

**Bestemmingsplan
Uitbreiding Mercuriuscentrum**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

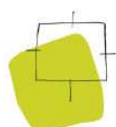
Bestemmingsplan
Uitbreiding Mercuriuscentrum

V A S T G E S T E L D

Inhoud

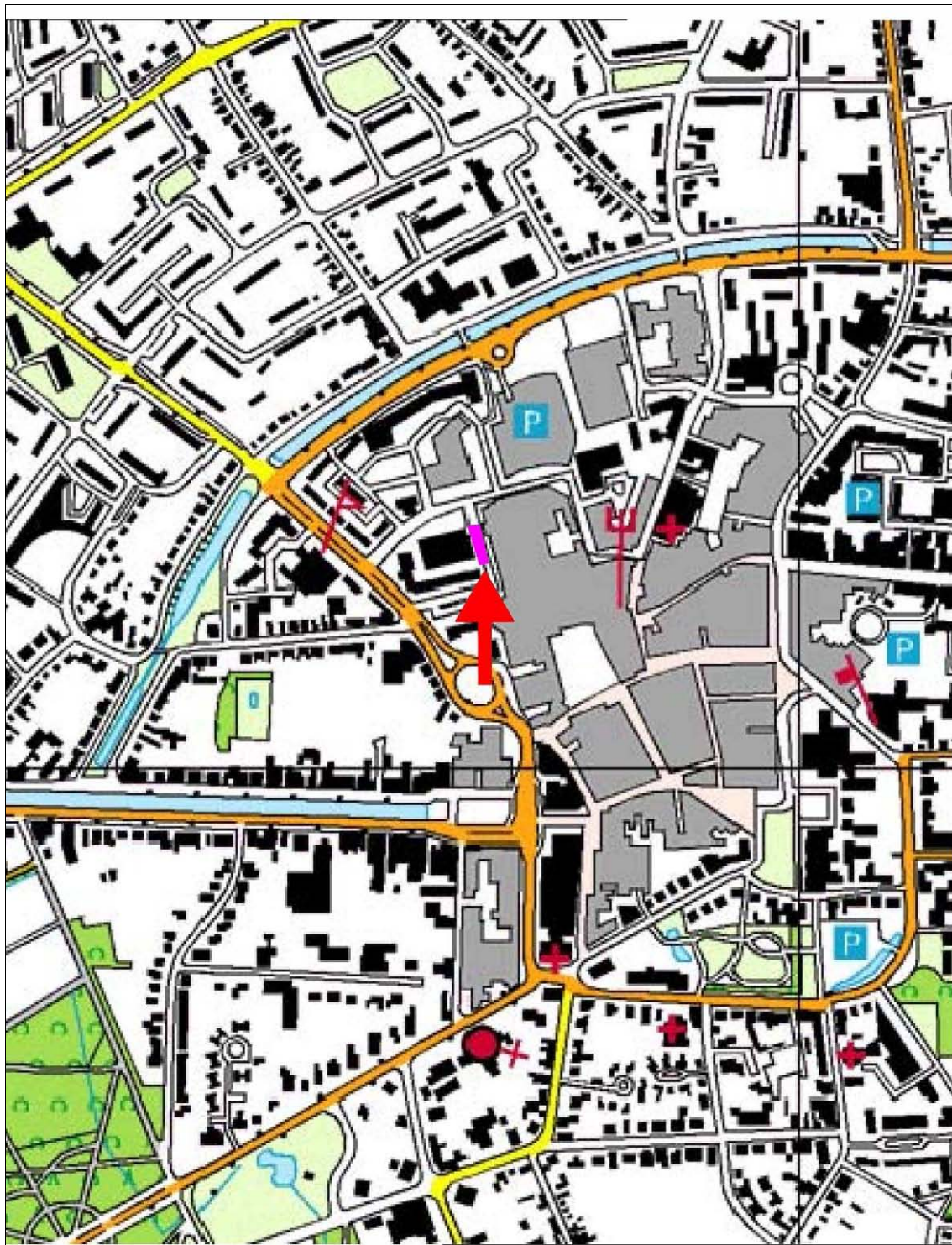
Toelichting
Regels
Verbeelding

8 september 2011
Projectnummer 015.28.02.40.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Assen, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleidsaspecten	13
2.1	Provinciaal beleid	13
2.2	Gemeentelijk beleid	13
3	Planbeschrijving	15
3.1	Beschrijving huidige situatie	15
3.2	Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling	17
4	Juridisch vormgeving	21
5	Milieuaspecten	23
5.1	Ecologische inventarisatie	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Wegverkeerslawaaï	25
5.4	Bodemonderzoek	26
5.5	Water	26
5.6	Externe veiligheid	28
5.7	Luchtkwaliteit	28
5.8	Hinder van omliggende functies	29
6	Economische uitvoerbaarheid	31
7	Inspraak en overleg	33
7.1	Inleiding	33
7.2	Inspraakreacties	34
7.3	Overlegreacties	45
7.4	Ambtshalve wijzigingen	49

Bijlagen

Inleiding



Het winkelcentrum Mercuriuscentrum ligt aan de noordwestkant van het winkelgebied in de binnenstad van Assen en wordt begrensd door de Ceresstraat en het Ceresplein, de Weiersstraat en Koopmansplein.

Aanleiding

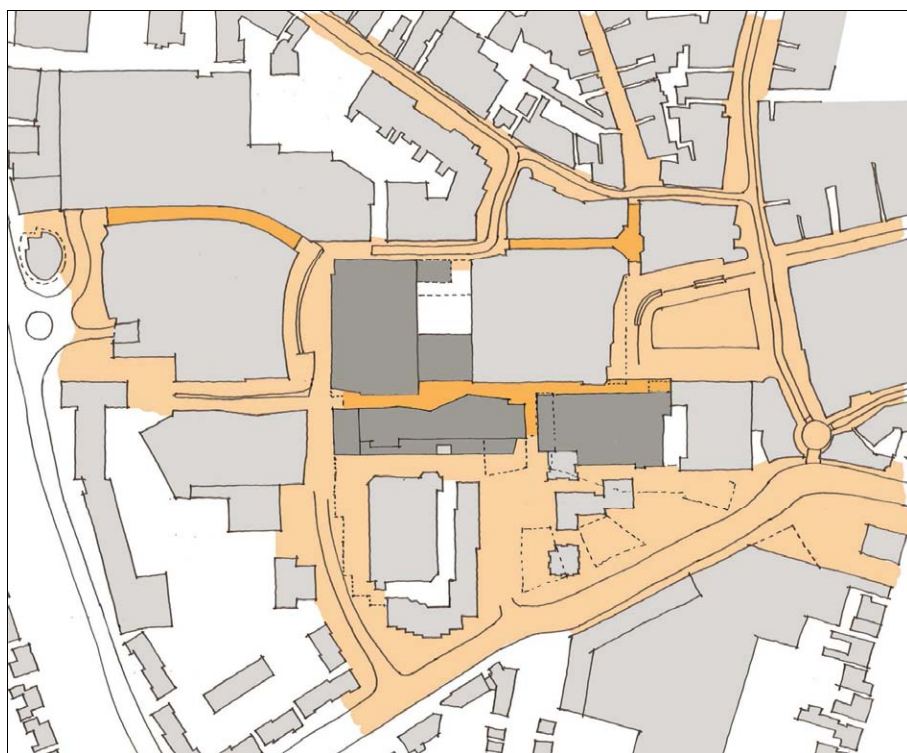
In opdracht van ING Real Estate, in samenwerking met Woningcorporatie Actium is door rphs architecten een integrale visie - gevolgd door een masterplan - opgesteld voor de herontwikkeling van dit winkelcentrum en de directe omgeving. De locatie vormt een belangrijke schakel in het noordwestelijk deel van het centrum van Assen.

De herontwikkeling houdt in dat er een multifunctioneel winkelgebied met commerciële voorzieningen, zorgvoorzieningen en woningen wordt gerealiseerd. Zo ontstaat een nieuw samenhangend stedelijk gebied dat een waarborg vormt voor het functioneren van het noordwestelijk deel van het centrum van Assen.

Het door ING Real Estate en Woningcorporatie Actium te ontwikkelen deelgebied tussen de Ceresstraat en het Mercuriusplein, met als belangrijk element de huidige Mercuriuspassage, wordt gefaseerd herontwikkeld. Door uitbreiding en versterking van de huidige Mercuriuspassage ontstaat een hoogwaardige winkelroute met een sterke eigen identiteit die het Ceresplein, het Koopmansplein en het Cultureel kwartier op een nieuwe, eigentijdse wijze met elkaar zal verbinden.

Bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling van het deelgebied tussen het Ceresplein en het Mercuriusplein past grotendeels binnen het geldende bestemmingsplan Centrum-Noord. Alleen de voorgestelde uitbreiding aan de westzijde wijkt af van de geldende planologische regeling. Deze uitbreiding heeft betrekking op de ruimte tussen het winkelcentrum en de parkeergarage, die gedeeltelijk wordt dichtgebouwd ten behoeve van vergroting van de bestaande winkels aan de achterzijde en de bouw van (zorg)woningen aan de zijde van de Minervalaan. Om deze reden is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Het plan heeft dus uitsluitend betrekking op de uitbreiding.



Het door ING Real Estate en Actium te ontwikkelen deelgebied (donkergrijs). Bron: Integrale visie herontwikkeling Mercuriuscentrum, rphs architecten, 26 augustus 2010

Wet- en regelgeving

Het plan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en is opgezet overeenkomstig de landelijk geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

Om de uniformiteit te waarborgen, heeft de gemeente ervoor gekozen deze landelijke standaardrichtlijnen uit te werken in een gemeentelijk Handboek Bestemmingsplannen. Dit handboek vormt de leidraad voor het opstellen van bestemmingsplannen voor de gemeente Assen.

Inhoudelijk, dat wil zeggen de toe te laten doeleinden, de bouwregels en dergelijke, is de regeling afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Assen stelt het bestemmingsplan vanaf het voorontwerp tot aan het onherroepelijk worden ervan digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Leeswijzer

De toelichting gaat achtereenvolgens in op de volgende aspecten:

- de beleidsaspecten (gemeentelijk en provinciaal);

- een beschrijving van het plangebied en de geldende planologische situatie;
- de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling;
- de juridische vormgeving;
- de resultaten van de milieuonderzoeken, inclusief archeologie, flora en fauna, watertoets;
- de economische uitvoerbaarheid;
- de resultaten van de inspraak en het overleg.

Beleidsaspecten

2

2.1

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten van Drenthe op 2 juni 2010) beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020.

De visie formuleert de belangen, de ambities, de rollen, de verantwoordelijkheden en de sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen op landelijk, regionaal en provinciaal niveau. De missie van de visie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van Drenthe zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid.

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten wordt gezien als provinciaal belang.

De visiekaart 2020 behorende bij Omgevingsvisie Drenthe laat zien dat Assen de ambitie van stad heeft en wordt neergezet als hoofdstad. Het label stad vormt de basis voor provinciale ondersteuning van activiteiten en voorzieningen. Volgens het visiedeel van de Omgevingsvisie wordt Assen gepositioneerd binnen het nationaal stedelijk netwerk. Assen moet zich volgens de provincie Drenthe complementair aan Groningen kunnen ontwikkelen. Assen kan verder worden versterkt door het ontwikkelen van unieke en afwisselende woonmilieus.

De renovatie en uitbreiding van het Mercuriuscentrum en het meervoudige ruimtegebruik door de introductie van de zorg- en woonfunctie passen geheel binnen het provinciale beleid.

2.2

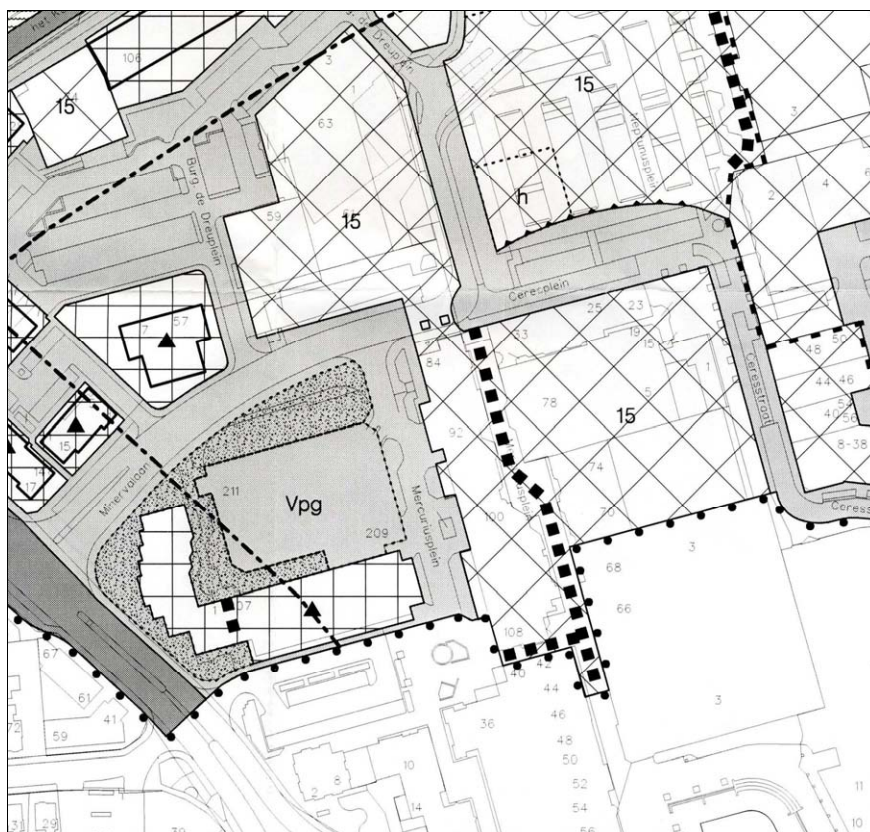
Gemeentelijk beleid

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Centrum-Noord, dat bij besluit van de gemeenteraad is vastgesteld op 20 juli 2000 en is goed-

HET GELDENDE BESTEM-
MINGSPLAN

gekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 23 januari 2001. Het gemeentelijke planologische beleid wordt bepaald door dat bestemmingsplan.

De gronden waarop het plangebied betrekking heeft zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden.



Fragment van het geldende bestemmingsplan

Aangrenzend aan het plangebied is de bestaande situatie als volgt bestemd.

Het bestaande winkelcentrum

Het bestaande Mercuriuscentrum heeft de bestemming Centrumvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn toegestaan: detailhandel, dienstverlening, kantoren, (dag)horeca, recreatie, (boven)woningen en maatschappelijke instellingen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 m.

Parkeergarage met omringend groen

De Mercuriusgarage valt onder de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden, met de nadere aanduiding 'parkeergarage'. De maximale bouwhoogte is 15 m.

De groenvoorzieningen aan de noord- en westzijde van de garage vallen eveneens onder deze bestemming, in dit geval met de aanduiding 'groenvoorzieningen'.

Planbeschrijving

3

3.1

Beschrijving huidige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een uitbreiding van het Mercuriuscentrum aan de westzijde, tussen de Minervaflat/parkeergarage en het bestaande winkelcentrum.

De uitbreiding maakt onderdeel uit van een gefaseerde herontwikkeling van het totale winkelcentrum, dat wordt begrensd door het Ceresplein, de Ceresstraat, het Koopmansplein en de achterzijde van de winkels langs de Mercuriuspassage aan de zijde van de Mercuriusgarage en het Mercuriusplein.



Luchtfoto van het plangebied en omgeving

Tussen het bestaande winkelcentrum en de Minervaflat/Mercuriusgarage ligt een strook onbebouwd gebied met een breedte van circa 15 m. Deze ruimte is vrijwel geheel verhard met klinkers en is voornamelijk in gebruik als bevoorradingsstraat voor het winkelcentrum. De bevoorradingsstraat verbindt de Minervalaan aan de noordzijde met het Mercuriusplein (parkeerterrein) aan de zuidzijde. Op enkele plaatsen aan de zijde van de winkels en ter hoogte van de

Minervaflat staan bomen in plantvakken. Ook is er in het gebied een transformatorstation aanwezig, hetgeen duidt op de aanwezigheid van kabels en leidingen in de ondergrond.

De achterkantsituatie van het winkelcentrum bestaat uit plat afgedekte, één-laagse bebouwing met een hoogte van ongeveer 5 m. De recentelijk gerenoveerde parkeergarage bestaat uit vier lagen. De toegang voor auto's is gesitueerd aan de zijde van de Minervalaan; de uitgang/entree voor de voetgangers komt aan de zuidzijde van de garage uit op de bevoorradingsstraat. De Minervaflat bestaat aan de zijde van het plangebied uit vier lagen.



Bestaande situatie bevoorradingsstraat, gezien vanaf de Minervalaan



Aanzicht van de parkeergarage en achterzijde van de Minervaflat, gezien vanaf de Minervalaan



Bestaande situatie bevoorradingsstraat, gezien vanaf het Mercuriusplein

3.2

Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

Door rhps architecten is een ontwikkelingsplan¹ opgesteld voor de herontwikkeling van het Mercuriuscentrum. Het plangebied maakt hiervan deel uit.

Het ontwikkelingsplan is een vervolg op een integrale visie die in 2009 is opgesteld voor de herontwikkeling van het Mercuriuscentrum en omgeving en maakt deel uit van de algehele opwaardering van het noordelijke gedeelte van het Asser centrumgebied. Het project vormt samen met het recent opgeleverde project De Triade en de plannen voor het Apollo project aan de Minervalaan en het Cultureel Kwartier aan de Weiersstraat de afronding van dit gedeelte van het centrum.

De herontwikkeling van het Mercuriuscentrum bestaat in grote lijnen uit:

1. Transformatie van de huidige Mercuriuspassage naar open winkelstraat;
2. Nieuwe bebouwing langs het Ceresplein en de Ceresstraat.

De ontwikkelingen passen voor het grootste deel binnen het geldende bestemmingsplan Centrum-Noord. Voor een klein deel is dit niet het geval, namelijk:

- de uitbreiding aan de achterzijde van de winkels aan de zijde van de Mercuriusgarage en;
- het oprekken van de bebouwingscontour (poortgebouw) aan de Minervalaan.

Deze ingrepen vallen buiten het geldende bestemmingsplan.

¹ Integrale visie herontwikkeling Mercuriuscentrum, rhps architecten, 26 augustus 2010.



Tegenover de gebogen lijn van Triade komt de nieuwe, strakke gevel van het Mercuriuscentrum

In het navolgende zal eerst in grote lijnen worden ingegaan op de algehele herontwikkeling van het Mercuriuscentrum, daarna wordt specifiek ingegaan op de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan worden geregeld.

Herontwikkeling Mercuriuscentrum

WINKELSTRAAT

Om de doordringbaarheid in het noordelijk centrumgebied te verbeteren en de beoogde verbindingen tussen de verschillende pleinen tot stand te brengen, zal de huidige Mercuriuspassage een transformatie ondergaan van passage naar open winkelstraat. Door deze transformatie ontstaat een evenwichtige differentiatie van passages en winkelstraten in het centrumgebied. De keuze voor een open winkelstraat betekent dat op strategische plekken aan de winkelroute nieuwe functies moeten worden toegevoegd om de leefbaarheid in het gebied te waarborgen. Functies zoals wonen, maar bijvoorbeeld ook een zorgcentrum waar 's avonds activiteiten plaatsvinden.

CERESPLEIN E.O.

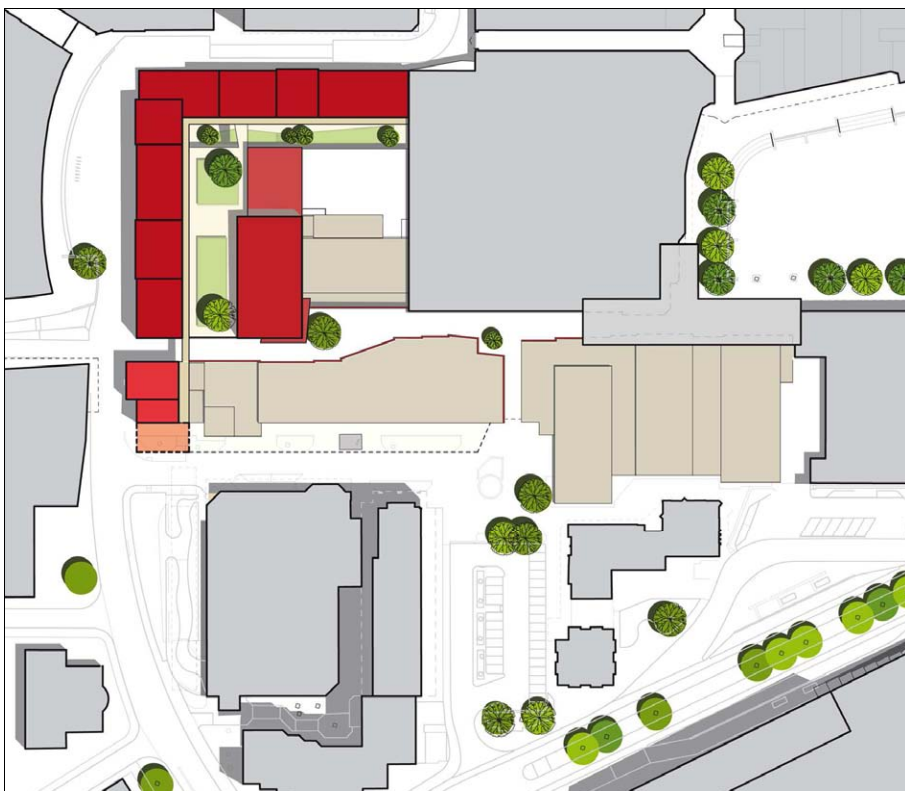
In de nieuwe bebouwing aan het Ceresplein/de Minervalaan zullen tweelaagse winkels met daarboven zorgwoningen en een zorgcentrum worden ondergebracht. De nieuwe pleinwand maakt het plein tot een intiem en aantrekkelijk winkelplein.

Een bijzonder architectonisch accent in dit plandeel is de vormgeving en materialisatie van het poortgebouw op de overgang tussen het Ceresplein en de Minervalaan, dat de entree naar het centrum markeert en tegelijkertijd de entree duidt naar de vernieuwde Mercuriuspassage.

Aan de Ceresstraat worden winkels gesitueerd om de tweede verbinding tussen Ceresplein en Koopmansplein een sterke impuls te geven en het winkelcircuit tussen deze twee belangrijke pleinen te completeren. Aan deze straat ligt ook de ingang naar het expeditiehof en de hoofdtoegang, met bijbehorende secun-

daire ruimte, voor het zorgcentrum en de boven de winkels gelegen zorgwoningen.

Het woonmilieu op het dak van de winkels is specifiek gericht op de zorgbehoevende bewoner. De woningen en zorgvoorzieningen grenzen aan drie zijden aan het openbare gebied: de Ceresstraat, het Ceresplein en de nieuwe winkelstraat. Dit biedt een interessante diversiteit en mogelijkheden voor de bewoners voor de beleving van de levendige stedelijke omgeving.



Bron: Integrale visie herontwikkeling Mercuriuscentrum, rphs architecten, 26 augustus 2010

Ontwikkeling plangebied

Het onderhavige plangebied heeft betrekking op een gedeelte van de vorenomschreven ontwikkeling, namelijk de uitbreiding van de bestaande winkels in de richting van de parkeergarage en het realiseren van een vierlaagse bebouwing (poortgebouw) aan de zijde van de Minervalaan.

Beide ingrepen vallen buiten het geldende bestemmingsplan. Bij de uitbreiding aan de achterzijde van de winkels gaat het in totaal om een uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte van circa 550 m². De bebouwingsgrens wordt gelijkgetrokken met de buitenste gevel van het bestaande transformatorgebouwtje. Deze trafo blijft gehandhaafd, alleen de deur(en) zullen indien noodzakelijk worden verplaatst.

Het te realiseren poortgebouw aan de zijde van de Minervalaan/het Ceresplein bestaat uit vier bouwlagen, de onderste twee bouwlagen zijn bestemd voor winkels, in de bovenste twee bouwlagen komen (zorg)woningen.

De benodigde extra parkeerruimte voor de uitbreiding van de winkelvloeroppervlak en de binnen dit bestemmingsplan gesitueerde (zorg)woningen kan worden gevonden in de nabijgelegen parkeergarage.



Gevelaanzicht noordzijde (Ceresplein). Bron: Integrale visie herontwikkeling Mercuriuscentrum, rphs architecten, 26 augustus 2010

Juridisch vormgeving



In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de wijze waarop de voor het plangebied gewenste ontwikkeling juridisch is vastgelegd.

De opzet van de regels is enerzijds gerelateerd aan het geldende bestemmingsplan 'Centrum-Noord', anderzijds is aangesloten op Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De vormgeving van de verbeelding en de regels is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen (SVBP 2008). Tot slot is zoveel mogelijk het Handboek van de gemeente Assen (versie oktober 2009) gevolgd.

ALGEMEEN

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

Het plan bestaat uitsluitend uit de bestemming Centrum. Omdat een groot deel van de uitbreiding en renovatie van het winkelcentrum en realisering van de (zorg)woningen past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, is de regeling in het onderhavige plan zo veel mogelijk daarop afgestemd. De bouwhoogte in het plan is gewijzigd in 16 m.

BESTEMMINGSREGELS

Naast de voorgaande bestemmingsregel, de begrippen en de wijze van meten, zijn nog algemene afwijkingsregels, overige regels en overgangs- en slotregels opgenomen.

ALGEMENE REGELS

In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht nodig voor de natuurwaarden (ecologie), de archeologische situatie, geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, bodem(verontreiniging), waterhuishouding, milieuhinder ten gevolge van bedrijven, externe veiligheid, leidingen en luchtkwaliteit.

5.1

Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in een deel van het plangebied van het project Mercuriuscentrum te Assen. Het onderzochte deel, hierna aangeduid als projectgebied, betreft een uitbreiding van het Mercuriuscentrum dat gelegen is tussen de Minervaflat/parkeergarage en het bestaande winkelcentrum. Tevens is gekeken naar mogelijke effecten op beschermde gebieden in de omgeving van het projectgebied. Het doel van deze ecologische inventarisatie is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is op 20 januari 2009 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Soortenbescherming

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket² (kilometerhok 233-557, d.d. 13 januari 2009) en de bevindingen tijdens vorengenoemde veldbezoek blijkt dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Het gebied is geheel verhard op enkele kleine groenvoorzieningen na. In deze groenvoorzieningen kunnen enkele vogels tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten worden door de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Daarnaast kunnen in de omliggende bebouwing verblijfplaatsen van zwaar beschermde vleermuizen aanwezig zijn. In de gevels van de Minervaflat zijn geschikte open stootvoegen aanwezig die gewone dwergvleermuizen toegang kunnen verschaffen tot de spouwmuur.

INVENTARISATIE

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

EFFECTEN	Als gevolg van de geplande ontwikkelingen zoals weergegeven in het bouwplan, worden geen negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied verwacht. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient voor de soortengroep vogels rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli loopt. Werkzaamheden die vóór het broedseizoen zijn gestart, mogen worden voortgezet.
INVENTARISATIE	Gebiedsbescherming Het projectgebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 is het beschermde natuurmonument Landgoed Overcingel op ongeveer 600 m afstand van het plangebied. Het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur is het Asserbosch op een afstand van ongeveer 600 m.
EFFECTEN	Omdat het projectgebied op enige afstand van beschermde gebieden ligt en is ingesloten door bebouwing en gelet op de aard van de ingrepen, worden geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten waarvoor de gebieden zijn aangewezen. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is ook niet in strijd met het POP II-beleid en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan voor het gebied Mercuriusplein is op deze punten uitvoerbaar.

5.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor be-

houdsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren. Om greep te krijgen op deze nog onbekende informatie is door de voormalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans op, of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. De IKAW geeft voor het plangebied aan dat het niet is gekarteerd. Drents Plateau is gevraagd om een archeologisch advies te geven en aan te geven of nader archeologisch onderzoek in het plangebied noodzakelijk is.

IKAW

Conclusie

Het archeologisch advies van Drents Plateau luidt als volgt.

“De locatie van het Mercuriuscentrum is gelegen in een 19^e eeuwse uitbreiding van het centrum. In 1972 zijn enkele straten gesloopt ten behoeve van de aanleg van het centrum (bron: conceptversie cultuurhistorisch onderzoek stadskern Assen). De kans dat onder de huidige bestrating van het Mercuriusplein nog intacte archeologische resten aanwezig zijn wordt dan ook klein geacht. een verkennend archeologisch onderzoek is in dit geval niet nodig. Wel dienen eventuele toevalsvondsten tijdens de uitvoering terstond gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog (de heer Wijnand van der Sanden)”.

5.3

Wegverkeerslawai

In het geldende bestemmingsplan is geconstateerd dat het plangebied buiten de zones van de omliggende verkeerswegen ligt. De 50 dB(A)-contour (vergelijkbaar met de thans gebruikelijke 48 dB-contour), ligt volgens de berekeningen bij dat plan op 54 m uit de as van het Kanaal en op 51 m uit de as van de Weiersstraat).

De in het onderhavige plan geprojecteerde woningen liggen op 112 m uit de as van de Weiersstraat en op 140 m uit de as van het Kanaal. De overige straten in de omgeving, waaronder de Minervalaan worden aangemerkt als 30 km-zone.

Conclusie

De conclusie is dat nader akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder onderzoek derhalve niet relevant is.

5.4

Bodemonderzoek

In het kader van het herstraten en het vervangen van de riolering is onder meer ter plaatse van het plangebied (Minervalaan) een verkennend en nader bodemonderzoek, asfalt- en civieltechnisch onderzoek uitgevoerd door Tauw b.v.³ De samenvattende conclusies en aanbevelingen (met name van belang zijn paragraaf 9.1.3, 9.2.3 en 9.2.4), alsmede een overzicht van de monsterpunten is als bijlage in dit plan opgenomen.

Bij twee boringen (50 en 51) nabij het plangebied zijn sterk verhoogde gehalten aan lood, zink en/of PAK 10 gemeten (overschrijding interventiewaarden). Op die plaatsen is vervolgens aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd om de verontreinigingen in kaart te brengen. Uit dit aanvullende bodemonderzoek is gebleken dat ter hoogte van boring 50 (ter plaatse van het zuiden van het plangebied) een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen (meer dan 25 m³ verontreinigde grond met een gemiddeld gehalte boven de interventiewaarden), waarvan de sanering niet spoedeisend is. Er hoeft geen saneringstijdstip te worden vastgesteld.

Ter plaatse van boring 51 (nabij trafo) is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging (minder dan 25 m³ verontreinigde grond met een gemiddeld gehalte boven de interventiewaarden).

Conclusie

Buiten de aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van boring 50 zijn de aangetroffen gehalten/concentraties dusdanig dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu te zijn verwachten.

5.5

Water

Het project bestaat uit een renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum Mercurius. De gedeelten van het plangebied waarop de uitbreiding betrekking heeft, zijn thans verhard (voetgangersgebied en bevoorradingsstraat).

De totale bebouwde oppervlakte wordt uitgebreid met circa 1.500 m² (winkels en bovenwoningen). De toename van het oppervlakte aan bebouwd gebied in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bedraagt circa 550 m².

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

³ Diverse werkzaamheden Mercuriusplein en omgeving te Assen. Verkennend en nader bodemonderzoek, asfalt- en civieltechnisch onderzoek Mercuriusplein en omgeving te Assen door Tauw b.v., d.d. 14 september 2009.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap.

WATERPARAGRAAF

Het plangebied is gelegen in de kern van Assen, waar de Vaart en Het Kanaal als oppervlakte wateren aanwezig zijn, tussen het Noord-Willemskanaal en het Havenkanaal. Door de aanwezigheid van een slecht doorlatende laag binnen de 0 m en 3 m minus maaiveld komen er schijngrondwaterstanden voor die mogelijk overlast veroorzaken. Het plangebied is niet gelegen in een voor de waterbeheersing risicovol gebied en/of aandachtsgebied.

BESTAANDE WATERHUIS-
HOUDING

Op dit moment ligt er een gescheiden rioolstelsel. De bestrating is al aangesloten op het regenwaterstelsel en loost via een regenwaterriool in het Apollopad naar het regenwaterriool in Het Kanaal, welke uitmondt in het Havenkanaal. Als uitgangspunt geldt dat bij de uitbreiding/renovatie van het Mercuriuscentrum, aan de Mercuriuspleinzijde, het nieuwe dakoppervlak wordt aangesloten op het RWA-stelsel. Het vuilwater van de winkeluitbreiding wordt gescheiden geloosd op het vuilwaterriool. Gezien het geheel bebouwde en verharde oppervlak van (de omgeving van) het gebied, is infiltratie in de bodem niet aan de orde.

RIOLERING EN HEMEL-
WATER

Door de aanwezigheid van een slecht doorlatende laag zal bij de uitwerking van het bouwplan moeten worden nagegaan of het nodig is maatregelen te nemen om grondwateroverlast te voorkomen.

OVERLAST GRONDWATER

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd, maar wel grotendeels verhard met klinkers, met uitzondering van de plantvakken. In de nieuwe situatie neemt het dakoppervlak met circa 550 m² toe en neemt het wegoppervlak met 375 m² af. Met andere woorden een toename van 175 m². Voor deze verhardingstoename is bergingscompensatie nodig van 13 m³, dit is inclusief 2 m³ compensatie voor de klimaatsontwikkeling. Deze berging dient bij voorkeur te worden gerealiseerd in het plangebied zelf.

OVERLAST OPPERVLAKE-
WATER

Als voorwaarde aan de ontwikkeling wordt gesteld dat niet-uitlogende materialen worden toegepast.

GEBRUIK MATERIELEN

Conclusie

Er ligt reeds een gescheiden riolering. De gebouwriolering dient gescheiden te worden uitgevoerd, waarbij het afvalwater van het gebouw wordt geloosd op de vuilwaterriolering en het afvalwater van het dakoppervlak op de regenwaterriolering.

Er vindt een toename van het dakoppervlak plaats van 175 m², waarvoor een bergingsopgave is vereist. Daarnaast moet er als gevolg van de klimaatsverandering 13% meer berging worden gemaakt voor toename van verharding en/of

dakoppervlak. De bergingsopgave wordt hierdoor circa 13 m³. Over deze bergingsopgave is nader overleg nodig tussen de gemeente, het waterschap en de initiatiefnemer.

Het advies van het waterschap is als bijlage bijgevoegd.

5.6

Externe veiligheid

Het Mercuriuscentrum wordt op de Risicokaart Drenthe aangemerkt als een kwetsbaar object. In de omgeving komen echter geen risicobronnen voor. Het aspect externe veiligheid staat een uitbreiding en renovatie niet in de weg.

5.7

Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient elke ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan de luchtwetgeving.

Op basis van de nieuwe wetgeving is er een Algemene Maatregel van Bestuur vastgesteld die aangeeft welke ontwikkelingen als 'niet in betekenende mate' kunnen worden gezien zodat verdere toetsing aan de normen niet hoeft plaats te vinden. Zo is aangegeven dat de ontwikkeling van een woonwijk met maximaal 500 woningen zonder meer toelaatbaar wordt geacht. In dit plan wordt een gering aantal (< 10 woningen) toegevoegd. Tevens wordt een beperkt oppervlak aan winkels (circa 550 m²) toegevoegd.

Conclusie

De conclusie is dat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg staat.

5.8

Hinder van omliggende functies

In de omgeving van het winkelcentrum komen geen bedrijfsactiviteiten of andere functies voor die onaanvaardbare hinder opleveren voor de geplande woningbouw. Ook de nabijgelegen parkeergarage heeft geen onevenredige nadelige invloed op de stedelijke woonsituatie.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Een groot deel van het project Mercuriuscentrum is gelegen binnen het plan-gebied van het geldende bestemmingsplan Centrum-Noord. De herontwikkeling van dit deel van het Mercuriuscentrum is in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan Centrum-Noord. ING REIM en de Woningcorporatie Actium hebben concrete bouwplannen voor de renovatie en uitbreiding voor dit deel van het winkelcentrum Mercuriuscentrum.

Dit bestemmingsplan betreft de uitbreiding van de achterzijde van winkelcen-trum richting de parkeergarage Mercurius. Het bestemmingsplan maakt nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk. Deze nieuwe bouwmogelijkheden zijn volledig gesitueerd op de gronden in eigendom van de gemeente Assen. De kosten die de gemeente maakt voor het begeleiden van het bestemmingsplan zijn anders-zins verzekerd door de verkoop van bouwrijpe kavels en het sluiten van een overeenkomst met de vastgoedontwikkelaar ING REIM. Deze overeenkomst is van toepassing op het gehele project.

De uitbreiding van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan is mede op verzoek van de eigenaar van dit deel van het winkelcentrum ING REIM. Deze professionele vastgoedbelegger ziet potentie in de upgrading en (beperkte) uitbreiding van het winkelcentrum. Deze ontwikkeling is overigens gefaseerd mogelijk. Indien door onvoorziene omstandigheden deze marktpartij de plan-nen niet realiseert, is de huidige staat van de opstallen het terugvalscenario.

Gezien het grondeigendom van de gemeente Assen binnen het plangebied en het feit dat er vooraf een overeenkomst wordt gesloten met de toekomstige ontwikkelaar behoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De kosten van de grondexploitatie is hiermee anderszins verzekerd.

Inspraak en overleg



7.1

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden om naar keuze schriftelijk en/of mondeling reacties bij burgemeester en wethouders in te dienen. Daarnaast is op 12 januari 2011 een inspraakavond gehouden.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zeven inspraakreacties ingediend. Voorts is een brief ontvangen met als bijlage 2.500 handtekeningen, waarin zorg over de voorgenomen plannen tot uiting is gebracht.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overlegpartners. Hen is verzocht schriftelijk te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn reacties ontvangen van:

- Brandweer;
- Waterschap Reest en Wieden;
- provincie Drenthe;
- VAC Assen;
- Waterschap Hunze en Aa's

De overige overlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Dit betrof:

- Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, mede namens de afzonderlijke rijksdiensten.

De inspraak- en overlegreacties zijn in respectievelijk paragraaf 7.2 en 7.3 opgenomen en van een reactie voorzien. Belangrijk is op te merken dat de inspraakreacties betrekking hebben op dat deel van het Masterplan dat in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Centrum Noord en niet op het voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Mercuriuscentrum dat onderwerp van de inspraak was.

Ten slotte zijn in het bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen van opgenomen. Zie paragraaf 7.3.

7.2

Inspraakreacties

1. Inspreker 1

Inspreker heeft in 2006 een appartement gekocht aan het Ceresplein. Er wordt naar tevredenheid gewoond tot de presentatie van de nieuwbouwplannen van het Mercuriuscentrum/Ceresplein. Afgelopen vier jaar is herhaaldelijk gevraagd naar de stand van zaken omtrent de plannen voor het Mercuriuscentrum. Meerdere malen is teruggekoppeld dat de plannen nog niet klaar waren om daarmee naar buiten te gaan. Nu blijkt, aldus inspreker, dat alles al gereed is zonder enig overleg met de bewoners. Met de realisering van de plannen wordt het woongenot en de privacy aangetast met als consequentie waardevermindering van de appartementen.

De plannen impliceren nog meer winkels en alles staat al leeg, het zonnetje in de ramen verdwijnt door het kolossale gebouw dat op 10 m afstand van het appartementencomplex, waar inspreker woont, is geprojecteerd. De bebouwing komt op de rooilijn te staan. Inspreker is van oordeel dat een afstand van 15 m gemeten uit het hart van de weg tot de rooilijn moet worden aangehouden.

De burgemeester wordt uitgenodigd vanuit de woonkamer te bekijken hoe het bouwplan er uit komt te zien, omdat wordt afgevraagd of de burgemeester wel goed is voorgelicht.

Positief is dat het thans een verpauperd stukje Assen is dat mooier wordt als alles opnieuw is ingericht, maar wordt afgevraagd waarom het project zo dicht op het appartementencomplex is geprojecteerd?

Reactie gemeente

Ad 1. a, b en d

Onderkend wordt dat het een langdurig proces is geweest waarin meerdere conceptplannen, visies en globale schetsen zijn doorgesproken om te beoordelen of deze enige kans van slagen zouden hebben. Omdat deze visies nog erg globaal waren met nog vele kanttekeningen kon de gemeente daarmee niet naar buiten komen.

Daarnaast is relevant op te merken dat een groot deel van het totale project in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum Noord, dat door de gemeenteraad in 2000 is vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de stedenbouwkundige invulling van dat deel van het Mercuriuscentrum reeds bepaald. De bestemmingen/functies voor de gronden, het bebouwingsvlak en de maximale bouwhoogtes (15 m bij recht met een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van 10%) zijn in dat bestemmingsplan vastgelegd. Er moet worden gebouwd binnen de grenzen van het bebouwingsvlak en dat impliceert in dit geval dat gebouwd mag worden op ongeveer 10 m afstand tot het appartementencomplex van inspreker.

Dit bestemmingsplan Centrum Noord is tot stand gekomen na meerdere momenten van terinzagelegging voor de bevolking en overlegpartners om te ageren. Het bestemmingsplan is na vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie in werking getreden.

Dat de maximale bebouwingsmogelijkheden in fysieke zin nog niet helemaal zijn benut, maakt niet dat daaraan geen rechten zijn te ontleen voor de ontwikkelende partijen. De ontwikkelende partijen hebben hun plannen ingediend bij de gemeente. Vervolgens heeft de gemeente beoordeeld of deze plannen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan Centrum Noord. Gebleken is dat dat voor een groot deel van het project het geval is.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van het project moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. De gemeente moet de omgevingsvergunning verlenen indien er geen strijdigheden zijn en er ook geen andere redenen voor een weigering zijn (imperatieve limitatieve stelsel).

Inspreker had ten tijde van de aankoop van het appartement kunnen weten dat op deze inbreidingslocatie meer en hogere bebouwing zou kunnen plaatsvinden, dan wel had bij het gemeentebestuur kunnen informeren wat de bebouwingsmogelijkheden voor dit deel van de stad impliceren.

De gemeente is met inspreker van oordeel dat een deel van het Mercuriuscentrum verpauperd is en upgrading noodzakelijk is om het winkelcircuit in het centrum van Assen af te kunnen maken. Voortliggende plannen voorzien daarin.

Voor het deel dat niet in overeenstemming is met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen is een nieuw voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Mercuriuscentrum opgesteld. In dit bestemmingsplan is beoordeeld of dat deel van het project, gelet op verschillende ruimtelijk relevante aspecten, uitvoerbaar is. Het voorontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd op de inspraakavond en zoals eerder gememoreerd heeft het ter inzage gelegen om te beoordelen of het bestemmingsplan ook maatschappelijk gezien uitvoerbaar is. Inspreker heeft geen reacties gegeven op het ter inzage gelegen voorontwerpbestemmingsplan.

Ad. 1c

De burgemeester is, gelet op het vigerende bestemmingsplan, op de hoogte van de bouwmogelijkheden in dit deel van de stad.

2. Inspreker 2

In 2006 heeft inspreker het appartement gekocht, dat in mei 2007 is opgeleverd. Leuk uitzicht, gezellig plein met kleinschalige winkels. Meerdere malen is er navraag gedaan naar de plannen, maar er kon geen duidelijkheid worden gegeven, er was nog geen overeenstemming. Op de inspraakavond is inspreker geïnformeerd over de plannen die onacceptabel zijn omdat, met uitvoering van de plannen de Ceresstraat en in het verlengde daarvan:

- het Ceresplein slechts 10 m breed wordt;
- in deze straat bebouwing van zo'n 15 m hoog is geprojecteerd;

- licht- en zonval in de woningen zal worden verminderd;
- het Ceresplein een kleine straat wordt omdat de afgeschuinde hoek wordt rechtgetrokken en wordt volgebouwd;
- het karakter van dit gedeelte van de binnenstad totaal wordt veranderd.

Reactie gemeente

Zie onder ad 1. Inspreker heeft geen reacties gegeven op het ter inzage gelegen voorontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van de bezonning wordt opgemerkt dat door de ontwikkelaar een bezonningsstudie is uitgevoerd. Deze studie is medio februari 2011 opgestuurd aan de bewoners van het Triade-complex. Daaruit blijkt dat er sprake is van een vermindering van licht- en zonlichtinval in het appartement van inspreker op bepaalde delen van de dag. Ook blijkt uit de studie dat de verminderde licht- en zonlichtinval over het gehele jaar varieert. 's Zomers is de vermindering beduidend minder sterk dan in de wintermaanden. Maar zowel in de herfst, winter en het voorjaar zal er nog steeds sprake zijn van meerdere uren zon per dag op de gevel van inspreker. De gemeente is van mening dat de in de toekomst te verwachten licht- en zonlichtinval niet significant zal afwijken van hetgeen op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

3. Inspreker 3

Algemeen

- In de aankondiging in Berichten van de Brink is niet vermeld tot wie de zienswijzen moeten worden gericht. Daarom is gekozen dit schrijven te richten aan zowel het college van burgemeester en wethouders als aan de gemeenteraad.
- Het weghalen van de overkapping van de passage leidt tot een omzetverlies voor de aanwezige bedrijven met als gevolg toenemende leegstand van het winkelbestand. Voorts zal het voornemen tot openstelling van de passage van 24 uur per etmaal leiden tot een gepantserde straat met rolluiken en toenemend vandalisme.
- Inspreker komt met de suggestie tot heroverweging om de overkapping, al dan niet in gewijzigde vorm, te handhaven. Het gemeentebestuur wordt in overweging gegeven zich te oriënteren in Oberhausen, een zeer aantrekkelijk overdekt winkelcentrum. Een mogelijk uit te schrijven referendum of te houden enquête onder de bevolking zal resulteren in een uitslag met een meerderheid voor handhaving van de overkapping (al dan niet in gewijzigde vorm).
- Zowel bij het project Citadel als bij het project Mercuriuscentrum is in de vergaderingen van de gemeenteraad aan de leden daarvan een geheimhoudingsverplichting opgelegd ten aanzien van financiële onderdelen. Door de burger deze informatie te onthouden, is het aanzien van de

plaatselijke politiek geschaad. Inspreker is van oordeel dat ook hij mogelijk persoonlijk is getroffen en niet is staat is tot het uitbrengen van zienswijzen over het gehele integrale project.

Voorontwerpbestemmingsplan

Met het realiseren van de voorgenomen nieuwbouw wordt het uitzicht van de woning richting de 'Nieuwe Kolk' ontnomen.

Inval van de laagstaande winterzon en zomerzon op de woning van inspreker zal verminderen met als gevolg aantasting van woongenot en schade voor de gezondheid; het energiebesparende effect van de zogenaamde duurzaam gebouwde woningen gaat verloren.

Door de hogere bezetting van de parkeergarages de Triade en Mercurius ontstaat een niet verantwoorde hoge concentratie van fijn stof en ultra fijn stof, veroorzakers van hart- en vaatziekten, luchtwegklachten, astma en allergieën. Ook de sloopwerkzaamheden en de nieuwbouw leiden tot een verhoogde concentratie van fijn stof en ultra fijn stof.

De huismussen zullen worden verjaagd.

De bouwplannen impliceren waardevermindering van de woning.

De informatieavond op 8 februari 2011 (georganiseerd door ING, red.) vond plaats één dag na sluiting van de termijn voor het inbrengen van inspraakreacties. Informatie die dan werd gegeven kon niet meer in deze inspraakreactie worden opgenomen. De afdeling communicatie van de gemeente speelt hierbij een belangrijke rol. Deze gang van zaken is de gemeente aan te rekenen en in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het geldende bestemmingsplan Centrum Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2000

Tijdens de door de gemeente georganiseerde inspraakavond op 12 januari jl. is medegedeeld dat de voorgenomen bouw van twee verdiepingen winkels en daarboven twee of drie lagen zorgwoningen in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Een bezwaarschrift tegen de bouw kan alleen worden ingediend op grond van een verschil van inzicht ten aanzien van de eisen van welstand die voor de nieuwbouw gelden. De inzichten van inspreker ten opzichte van de toepassing van het geldende bestemmingsplan zijn tegengesteld aan die van de gemeente.

Op de vraag van inspreker of er tegenover de woning nog een wijziging in bebouwing te zou zijn verwachten, is destijds geantwoord dat de bestaande bebouwing (winkels en kantoren) met de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Noord (2000) zijn gelegaliseerd, zowel wat betreft de bebouwingslijnen als de hoogten van de bebouwing. Daarmee was de skyline van het Mercuriuscentrum gewaarborgd. Deze informatie is doorslaggevend geweest voor de aankoop van de woning door inspreker.

De voorliggende bouwplannen zijn van een geheel andere orde, vormgeving en bestemming (winkels en zorgwoningen).

De voorgenomen plannen voorzien in bebouwing van 15 m hoog en vanaf het kantoorgebouw boven C&A zelfs 16 m. Dat is voor inspreker onaanvaardbaar om de volgende redenen:

- aantasting van privacy door een rechtstreekse inkijk van de, op zeer korte afstand van de woning van inspreker, te bouwen zorgwoningen;
- waardevermindering van de woning van inspreker;
- belemmering van het uitzicht van de woning naar de oostzijde;
- ontneming van de bezonning;
- consequenties voor het gezin van inspreker in verband met toename van fijn stof en ultra fijn stof;
- het Ceresplein verandert van plein naar een smalle steeg met hoogopgaande bebouwing.

Resumé

1. De voorgenomen bouwplannen zijn in strijd met de geest van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Centrum Noord; het is nooit de bedoeling van de raad geweest om zorgwoningen (een compleet verzorgings/bejaardentehuis) bovenop de winkels van het Mercuriuscentrum te realiseren.
2. Door de voorgenomen af te geven omgevingsvergunning op grond van het geldende bestemmingsplan handelt de gemeente in strijd met de geest van haar eigen bestemmingsplan en is er ten opzichte van de burger sprake van onzorgvuldig handelen en onbehoorlijk bestuur.
3. De gemeente moet iedere tien jaar bestemmingsplannen actualiseren. De gemeente is in gebreke gebleven.
4. De inspraakreacties/bezwaren zijn van dusdanig zwaarwegende aard dat met uitzondering van de vernieuwing van de dichtgetimmerde kleinschalige winkels moet worden afgezien van de bouw van zorgwoningen.
5. De gemeente beschikt over voldoende geschikte bouwlocaties om deze zorgwoningen in het belang van de volksgezondheid te realiseren.

Reactie gemeente

Ad. 3a

De inspraakreactie is in goede orde ontvangen.

Ad. 3b

Het verwijderen van de overkapping is op basis van het geldende bestemmingsplan Centrum Noord mogelijk. In de doeleindenomschrijving bij de bestemming Centrumvoorzieningen is aangegeven dat onbebouwde gronden, verhard of onverhard mogen worden gebruikt in relatie met de aan deze gronden gegeven bestemming en/of doeleinden aangegeven in artikel 6 (verkeers-

en verblijfsdoeleinden, in dit geval is relevant, de openbare verblijfsgebieden, voetpaden). In de verbeelding (plankaart) is een aanduiding 'passage' aangegeven. Deze aanduiding impliceert dat binnen een afstand van 10 m ter weerszijden van de aanduiding 'passage' de bestemming op de begane grond voorziet in een al dan niet overdekte passage voor voetgangers. Inspreker heeft geen reacties gegeven op het ter inzage gelegen voorontwerpbestemmingsplan.

Ad. 3c

Verwezen wordt naar hetgeen is verwoord onder ad. 3b.

Ad. 3d

Een ieder is de mogelijkheid geboden om in te spreken over de plannen. De Wet openbaarheid van bestuur is bedoeld om bepaalde financiële gegevens niet in openbaarheid te hoeven brengen. Dat inspreker deze financiële gegevens niet heeft kunnen bekijken, betekent niet dat daardoor de plannen niet integraal kunnen worden beoordeeld en dat geen inspraakreacties over het bouwproject kunnen worden ingediend.

Ad. 3e

Het geldende bestemmingsplan Centrum Noord biedt de mogelijkheid om een bouwhoogte van 15 m te realiseren, waardoor ook het uitzicht richting de 'Nieuwe Kolk' zou veranderen. Bovendien heeft niemand recht op blijvend uitzicht en met name niet in het centrum van de stad.

Inspreker heeft geen reacties gegeven op het ter inzage gelegen voorontwerpbestemmingsplan.

Ad. 3f

Verwezen wordt naar hetgeen is verwoord onder ad. 3b.

Ad. 3g

De bouwprojecten hebben geen onaanvaardbare negatieve invloed op de luchtkwaliteit.

Ad. 3h

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de natuurwaarden in het betreffende plangebied niet hoog zijn. Voor vogels geldt het landelijke protocol dat het broedseizoen moet worden gerespecteerd. Dat betekent dat werkzaamheden niet in het broedseizoen mogen plaatsvinden of dat voorafgaande aan het broedseizoen moet worden begonnen met de werkzaamheden en deze permanent worden gecontinueerd zodat de vogels niet tot broeden kunnen komen.

Ad. 3i

Omdat het deel waar inspreker tegen ageert in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is er geen sprake van een ontvankelijk verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Ad. 3j

Alle informatie over het ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan is op de inspraakavond, die door de gemeente op 12 januari 2011 is georganiseerd, gegeven zodat inspreker in staat is geweest om tijdig inspraakreacties in te dienen.

De informatieavond die ING en Actium hebben georganiseerd op 8 februari 2011 had tot doel om de omwonenden te informeren over het totale project inzake de herontwikkeling van het Mercuriuscentrum. Deze informatieavond ging niet over het voorontwerpbestemmingsplan en heeft derhalve geen directe relatie met de termijn voor het indienen van inspraakreacties.

Ad. 3k

Zie hetgeen is verwoord onder ad. 1.

Ad. 3l

Inspreker heeft geen schriftelijke gegevens overgelegd waaruit zou blijken dat vanuit de gemeente gerechtvaardigde verwachtingen door het daartoe bevoegde bestuursorgaan zouden zijn gewekt dat de bestaande bebouwing (winkels en kantoren) zowel wat betreft de bebouwingslijnen als de hoogten van de bebouwing zou worden gehandhaafd en dat daarmee de skyline van het Mercuriuscentrum zou zijn gewaarborgd.

Het geldende bestemmingsplan is het juridische en planologische kader waaraan bouwplannen worden getoetst. Dit bestemmingsplan is na inspraak, zienswijzen en beroep onherroepelijk geworden. Inspreker had kunnen opmaken uit het bestemmingsplan wat de maximale planologische ruimte is van het bestemmingsplan, vóórdat de woning werd aangekocht.

Ad. 3m

Het onderdeel van het Masterplan waar inspreker aan refereert is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Centrum Noord, zowel wat betreft de bebouwing als het gebruik (doeleindenomschrijving).

Ad. 3n

Het onderdeel van het Masterplan waar inspreker aan refereert is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Centrum Noord, zowel wat betreft de bebouwing als het gebruik (doeleindenomschrijving). Het geldende bestemmingsplan is het juridische en planologische kader waaraan bouwplannen worden getoetst. Dit bestemmingsplan is na inspraak, zienswijzen en beroep onherroepelijk geworden. Inspreker had kunnen opmaken uit het bestemmingsplan wat de maximale planologische ruimte is van het bestemmingsplan vóórdat de woning werd gekocht.

Verder wordt verwezen wordt naar hetgeen eerder is verwoord.

Ad. Resumé.

Bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 (inwerkingtreding nieuwe Wet ruimtelijke ordening) ouder zijn dan vijf jaren moeten binnen vijf jaren na de peildatum worden herzien. Het bestemmingsplan Centrum Noord zal worden meegenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Binnenstad en wordt daarmee tijdig geactualiseerd.

4. Inspreker 4

- a. Inspreker heeft bezwaren tegen het verhogen van de gevelwanden in de nu nog overdekte winkelstraat en tegen het voornemen tot verwijdering van de overkapping.
- b. Daarnaast ageert inspreker tegen het bouwen van één of twee verdiepingen winkels met daarbovenop twee of drie zorgwoonlagen aan het Ceresplein, tegenover het hoekappartement Ceresplein/Apollopad.
- c. Met realisering van de plannen wordt het woongenot aangetast door:
 - het grotendeels ontnemen van bezonning (winterzon bijna geheel, zomerzon grotendeels);
 - het verdwijnen van open uitzicht van de hoekwoning in zuidwestelijke en zuidoostelijke richting;
 - de belemmering van vrij uitzicht door de voorgenomen bebouwing met een hoogte van 15 m;
 - aantasting van de privacy door de verandering van het huidige Ceresplein in een smalle straat, door het in noordelijke richting ver naar voren schuiven van gevels (van de winkels en de (zorg)woningen, zodat de afstand tussen de woonkamer/balkon van inspreker naar de nieuwe gevels kleiner wordt.
- d. De waarde van de woning zal verminderen en de energielasten worden hoger.

Ten slotte wordt kenbaar gemaakt ook te ageren tegen de voorgenomen wijzigingen bestemmingsplan Centrum Noord, dus dat het schrijven beide bestemmingsplannen betreft.

Reactie gemeente

Ad. 4 a t/m d

Zie hetgeen is verwoord als reactie op de inbreng van inspreker 3.

5. Inspreker 5

Met de plannen wordt het woongenot aangetast, het uitzicht wordt minder en het Ceresplein is geen plein meer. Voorgesteld wordt de plannen te wijzigen zodanig dat voornoemde bezwaren minder manifest zijn. Dat kan door op de bestaande fundamenteen maximaal drie verdiepingen te bouwen, door bijvoorbeeld de commerciële ruimte te laten vervallen.

Reactie gemeente

Zie hetgeen is verwoord als reactie op de inbreng van inspreker 3.

6. Inspreker 6

- a. Realisering van de bouwplannen waarin extra winkelruimte van circa 500 m² wordt toegevoegd impliceert meer leegstand in het centrum.
- b. Inspreker stelt niet tijdig op de hoogte te zijn gebracht van de plannen. Pas nadat de gemeenteraad alles had aangenomen, is door de gemeente een inspraakavond georganiseerd. Daardoor is inspreker niet in staat geweest de raadsleden duidelijk te maken wat de gevolgen voor de bewoners zijn. Inmiddels is het voor een aantal raadsleden wel duidelijk geworden, maar destijds had de raad slechts oog voor de publieksdiscussie en niet over het al dan niet verwijderen van de overkapping.
- c. De nieuwe plannen voorzien in bebouwing met een hoogte van 15 m op een afstand van 10 m van het appartementencomplex. Een doorstroming door bijvoorbeeld een andere gezinssituatie wordt door de vermindering van de aantrekkingskracht van het complex vrijwel uitgesloten. Op termijn zal dat leiden tot leegstand.
Agevraagd wordt of deze plannen wel passen in de visie van het gemeentebestuur.
- d. De appartementen die zijn verkocht aan de leden als zijnde appartementen op een A1-locatie worden niet meer verkocht. De woningen zullen in waarde dalen.
- e. De privacy/zon- en lichtinval wordt verminderd door inkijk vanuit de 33 zorgwoningen op een afstand van 10 m van het appartementencomplex.
- f. Voorts wordt overlast voorzien tijdens de bouw, de bereikbaarheid wordt verminderd. Gevraagd wordt of rekening is gehouden met bereikbaarheid voor (rolstoel)taxi's en het eventueel plaatsen van verhuishagens voor een verhuizing.
- g. Er is een alternatief. De daktuinen achter de zorgappartementen kunnen worden verplaatst, zodanig dat de zorgwoningen naar achteren worden geprojecteerd. De ruimte boven winkelniveau wordt daarmee vergroot.

Reactie gemeente

Ad. 6a

De uitbreiding van de winkels van de Mercuriuspassage aan de zijde van het Mercuriusplein betreft een uitbreiding van het vloeroppervlak van de huidige winkels, om zodoende de winkelier meer winkeloppervlakte c.q. meer opslagruimte te bieden in dezelfde winkel. Het is onze verwachting dat deze uitbreiding niet leidt tot meer leegstand.

Ad. 6b

De gemeenteraad heeft een eigen verantwoordelijkheid om voorstellen van het college van burgemeester en wethouders te beoordelen en besluiten te nemen. Raadsleden kunnen daarbij passief worden geïnformeerd door belanghebbenden en betrokkenen. Ook kunnen zij actief bij belanghebbenden en betrokkenen informatie inwinnen waarna een integrale afweging kan worden gemaakt. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat een besluit moet nemen over het bestemmingsplan en zal daarbij de mede door inspreker ingebrachte reacties betrekken.

Ad. 6c

Het deel van het bouwproject waar inspreker aan refereert is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Centrum Noord dat door de gemeenteraad is vastgesteld en daarmee per definitie in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid.

Ad. 6d en e

Zie hetgeen is verwoord als reactie op de inbreng van inspreker 3.

Ad. 6f

Deze zaken worden niet gereguleerd in een bestemmingplan. Daarnaast wordt opgemerkt dat een bouwplaats in een binnenstad enige overlast impliceert, dit is niet te voorkomen. De bouwer probeert de overlast zoveel mogelijk te vermijden. Een voorbeeld daarvan is het aanbrengen van funderingspalen door middel van boren in plaats van heien. De gemeente overlegt met de bouwer om de overlast tot een minimum te beperken. De Ceresstraat, het Ceresplein en de Minervalaan blijven bereikbaar voor hulpverleningsdiensten, (rolstoel)taxi's, verhuishagens en overig bevoorradingsverkeer.

Ad. 6g.

De initiatiefnemer kiest niet voor dit alternatief. Zolang de plannen in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan is er geen weigeringsgrond.

Zie ook hetgeen is vermeld onder ad. 1 a ,b en d.

7. Inspreker 7

- a. In 2006 heeft inspreker zijn woning gekocht tussen de winkels en tegenover de versstraat. Al gauw kwam daar een verandering in, de versstraat werd gesloten en er werden plannen ontwikkeld waarover geen informatie kon worden verschaft. Later blijkt dat in de weekkrant onder het kopje raadsvergaderingen een agendapunt heeft gestaan 'Herontwikkeling Mercuriuscentrum'. Echter, niets is gezegd over nieuwe plannen. De vraag is of het gemeentebestuur zo met de omwonenden wil omgaan. In het verslag van de raadsvergadering is opgenomen 'Conform'. Daarmee stelt de raad zich achter de visie die door ING is toegelicht, te weten, "Op de hoek van het Ceresplein en de Ceresstraat wordt de huidige versstraat afgebroken en uitgebreid met 3.600 m² extra winkels. Daarboven wordt het huidige leegstaande kantoorpand afgebroken en in samenwerking met Actium- vervangen door plusminus 60 zorgwoningen met verpleegunits en een centrale zorgfaciliteit."

De zorgwoningen worden nu juist rondom het kantoorgedeelte geprojecteerd, in de randen van het plangebied van het bestemmingsplan, met nadelige gevolgen voor de bewoners.

Pas na instemming van de gemeenteraad zijn de bewoners uitgenodigd voor een inspraakavond op 12 januari 2011. Dat is de omgekeerde volgorde.

- b. Inspreker vraagt naar de visie van de gemeente. De plannen impliceren een massief gebouw van 15 m hoog op een afstand van 10 m tot het appartementencomplex waar inspreker woont. Het plein wordt teruggebracht tot een 'steeg'.

Dat leidt tot de volgende opsomming van bezwaren:

- vermindering woongenot;
- verlies van privacy in de woningen en op de terrassen;
- verlies van licht en zonlicht (na half twee is de zon verdwenen achter de nieuwbouw);
- ontoelaatbare verdichting bebouwing;
- uitkijk gaat verloren, er is geen plein meer;
- toename verkeerslawaaï vanwege smalle straat met hoge bebouwing;
- gevaarlijke verkeerssituatie door nauwe doorgang en scherpe hoek;
- waardevermindering van de appartementen; dat vereist een onderzoek naar planschadevergoeding;
- meer kans op leegstand met als gevolg verpaupering van de omgeving.

- c. Inspreker stelt dat er een alternatief is dat aanvaardbaar is voor de bewoners. Dat alternatief voorziet in het naar voren schuiven van de winkels en het naar achteren schuiven van het kantoorblok op ongeveer 30 m verwijderd van het appartementencomplex. Verwezen wordt naar bijgevoegde schets.

- d. In de bouwverordening is aangegeven dat de voorgevelrooilijn langs een weg -waarlangs geen bebouwing met een regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd - gelegen is op een afstand van 15 m gemeten uit het hart van de weg bij een weg van 10 m breed.
Daarmee komt de voorgevelrooilijn niet op 10 m, maar op ruim 20 m.

Reactie gemeente

Ad. 7a

In de raadsvergadering van december 2010 zijn de plannen gepresenteerd. Daarbij is ook aangegeven dat een groot deel van de plannen in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Centrum Noord. Dit bestemmingsplan is reeds in 2000 door de gemeenteraad vastgesteld en is daarmee ook geen onderwerp van discussie geweest in voornoemde raadsvergadering. Voorzover de delen van het masterplan niet passen in het bestemmingsplan (achterzijde van de winkels richting de Mercuriusgarage) is een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat thans ter inzage ligt en waarvoor de inspraakavond op 12 januari jl. heeft plaatsgevonden.

Ad. 7b

Zie hetgeen is verwoord als reactie op de inbreng van inspreker 1 en 3.

Ad. 7c

Zie hetgeen is verwoord als reactie op de inbreng van inspreker 6g.

Ad. 7 d.

Het bestemmingsplan is bepalend en prevaleert boven de bouwverordening.

7.3

Overlegreacties

1. Brandweer

Het bestemmingsplan is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevinrichting, niet gelegen binnen de 200 m van een transportroute gevaarlijke stoffen en is niet gelegen binnen de 200 m van een hoge druk aardgas transportleiding.

Gelet daarop is het niet nodig dat de Brandweer Drenthe advies uitbrengt in het kader van Externe Veiligheid. Wel wordt geadviseerd vroegtijdig overleg te plegen met de afdeling Advisering en Handhaving van de brandweer Assen over onder andere bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

2. Waterschap Reest en Wieden

De ontwikkeling vindt plaats binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. De belangen van het thema worden door genoemd waterschap behartigd.

3. Provincie Drenthe

Er is geen provinciaal belang betrokken bij het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, zien Gedeputeerde Staten geen reden vanuit het provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

4. VAC Assen

a. Bevoorradersstraat

De vraag is of aan de achterzijde van de winkels een doorgaande verbinding wordt gerealiseerd of dat deze wordt onderbroken door een nieuwe verbinding voor voetgangers tussen de parkeergarage en de Mercuriuspassage/straat.

Er ontstaat een gevaarlijke situatie als vrachtwagens niet rond kunnen rijden via de bevoorradersstraat, maar achterwaarts de straat verlaten.

De bevoorradersstraat wordt smaller. Wat blijft over voor voetgangers en fietsers (bijvoorbeeld voor het personeel, bewoners die de parkeergarage gebruiken)?

Als er geen nieuwe rechtstreekse verbinding wordt gerealiseerd van de parkeergarage naar de Mercuriuspassage/straat zullen veel voetgangers de bevoorradersstraat gebruiken en geldt dat nog meer ruimte voor voetgangers moet worden gecreëerd.

Is er voldoende ruimte voor vuilcontainers en hoe is de afvoer/het legen van deze containers geregeld?

Reactie gemeente

Rondrijden blijft mogelijk voor vrachtverkeer vanaf de Minervalaan naar het Mercuriusplein. De bevoorradersstraat wordt voorzien van een voetpad, zodat voetgangers vanuit de Mercuriusparkeergarage op een veilige manier naar het Mercuriuscentrum kunnen wandelen.

Afvalverwijdering is onderwerp van overleg tussen de gemeente de ontwikkelaar. Er zal daarbij worden aangesloten bij de gangbare wijze van afvalinzameling in de gemeente.

b. Parkeren

Blijven de parkeerplaatsen voor minder validen gehandhaafd aan de achterzijde van de winkels? Er zijn zelfs extra parkeerplaatsen nodig door toevoeging van zorgwoningen.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor minder validen. Dit zal worden betrokken bij het ontwerp van de openbare ruimte rondom het Mercuriuscentrum.

c. Verkeer

De T-kruising van de Minervalaan/Ceresplein en Mercuriusplein (achterzijde) is nu op drukke tijden al een probleem wat betreft de verkeersstromen. Van drie zijden komt verkeer op dit punt uit. Hoe wordt dat in de nieuwe situatie in goede banen geleid.

Reactie gemeente

Dit onderwerp wordt betrokken bij het ontwerp van de openbare ruimte van het Mercuriuscentrum.

5. Waterschap Hunze en Aa's

- a. Het waterschap constateert dat in mei 2009 een advies voor de watertoets is aangevraagd en het waterschap daarop heeft gereageerd, maar dat deze reactie niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Het wateradvies is bijgevoegd.

Daarnaast was in de aanvraag sprake van een plangebied van 680 m². In het voorliggend bestemmingsplan wordt over een andere oppervlakte gesproken, waardoor niet te is beoordelen of het advies van het waterschap op de juiste uitgangspunten is gebaseerd.

- b. In het plan wordt er van uitgegaan dat de bestaande dakoppervlakken van het DWA-riool afgekoppeld wordt en het regenwater via het RWA-riool richting het Kanaal wordt afgevoerd. De overstortlocatie van het DWA-riool bij heftige neerslag is Het Kanaal. Hiermee is dus sprake van een ander loospunt op het oppervlaktewater. Om overlast te voorkomen moet worden aangetoond of Het Kanaal voldoende bergingscapaciteit heeft en het transport richting het Havenkanaal geen overlast veroorzaakt. Om tot een goed advies te kunnen komen is het zinvol een afspraak te arrangeren met mevrouw H. Bosman van het waterschap.

Reactie gemeente

De waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt aangepast. Hierna volgen de belangrijkste passages.

Het project bestaat uit een renovatie en uitbreiding van het winkelcentrum Mercurius. De gedeelten van het plangebied waarop de uitbreiding betrekking heeft, zijn thans verhard (voetgangersgebied en bevoorradingsstraat). De totale bebouwde oppervlakte wordt uitgebreid met circa 1.500 m² (winkels en bovenwoningen). De toename van het oppervlakte aan bebouwd gebied in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bedraagt circa 550 m².

Het plangebied is gelegen in de kern van Assen, waar de Vaart en Het Kanaal als oppervlakte wateren aanwezig zijn, tussen het Noord-Willemskanaal en het Havenkanaal. Door de aanwezigheid van een slecht doorlatende laag binnen de 0 m en 3 m minus maaiveld komen er schijngrondwaterstanden voor die mogelijk overlast veroorzaken. Het plangebied is niet gelegen in een voor de waterbeheersing risicovol gebied en/of aandachtsgebied.

Op dit moment ligt er een gescheiden rioolstelsel. De bestrating is al aangesloten op het regenwaterstelsel en loost via een regenwaterriool in het Apollopad naar het regenwaterriool in Het Kanaal, welke uitmondt in het Havenkanaal. Als uitgangspunt geldt dat bij de uitbreiding/renovatie van het Mercuriuscentrum, aan de Mercuriusplein zijde, het nieuwe dakoppervlak wordt aangesloten op het RWA-stelsel. Het vuilwater van de winkeluitbreiding wordt gescheiden geloosd op het vuilwaterriool. Gezien het geheel bebouwde en verharde oppervlak van (de omgeving van) het gebied is infiltratie in de bodem niet aan de orde.

Door de aanwezigheid van een slecht doorlatende laag zal bij de uitwerking van het bouwplan moeten worden nagegaan of het nodig is om maatregelen te nemen om grondwateroverlast te voorkomen.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd, maar wel grotendeels verhard met klinkers, met uitzondering van de plantvakken. In de nieuwe situatie neemt het dakoppervlak met circa 550 m² toe, en neemt het wegoppervlak met 375 m² af. Met andere woorden een toename van 175 m². Er is hier sprake van een herstructurering, waarvoor een bergingsopgave geldt die overeenkomt met de compensatie van de klimaatverandering. Dit resulteert in een bergingsopgave van 13 m³. Deze berging dient bij voorkeur te worden gerealiseerd in het plangebied zelf.

Als voorwaarde aan de ontwikkeling wordt gesteld dat niet-uitlogende materialen worden toegepast.

7.4

Ambtshalve wijzigingen

Op drie onderdelen zijn als gevolg van een nadere technische uitwerking van het bouwplan ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het betreft marginale aanpassingen in belijning en deze hebben geen betrekking op de inspraak- en overlegreacties.