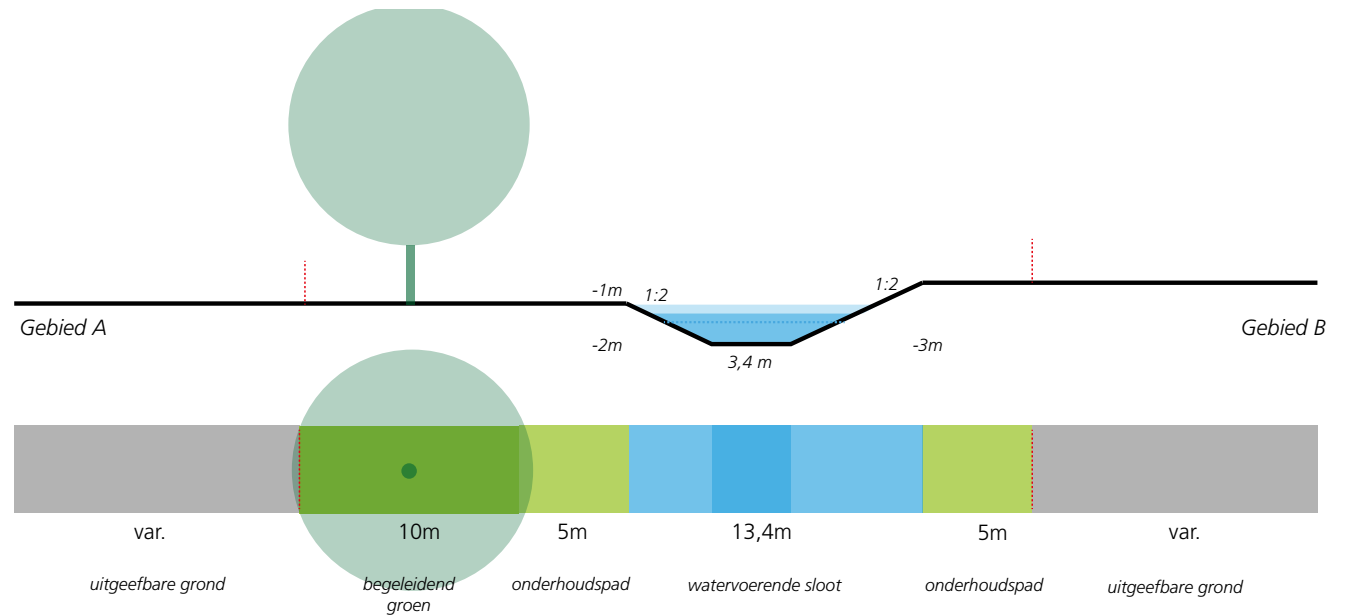
Voor de landschappelijke inpassing van de rand tussen de bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven wordt aangesloten op de bestaande sloot en het struweel. De bestaande sloot wordt verbreedt. Deze sloot is noodzakelijk gezien het hoogteverschil tussen de gebied A en B en de daardoor verschillende grondwaterdiepte.

Het hoogteverschil van het maaiveld tussen de bestaande bedrijven en gebied A is zeer beperkt aanwezig. Het grondwater zit hier zo diep dat het niet reëel is om een waterhoudende sloot aan te leggen. Wel wordt hier een zaksloot aangelegd die bij natte periode kan functioneren als watervoorziening. Ruimtelijk gezien wordt de sloot, profiel A-A' doorgetrokken naar de Trekkenweg. Hier ontstaat daarmee een brede waterbergende sloot welke ingericht wordt als wadi. Langs deze zone zal een calamiteitenroute worden opgericht om het bedrijventerrein voldoende toegankelijk te maken voor veiligheidsdiensten.

Langs de calamiteitenroute wordt een begeleidende bomenrij of houtwal aangeplant (streekeigen inheemse soort -1e grootte). Deze rij fungeert tevens als groene begrenzing van het plangebied.

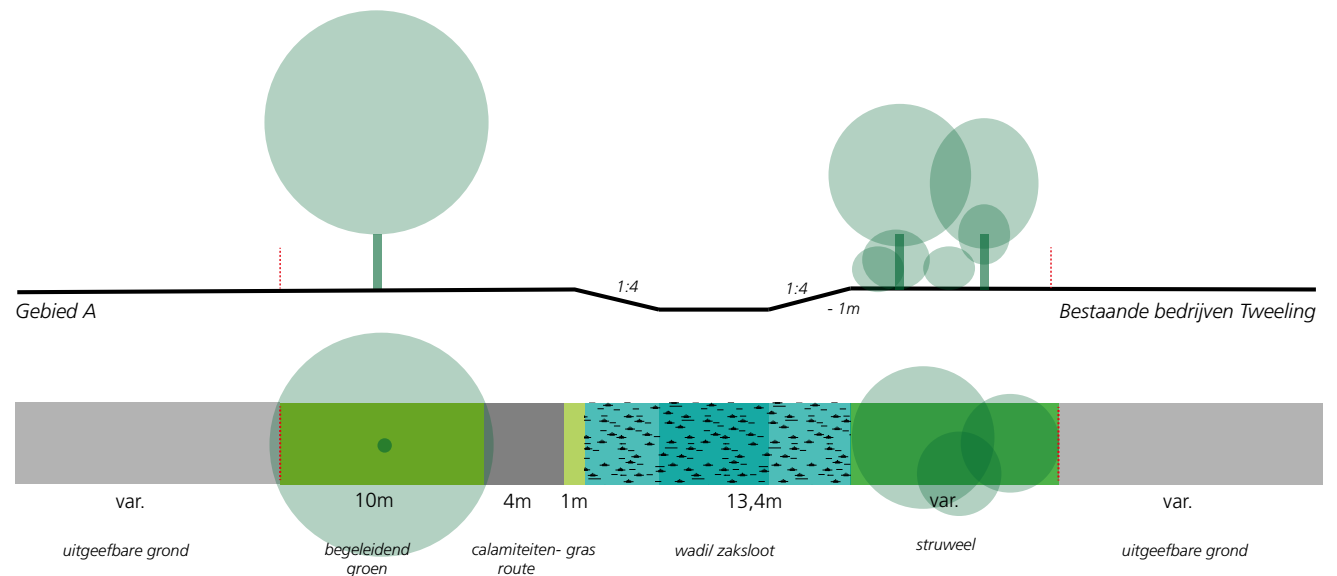
Omdat nog niet duidelijk is wat voor bedrijven of bedrijf zich langs deze rand zal vestigen, is het nog niet mogelijk om nu al een definitieve inrichting voor de begeleidende groenstrook te geven. Deze wordt later ontworpen.

- De begeleidende groenstrook is minimaal 10 meter breed en bestaat uit inheemse beplanting.
- Calamiteitenroute wordt tevens gebruikt als onderhoudsstrook voor de wadi, het talud van de wadi is zo gekozen dat deze machinaal maaibaar is.
- Het bestaande struweel wordt in stand gehouden.
- Totale breedte van deze rand is 33,4 meter.



A
Afbeelding 39. Profiel tussen kavel A en B, op kaart A-A'

A'



B
Afbeelding 40. Profiel tussen kavel A en B, op kaart B-B'

B'

Rand Boerdijk

Langs de Boerdijk wordt een groenzone opgericht, welke net zo ingericht kan worden als de reeds bestaande bermen op het bedrijventerrein. Een grasberm met een bomenrij bestaande uit eiken. Dit om de Boerdijk een groene uitstraling te geven, maar ook ter voorkoming van het oprichten van in- en uitritten aan de Boerdijk. De bestaande bomenrijen aan de Boerdijk worden zoveel mogelijk behouden en versterkt.

Een groene allure draagt bij aan een aantrekkelijke entree van het bedrijventerrein en ruimtelijke geleiding van het bedrijventerrein.

Langs de Boerdijk wordt het bestaande fietspad gehandhaafd.



