

**RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING
BORGSTEE 24-26
YARDEN
AFSCHEIDSCENTRUM**

BEHORENDE BIJ AANVRAAG
OMGEVINGSVERGUNNING NR. O2012-0319

24 oktober 2012

INHOUD	pag.
1. Inleiding	2
1.1 Achtergrond plannen Yarden & Geerts Assen.....	2
2. Beschrijving van het project.....	3
2.1 Projectgrenzen.....	3
2.2 Projectbeschrijving.....	4
3. Plankader	5
3.1 Geldende planologische situatie.....	5
4. Stedenbouwkundige opzet en verkeer	8
4.1 Ruimtelijk	8
4.2 Verkeer en parkeren	10
5. Omgevingsaspecten	12
5.1 Geluid	12
5.2 Luchtkwaliteit	12
5.3 Bodem.....	12
5.4 Externe veiligheid.....	12
5.5 Flora en Fauna	13
5.6 Waterparagraaf.....	13
5.7 Duurzaamheid.....	13
5.8 Cultuurhistorie.....	13
5.9 Milieu effect rapportage	13
6. Economische uitvoerbaarheid en procedure.....	14
6.1 Economisch	14
6.2 Procedure.....	14
Colofon	15

1. Inleiding

1.1 Achtergrond plannen Yarden & Geerts Assen

Visie

De beoogde vestiging zal uit twee onderdelen bestaan, waarbij de plannen op de Borgstee 24-26 zich richten op;

Een zichtlocatie met kantoor en opbaarmogelijkheden met 24 uur toegang.

Een (uniek) concept in de vorm van een afscheidshuis wat tevens 24 uur toegankelijk is voor nabestaanden.

Functionaliteit bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte dient functioneel te worden voor de dienstverlening rondom de zorg voor de overledene. Voor de verschillende functionaliteiten is het pand in drie gedeeltes opgesplitst.

Gedeeltelijk zal het pand als kantoor in gebruik worden genomen. Op het kantoor worden nabestaanden en verdere klanten ontvangen en vindt de administratie rondom de uitvaart plaats.

In een andere gedeelte krijgt het pand de functie waar kleine groepen mensen ontvangen kunnen worden en men 24 uur per dag toegang heeft tot de overledene die in een aparte ruimte is opgebaard. In dit gebied zullen twee afscheidskamers ontstaan, die vanuit de ontvangsthal bereikbaar zijn.

Het derde deel wordt in gebruik genomen voor de niet publieke ruimtes, waarin de overledene o.a. kan worden verzorgd en gekoeld.

Functionaliteit woning

De huidige woning zal op twee manieren worden gebruikt. Op de begane grond is een concept bedacht wat gezien kan worden als een afscheidshuis met verschillende faciliteiten. Voor de nabestaanden wordt de mogelijkheid geboden om 24 uur per dag aanwezig te zijn bij de overledene in een huiselijke sfeer. De overledene zal in de (ontstane) huiskamer een centrale plek krijgen, waarbij de nabestaanden de mogelijkheid hebben om samen te zijn, bijvoorbeeld om kaarten te schrijven/speeches uit te werken en indien gewenst de mogelijkheid om zich op te frissen.

2. Beschrijving van het project

2.1 Projectgrenzen

Het project bevindt zich aan de noordkant van de Borgstee en westkant van de Kymmelhof. De grenzen van het projectgebied, Kavel 922, zijn in de navolgende afbeelding weergegeven.

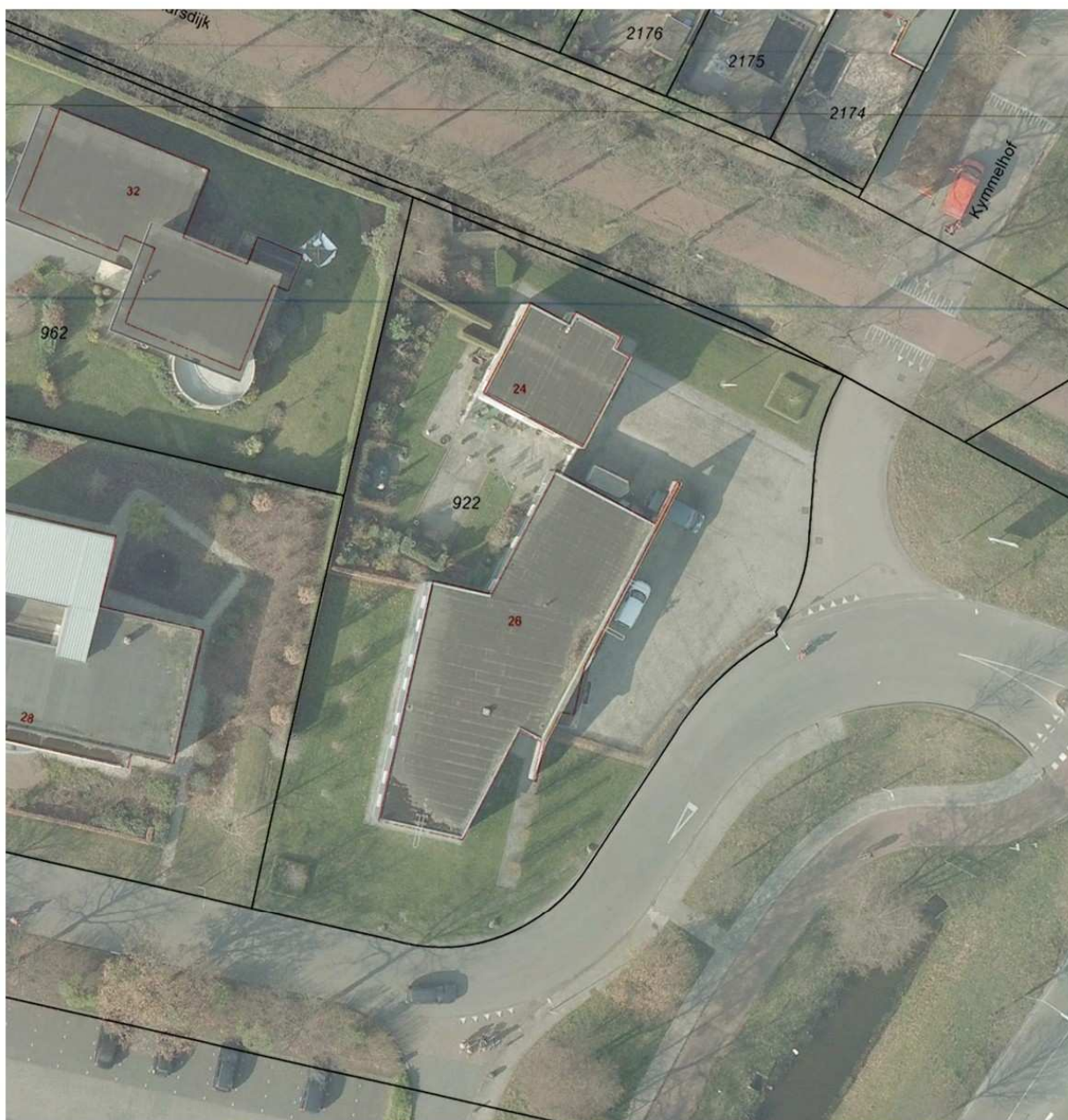


Afbeelding: grenzen projectgebied (kavel 922)

2.2 Projectbeschrijving

De beoogde aanvraag heeft betrekking op de transformatie van twee bestaande gebouwen welke momenteel in gebruik zijn als showroom en een woning.

Naast de transformatie van een showroom naar een afscheidscentrum heeft het project betrekking op de transformatie van de bestaande woning naar een afscheidshuis en het inrichten van de buitenruimte en aanleg van groenvoorzieningen.



Afbeelding: situering plan waarbij het projectgebied is weergegeven (kavelnummer 922; Brogste 24- 26)

3. Plankader

3.1 Geldende planologische situatie

Het vigerende bestemmingsplan voor onderhavig plangebied betreft het bestemmingsplan "De Borgstee". Het bestemmingsplan is vastgesteld op 18-01-1996 en goedgekeurd op 05-03-1996. Aan het perceel is de bestemming "Kantoor met wonen" toegekend.

De bestaande gebouwen op de Borgstee 24-26 liggen binnen de plankaartnummer 015.02.43.C01.

Het bestemmingsplan De Borgstee heeft betrekking op het gebied, dat wordt begrensd door de Europaweg Noord, de Mahatma Gandhiweg, de Marsdijk en de weg Peelo. Dit gebied is ontwikkeld als een kwaliteits- en zichtlocatie, met overwegend een functie voor werkgelegenheid.

Borgstee 24-26 valt binnen het thema "kantoren met wonen" en is gesitueerd in een overgangszone naar het woongebied de Hof. Door zijn ligging, biedt het gebouw de mogelijkheid als een "entree" van het woongebied (de Hof).



Afbeelding: Overgangszone industrie - woongebied



Afbeelding: "Entree" van het woongebied



Afbeelding: Bestemmingsplan De Borgstee

Floriijnas

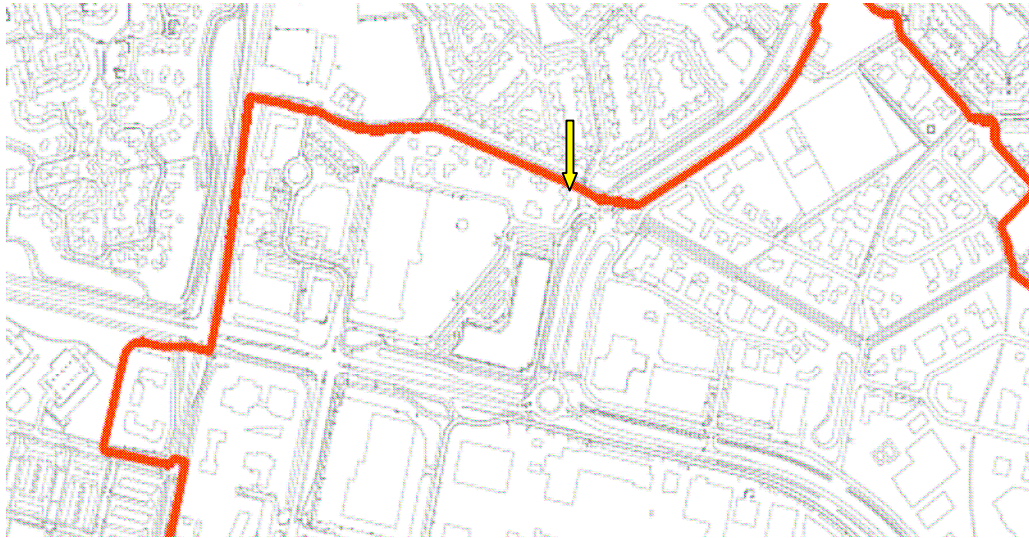
In februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 (Hoofdstad Assen) vastgesteld. Hierin is bevestigd dat de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Assen met name langs de noord-zuidas zou moeten plaatsvinden. Deze beleidslijn is uitgewerkt in de Masterstudie, die is gemaakt naar de ontwikkelkansen van de gebieden langs de as (FloriijnAs genoemd) en is dus geheel in lijn met de Structuurvisie.

FloriijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, herinrichting, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling. Er worden zeven deelgebieden onderscheiden die ieder een eigen karakter kennen en eigen (her)ontwikkelkansen hebben: de Stadsboulevard, het Stadsbedrijvenpark, het Havenkwartier, de Blauwe As 2e fase, het Stationsgebied, Assen-Zuid en het Nationaal landschap Drentsche Aa, ten oosten van de stad. De ontwikkelgebieden moeten in samenhang beschouwd worden als onderdeel van een groter geheel, de FloriijnAs. De optelsom en samenhang maken de FloriijnAs tot een bijzondere, grote en complexe opgave met een impact die duidelijk uitstijgt boven het

lokale niveau. Met elkaar moeten de projecten een groot deel van de groei van Assen mogelijk maken op het terrein van wonen, werken, bereikbaarheid, recreatie en toerisme, horeca, detailhandel, onderwijs en cultuur, kwantitatief en kwalitatief.

De precieze begrenzing van het project is aangegeven op de kaart van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Het beoogde perceel valt binnen het voor de Florijnas aangewezen gebied, echter onderschrijft het planvoornemen niet de uitgangspunten benoemd in de Structuurvisie FlorijnAs.



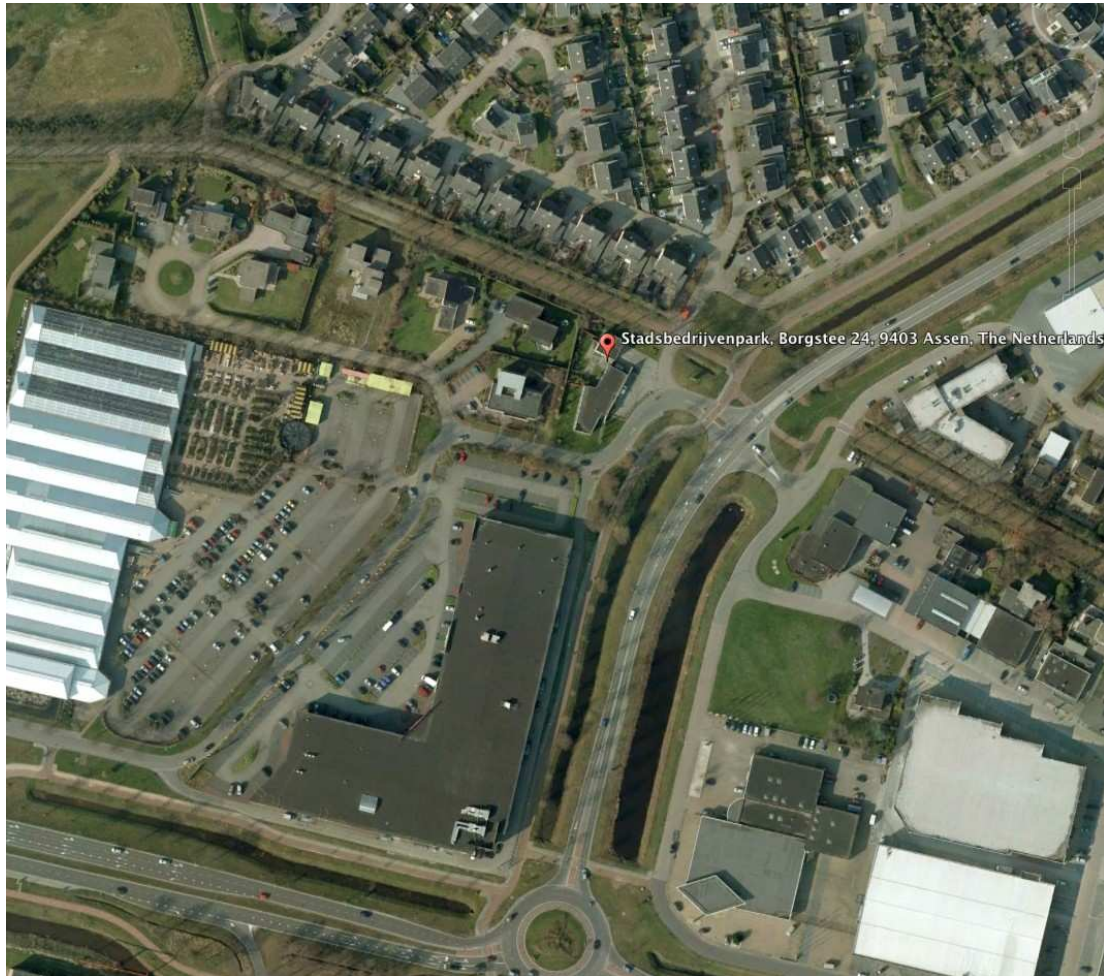
Afbeelding: ligging Borgstee binnen het voor de Florijnas aangewezen gebied

4. Stedenbouwkundige opzet en verkeer

4.1 Ruimtelijk

4.1.1 Huidige situatie

De showroom en woning zijn gelegen langs de Borgstee, ter hoogte van de kruising met de Mahatma Gandhiweg.



Afbeelding: ligging Borgstee 24-26 (bron: <http://maps.google.com/>)

Het betreffende perceel met showroom en woning, heeft een oppervlakte van 1911m².

De huidige showroom is te bereiken via een inrit vanaf de Borgstee. Direct bij de inrit bevinden zich het parkeerterrein, de showroom met magazijn en de toegang naar de woning. De showroom / magazijn heeft een bouwhoogte van circa 3,5 meter ten opzichte van maaiveld. De woning staat ten noorden van de showroom / magazijn en is vrijstaand. De hoogte bedraagt circa 6,0 meter boven maaiveld.

Stedenbouwkundig en ruimtelijk wordt het vestigen van de beoogde opbaarfaciliteiten aanvaardbaar geacht. De ruimtelijke uitstraling van de beoogde activiteiten op de naaste dan wel nabije omgeving van de gevraagde locatie is beperkt. Het betreft een vrijstaand pand dat op enige afstand van de aangrenzende bebouwing staat en goed door groen is afgeschermd. Door de vrije ligging is de gevraagde locatie goed bereikbaar en toegankelijk.



Afbeelding: huidige showroom / magazijn(boven) en woning (onder)

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Bereikbaarheid

Het afscheidscentrum is zowel per OV als per fiets- en autoverkeer te bereiken:

- Op de Martin Luther Kingweg en de Winkler Prinsstraat stoppen enkele bussen die via het Busstation Assen rijden. Vanaf beide haltes is het nog enkele minuten lopen naar het afscheidscentrum.
- Fietsers kunnen het afscheidscentrum bereiken via de Marsdijk en via het fietspad langs de Borgstee. De wijk Marsdijk is onderdeel van een fietsroute. Op locatie zal een fietsenstalling aanwezig zijn.
- Het autoverkeer kan het afscheidscentrum eveneens bereiken via de Borgstee. Deze straat is voor auto's in de huidige situatie te bereiken via de Mahatma Gandhiweg of de Europaweg Noord. Op locatie zullen negen parkeerplaatsen aanwezig zijn.

4.2.2 Parkeercapaciteit

De gemeente Assen houdt de uitgave "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering" (CROW juni 2003) aan als toetsingskader voor het bepalen van het aantal parkeerplekken. Echter in deze uitgave is geen norm aangegeven voor opbaarfaciliteiten. Het CROW adviseert om naar gelijksoortige situaties te kijken. Wat ook zou kunnen, is een norm aanhouden dat Yarden vanuit ervaring met eerder gebouwde afscheidscentra heeft toegepast.

Op het huidige terrein bij Borgstee 24-26 kunnen negen auto's geparkeerd worden. Gezien het lage aantal bezoekers voor de beoogde afscheidsfaciliteit is het parkeren hiermee voldoende gewaarborgd.

Incidenteel kan het in geval van een grote publieke belangstelling gebeuren dat de negen aanwezige parkeerplaatsen niet voldoende blijken te zijn. Parkeerders die niet op het parkeerterrein terecht kunnen, kunnen dan eventueel uitwijken naar de tegenover liggende parkeerterreinen van de woonboulevard Borgstee (Borgstee 2-16). Deze parkeerplaatsen kunnen als bufferopvang van het afscheidscentrum fungeren. Op deze weg kunnen, op enkele tientallen meters loopafstand, circa 58 auto's parkeren.

4.2.3 Verkeerstoename

Indien conform de ervaringen van Yarden wordt uitgegaan van maximaal 2 auto's per afscheid leidt dit gemiddeld tot maximaal 30 verkeersbewegingen per werkdag als gevolg van de realisatie van het afscheidscentrum. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het afscheidscentrum zal niet leiden tot capaciteitsproblemen op de Borgstee of omliggende wegen. Het merendeel van de auto's zal via de route Mahatma Gandhiweg rijden. De capaciteit van deze route is ruim voldoende om de verwachte toename af te wikkelen.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Geluid

Wet Geluidhinder

Het project voorziet niet in de toevoeging van geluidsgevoelige functies als woningen. Op de Borgstee geldt een snelheidsregime van maximaal 50 km/u. Het toekomstige aantal bezoekers voor het afscheidscentrum zal overeenkomen met het huidige aantal bezoekers van de showroom. Er is geen sprake van reconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Gelet op de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek voor het project niet aan de orde.

Toename verkeer

Gelet op de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen (maximaal 30 per dag, zie paragraaf 4.2) kan worden aangenomen dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van de geluidsbelasting op woningen in de omgeving als gevolg van wegverkeer. Bij de Borgstee zijn de dichtstbijzijnde woningen op meer dan 50 meter van de rijweg gelegen, terwijl de verkeersintensiteiten van de Europaweg Noord en de Mahatma Gandhieweg zodanig zijn dat een toename van 30 auto's per dag geen significante geluidstoename zal veroorzaken.

5.2 Luchtkwaliteit

Voor het onderhavige plan geldt dat er zich geen problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit voordoen. De verkeersaantrekkende werking blijft in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk aan de oude situatie. Er zijn daarom geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten en nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Vanwege de aard en omvang draagt onderhavige ontwikkeling niet "in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

5.3 Bodem

Bij het realiseren van een nieuw te bouwen project dient er inzicht te zijn in de bodemkwaliteit van het projectgebied. In onderhavig geval betreft het een wijziging van het gebruik/functie van een bestaand pand. Aangezien het een functiewijziging zonder uitbreiding van de bestaande bebouwing betreft is een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Het perceel is in 1996 reeds onderzocht door Milfac (rapportnummer BA2609MK, rapport datum 17-07-1996). Grond was geschikt voor gebruik.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Naar aard en omvang blijft de situatie nagenoeg gelijk als voorheen. De planvorming ondervindt van het aspect 'externe veiligheid' dan ook geen belemmeringen.

5.5 Flora en Fauna

Onderhavig initiatief voorziet in het intern verbouwen van bestaande bouwwerken. De flora en fauna wordt derhalve op geen enkele wijze aangetast. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig verzoek.

5.6 Waterparagraaf

Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Duurzaamheid

In het kader van het project wordt momenteel onderzocht of het project klimaatneutraal kan worden gerealiseerd. Om dat te bereiken kunnen mogelijk de volgende duurzame voorzieningen worden toegepast:

1. Verlichting met aanwezigheidsdetectie en traploos regelbaar;
2. Frequentieregeling op elektromotoren;
3. Isoleren van verwarmings- en warm tapwaterleidingen;
4. Gevelisolatie.

5.8 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) op 1 januari 2012 dienen ruimtelijke plannen tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Voorliggend plan betreft de functiewijziging van bestaande bebouwing. De betreffende bebouwing ligt te midden van een concentratie van bebouwing bij de kruising van de Borgstee op de Mahatma Gandhiweg. Om het beoogde pand voor de beoogde functie te kunnen gebruiken, zijn er geen ingrijpende aanpassingen nodig. Het betreft alleen een functiewijziging die verder geen ruimtelijke consequenties heeft voor het gebied. Het voorgenomen plan leidt dan ook niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.9 M.e.r.-beoordelingsplicht

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarde in onderdeel D. Dit betekent dat voor activiteiten die genoemd staan in het Besluit m.e.r. maar onder de gestelde indicatieve drempelwaarden zitten, toch een beoordeling/toets noodzakelijk is. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten en te kijken of er sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieu gevolgen. Deze gevolgen zijn afhankelijk van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Onderhavige activiteit voorziet in het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand. In de huidige situatie is ter plaatse ook al bedrijf en een bedrijfswoning aanwezig. De milieueffecten van deze functiewijziging zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. De beoogde activiteit geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

6. Economische uitvoerbaarheid en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Een verzoek van deze omvang zijn middels leges kosten financieel dekkend. De kosten van het project zijn hiermee voldoende gedekt. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende aangetoond.

6.2 Zienswijzen

De aanvraag heeft ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo, alsmede het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, met ingang van XXXXX 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders van Assen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Colofon

Opdrachtgever:

Yarden uitvaartorganisatie
Transistorstraat 10
1322 CE Almere

Contactpersoon:
mevrouw Kimmerly op den Kelder
06 154 89 880
kimmerly.opdenkelder@yarden.nl



Architect:

Citydesigns
Prinsengracht 770-2
1017 LE Amsterdam

Contactpersonen:
de heer Taylan Polat
06 303 79 831
polat@citydesigns.nl

de heer Edo Bakovic
06 505 08 569
info@dexgen.nl

