

■
Gemeente
Assen



Bestemmingsplan
De Borgstee

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

Plankaart nr. 015.02.43.C01

Bijlagen:

Assen

29 augustus 1995

Toelichting

Samenvatting

- Het bestemmingsplan De Borgstee heeft betrekking op het gebied, dat wordt begrensd door de Europaweg-Noord, de Mahatma Gandhieweg, de weg Marsdijk en de weg Peelo. Dit gebied wordt ontwikkeld als een kwaliteits- en zichtlokatie, met overwegend een functie voor werkgelegenheid.
- In het westelijk deel van het plan is ongeveer 1,6 ha bruto bestemd voor kantoren in een parkachtige omgeving.
- Voor het thema "kantoren met wonen" is ongeveer 1,9 ha bestemd als een overgangszone naar het woongebied de Hof.
- Het overige deel, met een oppervlakte van circa 7,7 ha, is bestemd voor perifere detailhandel en garagebedrijven.
- Langs de rand van het plangebied is een zone bestemd voor groen en verkeersdoeleinden. Een eventuele verdubbeling van de weg Peelo is mogelijk binnen deze bestemming. De totale oppervlakte van deze bestemming omvat ongeveer 3,2 ha.
- De ontsluiting voor autoverkeer kan plaatsvinden vanaf de Europaweg-Noord (tegenover de Industrieweg) en vanaf de Mahatma Gandhieweg.
- Tegenover de twee monumentale boerderijen aan de Marsdijk is uit een oogpunt van belevingswaarde een brede zone onbebouwd gelaten.
- Het bestemmingsplan is opgezet als een globaal eindplan, met een directe bouwtitel. De planopzet is flexibel, met als uitgangspunt de door de gemeenteraad aangegeven en hierboven beschreven zonering in hoofdlijnen.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Ligging en begrenzing van het plan	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Raadsbesluiten	3
1.4	Doel van het plan	4
1.5	Karakter van het plan	5
2	Beschrijving huidige situatie	7
2.1	Grondgebruik en hoogteligging	7
2.2	Bereikbaarheid en ontsluiting	8
2.3	Bodem en waterhuishouding	9
2.4	Ruimtelijke aspecten	10
2.5	Historische aspecten	10
3	Distributie-planologische aspecten	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusies	17
4	Planbeschrijving	19
4.1	Uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling in hoofdlijnen	19
4.2	Kantoren	21
4.3	Perifere detailhandel	22
4.4	Kantoren met wonen	23
4.5	Groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden	24
4.6	Geluidhinder	25
5	Toelichting op de voorschriften	27
5.1	Bestemmingsdifferentiatie	27
5.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	27
6	Financieel-economische uitvoerbaarheid	29
7	Overleg en inspraak	31
7.1	Inspraak	31
7.2	Overleg	31
	Bijlagen	39

1

Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing van het plan

Ligging

Het bestemmingsplan De Borgstee heeft betrekking op een gebied ter grootte van ruim 14 ha¹. Dit gebied ligt direct ten oosten van de weg Peelo (in het spraakgebruik: Groningerstraat) en ten noorden van de Europaweg-Noord (zie kaart 1).

Begrenzing

Als begrenzing van het plan is aan drie zijden de huidige kant verharding aangehouden van de wegen rondom de lokatie, te weten de weg Peelo, de Europaweg-Noord en de Mahatma Gandhiweg. De noordgrens is zo gelegd, dat de weg Marsdijk binnen het plan valt en er een logische aansluiting ontstaat met de bestemmingsplannen ten noorden hiervan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Marsdijk I

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Marsdijk I, vastgesteld door de gemeenteraad op 14-2-1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17-9-1985. Volgens dit plan moet het gebied voornamelijk worden ontwikkeld als een terrein voor kantoren en bedrijven. In het bestemmingsplan Marsdijk I zijn aan het gebied de volgende, nader uit te werken bestemmingen gegeven:

- Kantoren en bedrijfsdoeleinden;
- Openbare en bijzondere doeleinden;
- Openbare groenvoorzieningen;
- Verkeersdoeleinden.

1.3 Raadsbesluiten

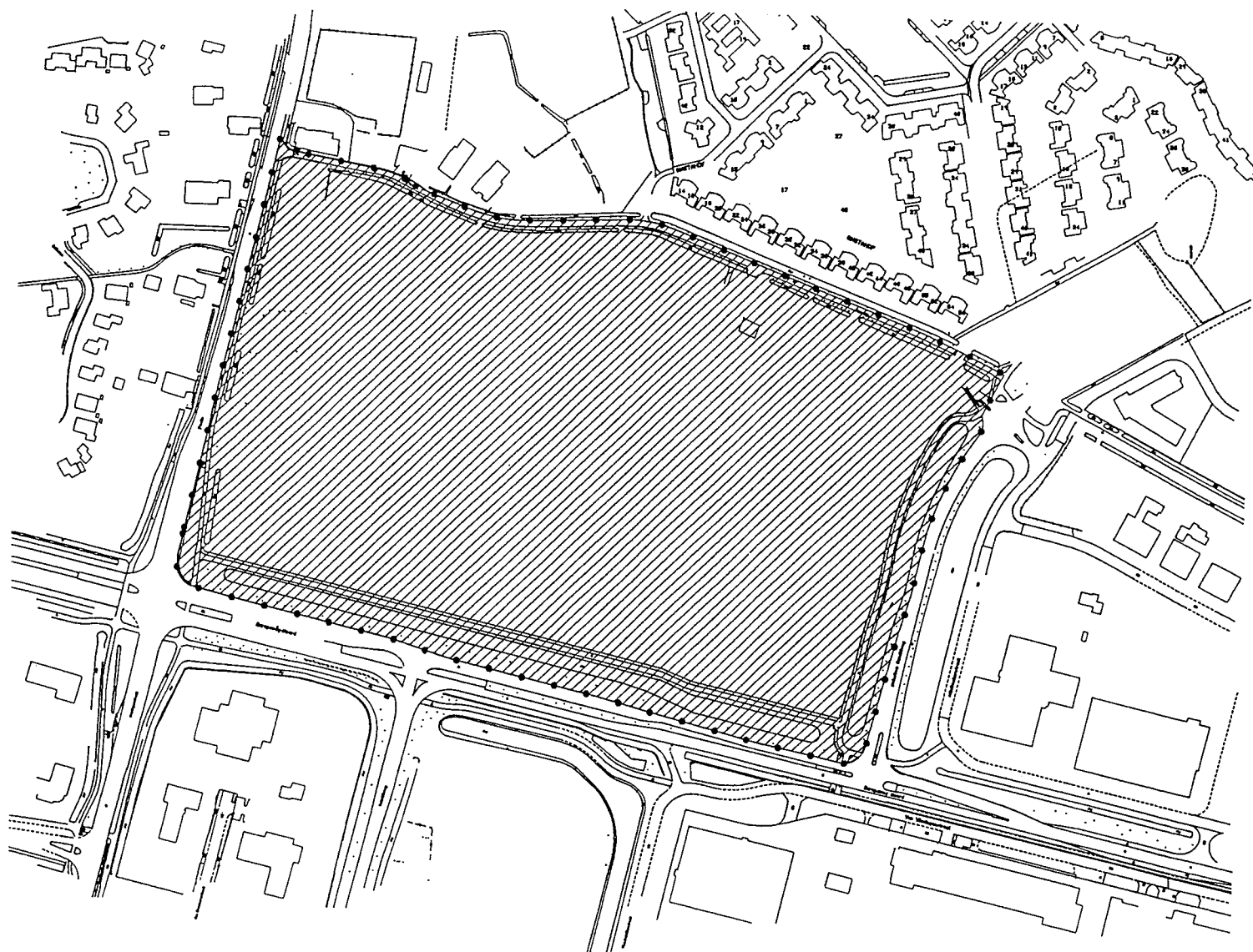
Nota's Perifere detailhandel en Kiezen voor lokaties op maat

Op 17 maart 1994 zijn door de gemeenteraad 2 nota's vastgesteld die van grote invloed zijn op het plangebied, namelijk:

- de nota Perifere detailhandel;
- de nota Kiezen voor lokaties op maat.

In de eerste nota worden, kort gezegd, gebieden aangewezen waarbinnen perifere detailhandel kan worden toegestaan. Een groot

¹ Voorheen werd dit gebied aangeduid met de naam "Burchtterrein".



deel van het plangebied valt hier onder. In hoofdstuk 3 wordt nog uitgebreid ingegaan op deze nota.

In de tweede nota, Kiezen voor lokaties op maat, wordt een uitgewerkte visie gegeven op de situering van terreinen voor kantoren en bedrijven. Zowel voor kantoren als voor bedrijven is een nadere differentiatie aangegeven aan de hand van thema's.

Uitspraken met betrekking tot het gebied De Borgstee

Ten aanzien van het gebied De Borgstee heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

- de kantoorontwikkeling langs de Groningerstraat zal in het gebied De Borgstee aan de overkant van de Europaweg-Noord worden voortgezet. Hier wordt een zone ingericht als een kantorenpark in het groen voor overwegend kleinere kantoren;
- de gemeente wil op het gebied De Borgstee ook een zone creëren in het overgangsgebied naar de woonwijk Marsdijk waar de woonfunctie en de kantoorfunctie op een aantrekkelijke wijze gecombineerd kunnen worden in het thema "kantoor aan huis";
- het resterende deel van het gebied De Borgstee zal deel gaan uitmaken van de zone langs de Europaweg-Noord, waar bedrijven in de sfeer van perifere detailhandel zich vrij zullen mogen vestigen.

1.4 Doel van het plan

Doel van het plan is om in planologisch opzicht de uitvoering mogelijk te maken van de raadsbesluiten van 17 maart 1994. Dat betekent, dat op deze lokatie de vestiging van kantoren en perifere detailhandel mogelijk gemaakt moet worden. Tevens moet het plan de realisering van een overgangszone mogelijk maken in de richting van het woongebied de Hof.

Planherziening

De genoemde raadsbesluiten sporen niet geheel met de opvattingen zoals neergelegd in het plan Marsdijk I. Het raadsbesluit geeft namelijk een geheel nieuwe bestemming aan (perifere detailhandel). Verder is uit nader onderzoek gebleken, dat het gewenst is om een geheel andere ontsluitingsstructuur te kiezen dan in het plan Marsdijk I werd voorzien. Beide factoren tezamen geven vervolgens aanleiding tot een gedeeltelijk andere situering van de bestemmingen.

De afwijkingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn dusdanig, dat besloten is om een geheel nieuw bestemmingsplan op te

stellen.

Het bestemmingsplan De Borgstee is derhalve een herziening van het bestemmingsplan Marsdijk I en geen uitwerking daarvan.

1.5 Karakter van het plan

Grote flexibiliteit

Uitgangspunt voor de planvorming is een grote flexibiliteit. Als juridische planvorm is daarom gekozen voor een zogenaamd "globaal eindplan", met een plankaart schaal 1:2.000. Tevens is gebruik gemaakt van het instrument "beschrijving in hoofdlijnen".

Enerzijds kan op basis van dit plan een bouwvergunning worden verleend, anderzijds biedt het voldoende mogelijkheden voor een flexibele invulling omdat de feitelijke inrichting van het gebied De Borgstee nog niet wordt vastgelegd.

Inrichtingsschets

Wel zijn de huidige gedachten over de inrichting van het gebied neergelegd in een inrichtingsschets.

De schets geeft een voorbeeld van de verdere invulling van het gebied, zonder dat de aangegeven richting dwingend is.

Tevens vormt de schets de basis voor de toetsing van de economische haalbaarheid.

2

Beschrijving huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een beknopte schets gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Een en ander is ook al uitgebreid onderzocht en beschreven in het huidige plan Marsdijk I. In dit hoofdstuk is daarom het accent gelegd op aanvullende en/of actuele informatie.

2.1 Grondgebruik en hoogteligging

In afwachting van een definitieve bestemming ligt het gebied thans braak. Het terrein is nagenoeg geheel in gebruik als weiland. Van oudsher waren bermsloten aanwezig langs de wegen Peelo en Marsdijk. Langs de Europaweg-Noord en de Mahatma Gandhiweg zijn watersingels aangelegd.

In het noordoosten bevindt zich momenteel nog een woning (Marsdijk 2). Het hier oorspronkelijk aanwezige aannemersbedrijf is inmiddels verdwenen.

Gronddepots

Er liggen op het gebied De Borgstee twee gronddepots, een in het zuidoosten, de andere in het noordoosten. Het maaiveld is ter plaatse van de gronddepots ongeveer 0,5 à 1 meter hoger.

Landschappelijke elementen

Een fraaie eikenbeplanting komt voor langs de Marsdijk, hier zijn ook enige solitaire bomen aanwezig. Voor het overige is er op een paar plaatsen sprake van erfbeplanting langs perceelsgrenzen. Verder is er enige spontane begroeiing langs sloten, greppels en wegen. Ter plaatse van de voormalige burcht (zie paragraaf 2.5) ligt een dobbe.

Leidingen

Langs de oostzijde van de weg Peelo ligt een strook met kabels en leidingen ten behoeve van telefoon, laagspanning, water en gas. Verder ligt hier een ondergrondse hoogspanningskabel van 10 kV. Bij de planuitwerking wordt met de ligging van deze leidingen en kabels rekening gehouden.

Hoogteligging

Het plangebied kent enig reliëf: de hoogte van het maaiveld varieert van 9.4 tot 11.6 meter boven NAP. De hogere delen liggen meer in het noordwesten, de lagere delen met name in het midden en zuidoosten.

2.2 Bereikbaarheid en ontsluiting

Autoverkeer

Het gebied De Borgstee is zowel voor extern als voor intern autoverkeer bijzonder gunstig gelegen. Het gebied ligt namelijk langs twee wegen die onderdeel uitmaken van het stedelijk hoofdwegenet, te weten de weg Peelo, ook een belangrijke invalsweg, en de Europaweg-Noord. Verder ligt het gebied op een relatief korte afstand van de A28 (afslag Assen-Noord).

In 1990 zijn op de nabij gelegen hoofdwegen de volgende intensiteiten waargenomen:

Europaweg-Noord ten westen van de Industrieweg:	10.900 mvt/etm.
Europaweg-Noord ten oosten van de Industrieweg:	4.100 mvt/etm.
Peelo:	17.700 mvt/etm.
Mahatma Gandhieweg:	2.600 mvt/etm.

Binnen het terrein zijn geen ontsluitingswegen.

Openbaar vervoer

Van de zones die op het Industrierrein zijn aangewezen voor perifere detailhandel is het plangebied de lokatie die het beste per openbaar vervoer bereikbaar is.

Het gebied ligt binnen de directe invloedssfeer van twee buslijnen, te weten lijn 4 van de DVM en lijn 72 van de GADO. Beide lijnen worden gereden via de weg Peelo. Lijn 4 van de DVM (de stadsdienst) wordt onderhouden tussen het station/centrum en Marsdijk en rijdt 2 maal per uur. Lijn 72 van de GADO (Assen-Hoogezand) wordt met een relatief lage frequentie onderhouden: eenmaal per twee uur op werkdagen.

De zeer frequent bereden lijn 51/52 van de DVM naar Groningen, die elk kwartier wordt gereden, ligt met een loopafstand van ca 500 meter op een wat grotere afstand.

Fietsverkeer

In structurele zin is het gebied ook voor fietsers goed bereikbaar. De weg Peelo, gelegen ten westen van het gebied De Borgstee is volgens het Fietsbeleidsplan Assen een Primaire fietsroute. De fietspaden langs de Europaweg-Noord, langs de Mahatma Gandhieweg en het fietspad over de Marsdijk vormen volgens dit plan een Secundaire fietsroute.

2.3 Bodem en waterhuishouding

Bodemgesteldheid

Bij de voorbereiding van het plan Marsdijk is een uitvoerig onderzoek ingesteld naar de bodemsamenstelling en de bodemgeschiktheid. Uit dat onderzoek blijkt, dat de bodem overwegend uit zogenaamde "eerdgronden" bestaat, een klein deel bestaat uit "podzolgronden". Eerdgronden zijn zandige gronden met een homogene humushoudende bovenlaag. De podzolgronden worden gekenmerkt door een zogenaamde uitspoelingslaag.

Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem ongeschikt is voor bouwactiviteiten. Wel zullen delen van het terrein vanwege hun lage ligging moeten worden opgehoogd.

De gronddepots bestaan uit matig fijn, bruin zand. De grond van het noordoostelijk gelegen depot bevat puinresten. De aanwezige sloten op het terrein bevatten een zwart-bruine sliblaag met een gemiddelde dikte van circa 0,3 meter.

Bodemverontreiniging

Op verzoek van de Dienst VRM van de gemeente Assen is in juli 1987 door Grontmij een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd in verband met mogelijke bebouwing. Uit het onderzoek bleek, dat er plaatselijk sprake is van lichte verontreiniging.

Vervolgens is in juli en augustus 1992 een aanvullend bodemonderzoek verricht naar de kwaliteit van de bovengrond en het slootslib. De resultaten daarvan zijn neergelegd in een rapport van het raadgevend bureau Tukkers d.d. 24 september 1992.

Conclusies

In dit rapport is geconcludeerd dat in het westelijk deel van het terrein geen verontreinigingen zijn aangetroffen, dit in tegenstelling tot de eerdere vermoedens uit 1987. In het noordoostelijk deel, rond boring 13, is de grond zeer plaatselijk verontreinigd met PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen). Ook de sloten zijn licht verontreinigd met PAK. Het noordoostelijk gronddepot is licht verontreinigd met kwik en zink en matig met PAK. Het zuidoostelijk gelegen depot daarentegen is niet verontreinigd. De grond van dit depot kan zonder restricties worden verwerkt.

Maatregelen

Op basis van de genoemde onderzoeksresultaten wordt momenteel een saneringsplan opgesteld.

2.4 Ruimtelijke aspecten

Overgang van open en groen naar stedelijk karakter

Iemand die vanuit het noorden de stad Assen binnenkomt ervaart ten zuiden van de A28 de contouren van de wijken Peelo en Marsdijk. Het beeld wordt daarbij bepaald door woningen die in laagbouw zijn uitgevoerd en die derhalve niet een stedelijk beeld oproepen.

Het gebied tussen de sluis Peelo en de Europaweg heeft aan de oostzijde een open en groen, deels agrarisch karakter. De beplante geluidswal aan de westzijde en de aanwezigheid van diverse boerderijtypen en van een tuincentrum versterken dit groene karakter.

Pas vlak vóór de Europaweg krijgt men een meer stedelijk beeld: rechts de hoogbouw (11 etages) van de drie woonflats aan de Smetanalaan, links daarvan de kantoorgebouwen van Noorderstaete en Univé.

Het plangebied

Het terrein zelf kenmerkt zich door openheid. Er is nog enige waardevolle erfbeplanting aanwezig langs diverse perceelsgrenzen. De oude weg Marsdijk kenmerkt zich door een fraaie eikenbeplanting aan beide zijden. Ten noorden van deze weg liggen twee boerderijen die visueel en cultuurhistorisch zeer waardevol zijn. Vanuit het plangebied zijn deze boerderijen zeer goed waarneembaar.

Zichtlokatie

Het gebied De Borgstee wordt omgeven door twee zeer druk bereden wegen en door de belangrijkste ontsluitingsweg naar de wijk Marsdijk. In het noorden van het gebied ligt een belangrijke fietsroute.

Hiermee kan het gebied De Borgstee worden gekarakteriseerd als een zichtlokatie.

2.5 Historische aspecten

Op het terrein heeft vroeger een zogenaamde borg gestaan, die in bezit is geweest van de Groninger familie Onsta. De borg wordt voor het eerst genoemd in 1564 en stond er in ieder geval nog in 1660. Het is niet bekend wanneer de borg gesloopt is.

Archeologische aspecten

De contouren van het voormalige terrein van de borg zijn nog duidelijk waarneembaar op de topografische kaart van 1900, maar de toen nog aanwezige grachten zijn inmiddels gedempt. In 1980 is archeologisch onderzoek verricht door het Biologisch-Archeologisch Instituut (BAI) van de Rijksuniversiteit Groningen. Daarbij zijn wel de grachten gevonden, maar van de fundering van het gebouw is niets bewaard gebleven.

Het BAI adviseerde om, indien de gemeente zou besluiten het voormalige terrein van de borg als open ruimte te sparen, het gebied ook in te richten: grachten uitgraven, bomen op de singels planten, bruggen over de grachten leggen, plantsoen tussen beide grachten aanleggen.

Geen herstel voormalig gebied De Borgstee

Bij de huidige planvorming is geen rekening gehouden met herstel van het voormalige terrein van de borg, dit in tegenstelling tot het beeld dat werd opgeroepen in het plan Marsdijk I. Gebleken is namelijk dat herstel, bijvoorbeeld zoals gesuggereerd door het BAI, een grote beperking zal betekenen van de ruimtelijke inrichtingsmogelijkheden.

Distributie-planologische aspecten

Op een groot deel van het gebied De Borgstee wordt de vestiging van perifere detailhandel mogelijk gemaakt. In het navolgende wordt ingegaan op de distributie-planologische aspecten die hieraan zijn verbonden.

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van perifere detailhandelsvestiging (het PDV-beleid) is verwoord door de ministers van VROM en van Economische Zaken in een gezamenlijke brief aan de Tweede Kamer¹.

Doel van het PDV-beleid

Het *doel* van het PDV-beleid is volgens de ministers tweeledig:

- het handhaven van de winkelfuncties van de binnensteden en andere bestaande winkelconcentraties;
- het bevorderen van de dynamiek in de detailhandel.

De regering wil nadrukkelijk voorkomen dat door het inrichten van nieuwe detailhandelsterreinen leegstand ontstaat in de bestaande winkelconcentraties -inclusief de stadscentra- of op de nieuwe terreinen.

Hoofdpijnen van het PDV-beleid

Tot de *hoofdpijnen van het PDV-beleid* behoort, dat alleen winkels uit bepaalde branches zich perifeer mogen vestigen. Met perifeer wordt bedoeld op alle terreinen of lokaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen.

Bij winkels die zich perifeer mogen vestigen gaat het om twee categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- winkels die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een grote oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting waaronder meubels).

¹

Samenvattende brief PDV-beleid, 19 juli 1993, ministers van VROM en Economische Zaken.

In de brief van de minister wordt ook ingegaan op grootschalige detailhandelsvestigingen (zogenaamde GDV-lokaties), maar dat beleid is van toepassing op stedelijke knooppunten of stadsgewesten. Voor Assen is dat derhalve niet aan de orde.

Bestuurlijke uitwerking

De bestuurlijke uitwerking van het PDV-beleid wordt overgelaten aan provincies en gemeenten.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Drenthe

In het streekplan Drenthe is aan Assen een zeer belangrijke functie gegeven uit verzorgingsoogpunt, namelijk een kwalificatie als streekcentrum. Daarbij wordt een koppeling gelegd tussen het soort voorziening en de functie van de kern.

Zeer gespecialiseerde voorzieningen en voorzieningen met een ruim verzorgingsgebied zullen in streekcentra worden gesitueerd, aldus het Streekplan Drenthe.

Bij de situering van voorzieningen binnen de kern gelden als belangrijkste uitgangspunten:

- de eis van een goede bereikbaarheid voor alle bevolkingscategorieën;
- de zorg voor een aantrekkelijk, levendig en goed functionerend centrum.

Een en ander leidt in het algemeen tot situering in het centrum en niet op bedrijfsterreinen of in het landelijk gebied.

Op het niet toestaan van vestigingen op bedrijventerreinen kunnen uitzonderingen worden gemaakt indien deze goed te motiveren zijn. Voor de detailhandel betreft dit de verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen, de verkoop van goederen die gevaar opleveren voor de omgeving (bijvoorbeeld brand- en explosiegevaar) en voorzieningen met zeer specifieke ruimtebehoeften, zoals de handel in volumineuze goederen (bijvoorbeeld caravans), tuincentra en bepaalde vormen van horeca, zoals wegrestaurants.

Andere aspecten, zoals een veilige bereikbaarheid, worden in het streekplan in de eerste plaats gezien als een zaak van gemeentelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Detailhandelsnota Assen

In opdracht van de gemeente Assen is in 1989 door het bureau D&P Van Dijk en Partners BV een uitvoerig onderzoek ingesteld naar de detailhandelsstructuur van Assen. De resultaten zijn neergelegd in de Detailhandelsnota Assen (1990). Uit het onderzoek is nog eens weer de zeer belangrijke regionale en deels zelfs bovenregionale functie van het winkelapparaat van Assen naar voren gekomen.

De aanbevelingen uit het rapport betekenen een verschuiving van concentratiebeleid ("alles in de binnenstad") naar kwaliteitsbeleid. In het kader van het kwaliteitsbeleid is besloten om actief mee te werken aan het uitplaatsen van grootschalige aanbieders in volumieuze artikelen. De daarmee vrijkomende ruimte in het centrum van Assen zal de gemeente gebruiken voor het versterken van het kwaliteitsniveau. Tevens is besloten tot een aanscherping van het beleid voor perifere detailhandel.

Beleidsmatig heeft de Detailhandelsnota onder meer een vervolg gekregen in de "Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen" en in de nota "Perifere detailhandel te Assen".

Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen

De Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen dateert van april 1991 en is op 21 november 1991 door de gemeenteraad vastgesteld. Een belangrijk element in deze nota is de bevordering van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. De nota noemt in dit verband dat een belangrijk aspect de uitplaatsing is van grootschalige aanbieders. Daarbij wordt gedacht aan het realiseren van ruimte buiten de binnenstad, mede met het oog op winkels die een uitstraling hebben tot ver buiten het huidige verzorgingsgebied van Assen.

Perifere detailhandel te Assen

De nota Perifere detailhandel te Assen is op 17 maart 1994 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze nota wordt duidelijk uitgesproken dat de gemeente Assen volledig het rijksbeleid volgt. Voor de gemeente Assen blijft volgens deze nota derhalve de branche voorop staan en niet de schaal van de winkelvoorziening bij de vraag of perifere vestiging mogelijk is. Wel wordt een ondergrens van 1.000 m² genoemd. Ten behoeve van PDV-speciaalzaken kan deze grens als uitzondering worden verlaagd tot 500 m². Hierbij valt te denken aan keuken- en sanitairspeciaalzaken.

Een wezenlijk onderdeel van de nota is het aangeven van een zonering voor de vestiging van perifere detailhandel. Daarbij is aandacht gegeven aan zowel economische als ruimtelijke aspecten.

Samenhang in beleid

Vorenstaande nota's bepalen in samenhang het beleid met betrekking tot de detailhandel in het algemeen en tot de perifere detailhandel in het bijzonder. Het beleid gaat uit van concentratie van de detailhandel in de Asser binnenstad, als brandpunt van de regionale verzorgingsfunctie. Alleen voor branches met voornamelijk volumieuze goederen (zie paragraaf 3.1 over het rijks PDV-beleid) zijn en worden mogelijkheden gecreëerd op terreinen buiten de binnenstad. Tot nu toe heeft dit beleid zich gericht op het industrieterrein. Dat zal ook zo blijven. Vooral het gegeven, dat zich in de afgelopen jaren, middels het vrijstellingsbeleid, al een aantal bedrijven in de bedoelde branches langs de Industrieweg en de Europaweg-Noord heeft gevestigd, is bepalend geweest voor de lokatiekeuze in de nota Perifere detailhandel. Uit kwantitatieve en kwalitatieve overwegingen is concentratie in één gebied gewenst. Versnippering van deze vorm van detailhandel over verschillende lokaties in het stedelijk gebied moet worden voorkomen.

Concentratiegebied en uitloopzones

Het rapport Perifere detailhandel te Assen bevat een zoneringsvoorstel, waarbij onderscheid is gemaakt in een concentratiegebied en drie uitloopzones.

Bij de afbakening van het concentratiegebied is rekening gehouden met:

- de lokatie van reeds gevestigde perifere detailhandel;
- praktische verdichtingsmogelijkheden;
- de ontsluitingsmogelijkheden per openbaar vervoer;
- de distributieve ruimte.

Het concentratiegebied en de uitloopzones staan weergegeven op kaart 2.

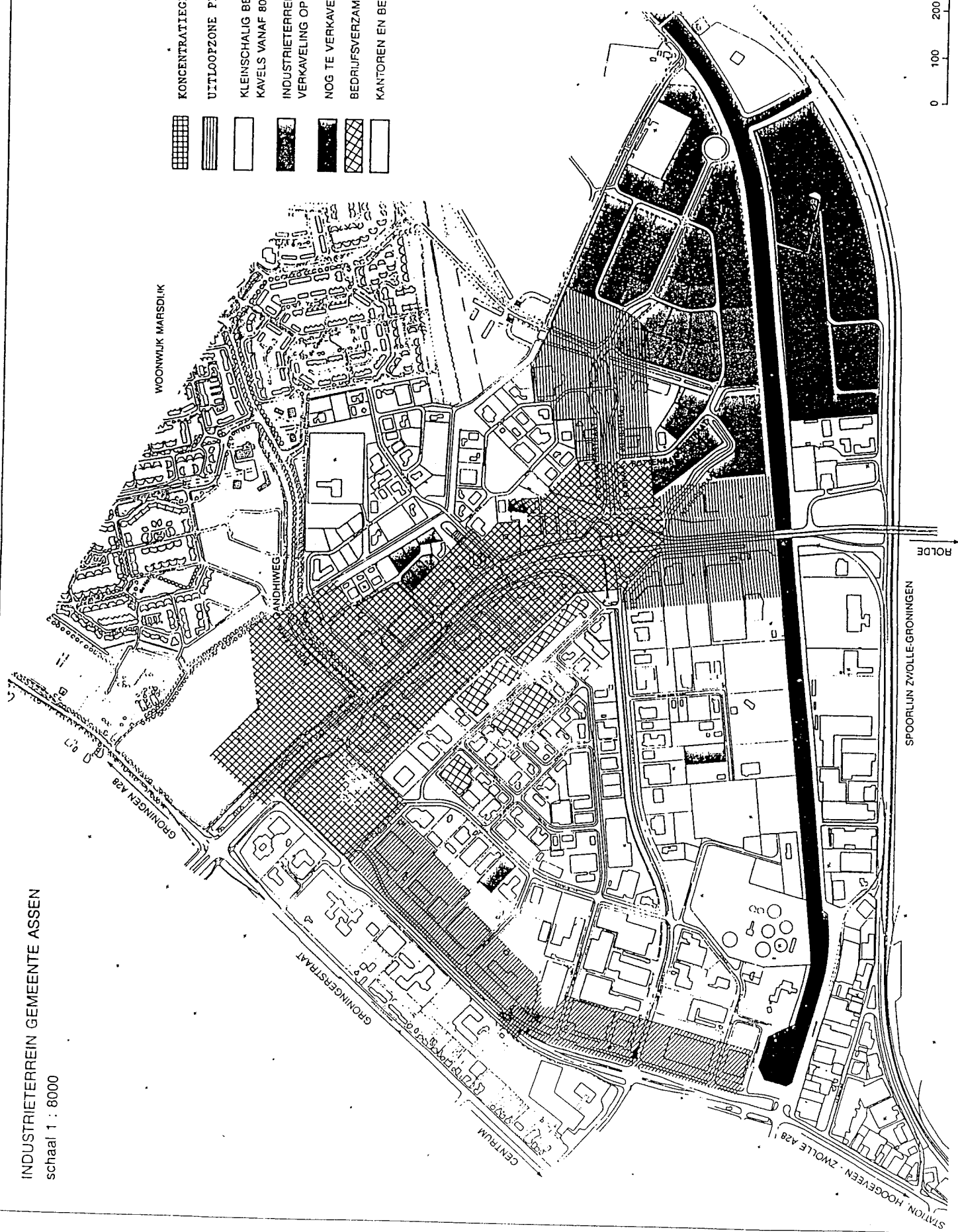
Voorwaarden voor vestiging

Wat betreft de branche-afbakening wordt volgens de nota Perifere detailhandel aangesloten bij de richtlijnen, zoals die volgens het rijksbeleid voor perifere vestiging toelaatbaar worden geacht.

Verder wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan dat de vestiging van perifere detailhandel regelt, een minimum bedrijfsomvang van 1.000 m² op te nemen, bij uitzondering te verlagen tot 500 m².

Vestigingsaanvragen voor perifere detailhandel binnen de concentratiezone, waarbij voldaan wordt aan de aangegeven condities ten aanzien van de branche en een minimaal ruimtebeslag, behoeven alleen een toetsing aan het bestemmingsplan. Binnen deze zone kan een toetsing op de aanwezigheid van distributieve ruimte vervallen, aldus de nota Perifere detailhandel te Assen.

- | | |
|---|--|
|  | KONCENTRATIEGEB. PERIFERE DETAILHANDEL |
|  | UITLOOPZONE PERIFERE DETAILHANDEL |
|  | KLEINSCHALIG BEDRIJVENTERREIN „MARSDIJK“
KAVELS VANAF 800m ² - 3000 m ² |
|  | INDUSTRIETERREIN
VERKAVELING OP MAAT |
|  | NOG TE VERKAVELLEN INDUSTRIETERREIN |
|  | BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW |
|  | KANTOREN EN BEDRIJFSDOELEINDEN |



3.4 Conclusies

Geconcludeerd wordt, dat het rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleid volledig met elkaar sporen. Op de onderhavige locatie is perifere detailhandel mogelijk en gewenst.

4

Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied De Borgstee. De huidige inzichten zijn weergegeven op de bijgevoegde inrichtingsschets, kaart 3. Een visualisering van mogelijke bouwvormen is in kaart 4 weergegeven. Eerst wordt ingegaan op de uitgangspunten en de planopzet in hoofdlijnen, vervolgens wordt per bestemming een toelichting gegeven op de ruimtebehoefte en de feitelijk na te streven inrichting van het gebied.

4.1 Uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling in hoofdlijnen

Beleidsvisie

Zoals in hoofdstuk 2 is gebleken kent het gebied De Borgstee een uitgesproken strategische ligging: het terrein is bijzonder goed bereikbaar, wordt aan alle zijden omringd door druk bereden wegen en fietspaden, vormt mede de entree van Assen vanuit het noorden en ligt aan de entree naar de woonwijk Marsdijk. *Het gebied De Borgstee wordt daarom als een zicht- en kwaliteitslokatie ontwikkeld.*

Een ander kenmerk van het terrein is dat het relatief veel randlengte kent in verhouding tot de oppervlakte. Dit alles maakt dat er veel aandacht aan de inrichting van het terrein en aan de representativiteit van de gebouwen besteed moet worden.

Specifieke uitgangspunten

Bij het opstellen van het bestemmingsplan en de inrichtingsschets is rekening gehouden met de navolgende specifieke uitgangspunten:

- *Tussen de wijken Peelo en Marsdijk blijft een zone met een overwegend groene sfeer.*

In deze zone zijn ten noorden van het gebied De Borgstee onder meer sportvelden geprojecteerd.

Het westelijk deel van het plangebied, aangewezen voor de situering van kantoren, maakt deel uit van deze groene zone. Gebouwen in deze zone dienen relatief kleinschalig te zijn, waarbij middels representatieve bebouwing een parkachtige situatie ontstaat. In deze visie past, dat gebouwen geen "achterkanten" hebben.

- *De entree van de wijk Marsdijk wordt in visueel opzicht versterkt. Bebouwing in de zuidelijke en oostelijke zone van het gebied De Borgstee moet daarom voldoende representatief zijn.*

Langs de Europaweg mag deze bebouwing grootschalig zijn. De "wandwerking" dient hier te overheersen, met zo mogelijk plaatselijk een onderbreking hierin.

Langs de Mahatma Gandhiweg dient de bebouwing overwegend kleinschalig te zijn. Om hier een gesloten wandwerking te voorkomen, dient er langs deze weg sprake te zijn van meerdere, afzonderlijke gebouwen.

- *Er moet een overgangszone komen naar het woongebied de Hof.*

Het noordoostelijk deel van het plangebied komt in aanmerking voor kantoren en praktijkruimten met tevens een woning. Hierbij wordt gedacht aan kantoren voor hoogwaardige beroepen.

- *Het zicht op de beide oude boerderijen aan de Marsdijk dient te worden gehandhaafd.*

Ten zuiden van deze beide boerderijen dient daarom een gebied onbebouwd te blijven.

- *Het terrein dient over twee toegangen voor autoverkeer te beschikken.*

Gekozen is voor een hoofdontsluiting vanaf de Europaweg-Noord, in het verlengde van de Industrieweg. Een tweede ontsluiting wordt gerealiseerd vanaf de Mahatma Gandhiweg. Beide wegen zullen met elkaar in verbinding worden gebracht.

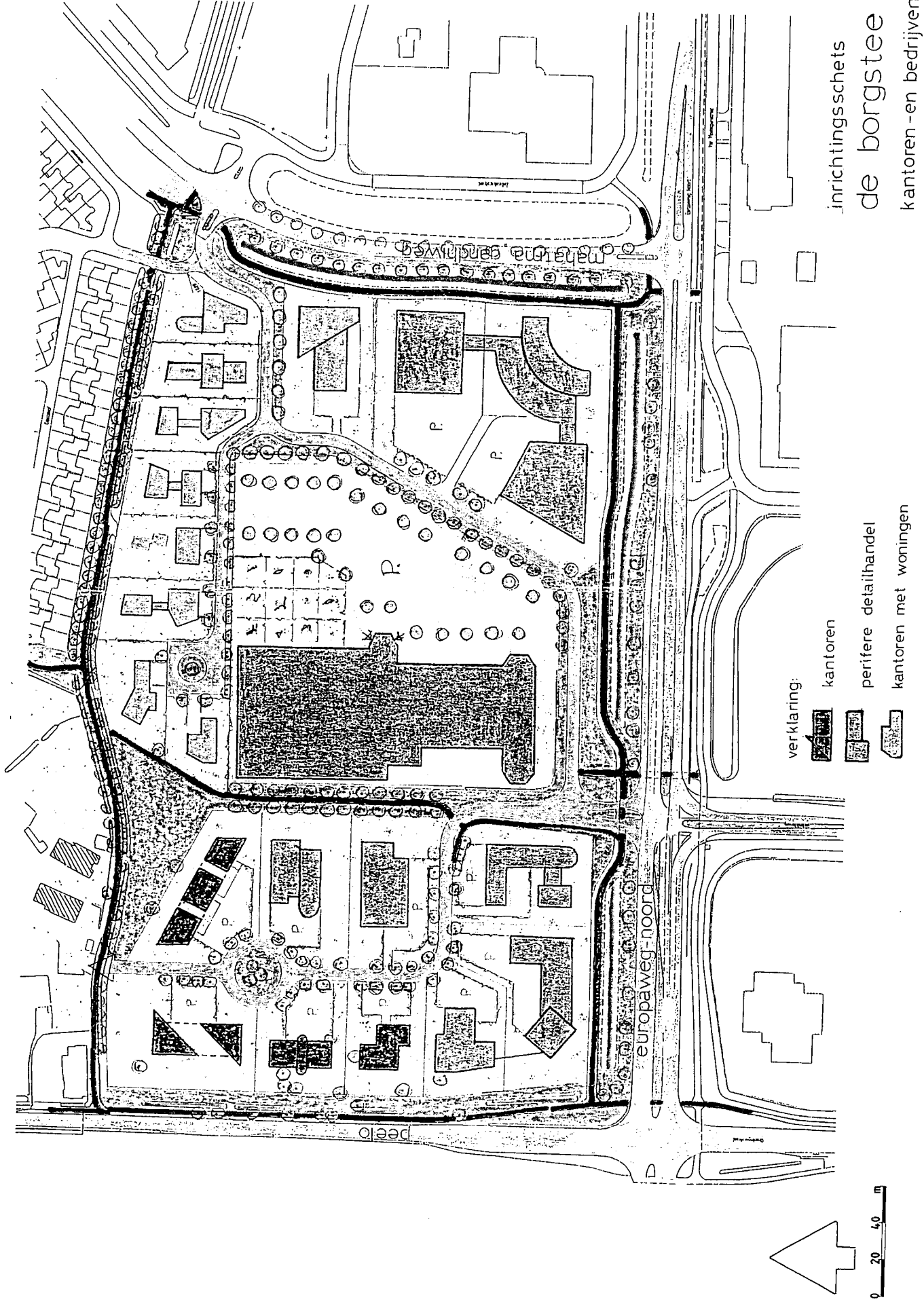
- *De opzet van de interne wegenstructuur dient zodanig te zijn, dat in de woongebieden ten noorden van de Marsdijk geen sluipverkeer optreedt en dat geen hinder wordt ondervonden van wegverkeerslawaaï.*

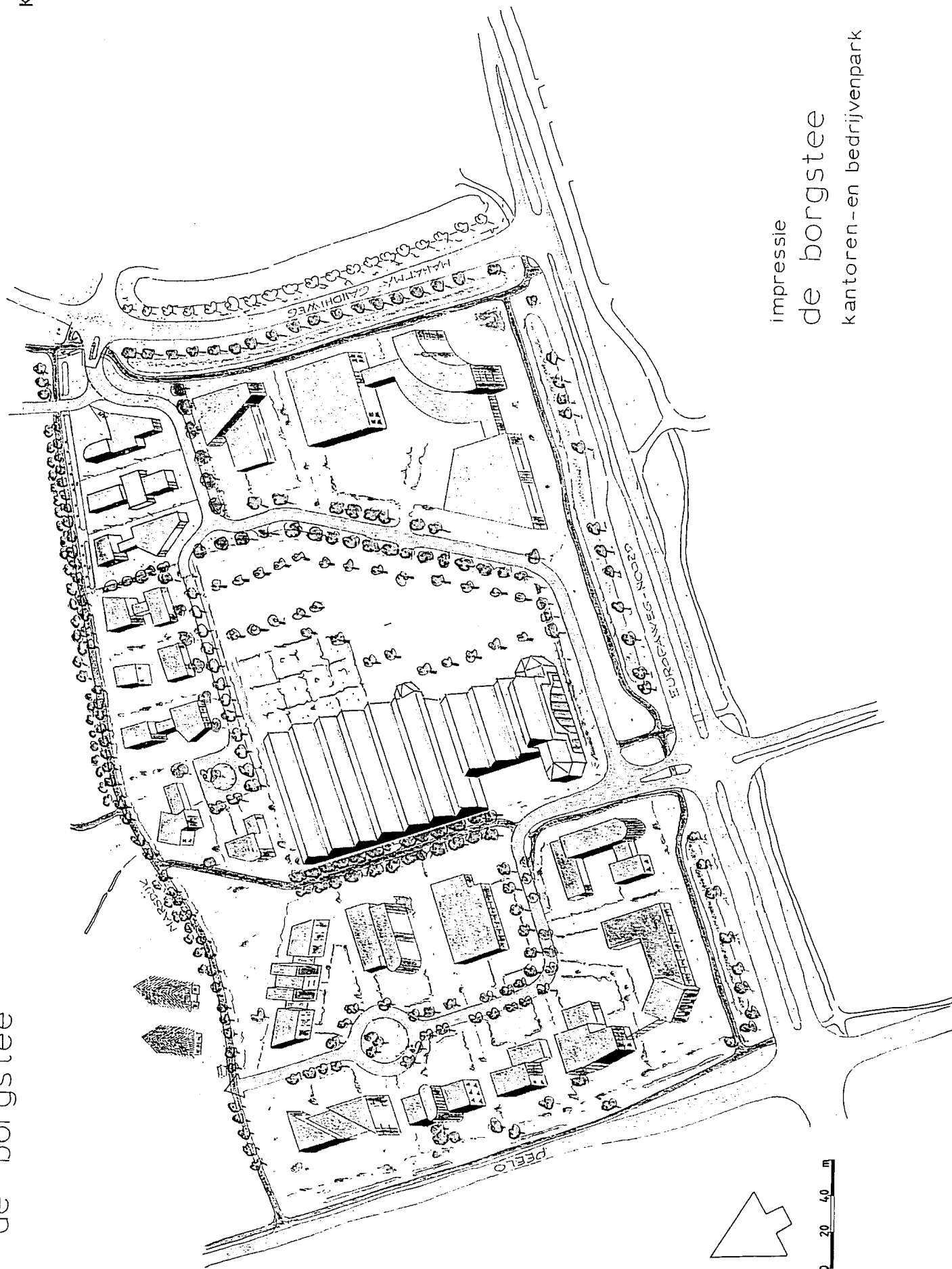
Dit kan onder meer worden bereikt door bijzondere aandacht te geven aan de wijze waarop de Kymmelhof wordt aangesloten op de hoofdtoegang vanaf de Mahatma Gandhiweg. De hoofdtoegang zelf zal op voldoende afstand van de woningen in de Onstahof moeten liggen.

- *Voor fietsers dient er een aantrekkelijke route te ontstaan over het terrein naar het gebied de Hof.*

Hiermee wordt het gebied voor fietsers beter bereikbaar gemaakt. Met een dergelijke route zal bovendien een meer directe verbinding ontstaan tussen een deel van het woongebied Marsdijk en overig Assen.

Voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal bij de planuitwerking rekening worden gehouden met de aanwezige niveauverschillen en begroeiing in het gebied.





impressie
de borgstee
kantoren-en bedrijvenpark

4.2 Kantoren

Behoefte

De behoefte aan kantoren is onderbouwd in de nota "Kiezen voor lokaties op maat". In deze nota is uitgesproken dat het westelijk deel van het gebied De Borgstee, met een oppervlakte van circa 2 ha netto, in aanmerking komt voor kantoren. Als indicatie voor de capaciteit noemt de nota een vloeroppervlakte van 5.000 à 10.000 m².

Er is op deze lokatie vooral behoefte aan kleinere kantoren, met een vloeroppervlakte van circa 100 tot 300 m². Voor grotere kantooreenheden zijn of komen ook elders in de stad voldoende mogelijkheden.

Op het gebied De Borgstee gaat het vooral om de zogenaamde "zelfbouwers". Tegen de realisering van een verzamelkantoor bestaan evenwel geen bezwaren, mits wordt voldaan aan de hierna te beschrijven beeldvorming.

Beeldvorming

Wat betreft de beeldvorming dient een parkachtig karakter te ontstaan.

In verband met dit parkachtige karakter mag de goothoogte van de bebouwing maximaal 8 meter bedragen. Er is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om tot 12 meter te bouwen, waarbij echter de belevingswaarde van de twee monumentale boerderijen Marsdijk 3 en 5 niet mag worden aangetast. Verder is voorgeschreven dat het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer dan 30% mag zijn.

Zowel de realisering van een groot aantal zelfstandige, kleine eenheden als van een zeer beperkt aantal eenheden met een grote bouwmassa is niet gewenst. Anders wordt namelijk het beeld van "kantoren in het groen" aangetast. Een goede oplossing zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat er vier à zes gebouwen ontstaan met een grootte van elk circa 1.000 à 1.500 m². Uit een oogpunt van flexibiliteit zijn er evenwel geen stringente voorschriften opgenomen met betrekking tot de minimale of maximale omvang per gebouw en/of een minimum en maximum aantal gebouwen.

De gebouwen zelf dienen representatief te zijn. Dit geldt voor alle gevels, zodat er geen "achterkantsituaties" mogen ontstaan. Het parkeren dient zodanig te worden opgelost dat er geen visuele hinder door ontstaat.

Cijfermatige analyse

De totale oppervlakte met de bestemming kantoren is bijna 16.400 m². Uitgaande van een bebouwingspercentage van 30% en bebouwing in twee lagen biedt het plan mogelijkheden voor de realisering van circa 9.840 m² bruto vloeroppervlakte.

Parkeren

Als parkeernorm wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 40 m² bruto vloeroppervlak.

Een en ander betekent, dat rekening moet worden gehouden met maximaal $(9.840:40) = 250$ parkeerplaatsen. Bij een ruimtegebruik van circa 25 m²/parkeerplaats is hiervoor in totaal maximaal circa 6.250 m² nodig. Hierbij behoeft dubbel grondgebruik niet te worden uitgesloten.

4.3 Perifere detailhandel

Zonering

Zoals blijkt uit kaart 2, maakt een belangrijk deel van het plangebied onderdeel uit van de concentratiezone voor perifere detailhandel. Binnen deze zone is het gebied uit een oogpunt van bereikbaarheid bijzonder strategisch gelegen, omdat het èn nabij de A28, èn nabij een knooppunt van het hoofdwegenstelsel, èn aan buslijnen is gelegen. Aan een groot deel van het terrein is daarom een bestemming gegeven, die de vestiging van perifere detailhandel in positieve zin mogelijk maakt.

Te vestigen detailhandels-bedrijven

Wat betreft de branchesamenstelling en minimum bedrijfsomvang zal uiteraard moeten worden voldaan aan de omschrijvingen in de nota Perifere detailhandel. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waarin dit uitgebreid aan de orde is geweest.

Ruimtebehoefte

De nota Perifere detailhandel heeft voor een beperkt aantal branches aandacht gegeven aan de ruimtebehoefte, maar niet aan onder meer de branches auto's, boten, caravans en tuinentra.

Gebleken is, dat juist vanuit deze branches grote belangstelling bestaat voor het gebied De Borgstee. Op dit moment is er bijvoorbeeld een gegadigde voor de realisering van een tuincentrum, terwijl tevens enkele garagebedrijven belangstelling hebben getoond. Ook vanuit andere branches die tot de perifere detailhandel worden gerekend, is er sprake van een concrete vraag.

Het gebied dat is bedoeld voor perifere detailhandel is op de plankaart aangegeven met de bestemming Handelsdoeleinden. Het aangegeven gebied is grotendeels in overeenstemming met de concentratiezone, zoals aangegeven in de nota Perifere detailhandel

(zie kaart 2). Bij de afbakening van deze zone werd nog rekening gehouden met een eventuele verlegging van de invalsweg Peel in het plangebied. Een dergelijke wegverlegging is niet meer aan de orde en als gevolg daarvan heeft het gebied voor perifere detailhandel een iets andere afronding gekregen.

Ruimtelijke inrichting

De gevels langs de Europaweg-Noord dienen voldoende representativiteit uit te stralen. Langs de Europaweg-Noord mag een zekere wandwerking ontstaan. Wel moeten er dan plaatselijk doorzichten zijn naar het gebied De Borgstee zelf. Vanzelfsprekend is er altijd een onderbreking in de bebouwing ter plaatse van de hoofdtoegang. In aansluiting hierop is in het plan een zichtlijn gecreëerd in het verlengde van de hoofdtoegang.

Langs de Mahatma Gandhieweg, de belangrijkste toegang naar de woonwijk Marsdijk, dient de bebouwing eveneens voldoende representatief te zijn. Hier mag geen aaneengesloten lange wand ontstaan. Langs deze weg moeten meerdere, afzonderlijke gebouwen komen waardoor als vanzelf ook doorzichten naar het gebied De Borgstee ontstaan. Onder meer om deze reden is in de voorschriften een bepaling opgenomen met een onderlinge minimum afstand tussen gebouwen.

Het bebouwingspercentage is maximaal 50% van het bouwperceel, de toegestane goothoogte bedraagt 12 meter. Op strategische plaatsen, bijvoorbeeld op de hoek Europaweg-Noord/Mahatma Gandhieweg bedraagt de toegestane goothoogte 16 meter.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlakte te bedragen.

Cijfermatige analyse

In totaal heeft bijna 77.000 m² de bestemming Handelsdoeleinden.

4.4 Kantoren met wonen

Behoeft

De behoefte aan een lokatie voor het thema "kantoor aan huis" is onderbouwd in de nota "Kiezen voor lokaties op maat". Gedacht moet worden aan beroepen als dierenarts, accountant, notaris, assurantie-verzekeraar, architect, makelaar, tandtechnicus en dergelijke ¹.

¹ Huisartsen en fysiotherapeuten dienen zich te vestigen in het centrum van Marsdijk en komen dus niet voor deze lokatie in aanmerking.

Ruimtelijke inrichting

In de voorschriften is een koppeling met de woonfunctie gelegd, door de aanwezigheid van een dienstwoning voor te schrijven. Bij de ruimtelijke inrichting dient vooral de rand langs het fietspad Marsdijk de nodige aandacht te krijgen. Hier mogen geen "achterkantsituaties" ontstaan. De woningen moeten bij voorkeur langs de Marsdijk worden gesitueerd.

De toegestane goothoogte is 8 meter en het bebouwingspercentage is gesteld op 50% van het bouwperceel. Het aantal parkeerplaatsen dient minimaal 2 parkeerplaatsen per woning te bedragen.

Cijfermatige analyse

In het plan is een oppervlakte van ruim 18.650 m² aangegeven voor de bestemming Kantoren met wonen. In de voorschriften is geregeld dat hier maximaal 12 kantoren met een woning mogen worden gebouwd.

4.5 Groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden

Middels de bestemming Groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden is in planologische zin de aanwezigheid van bermen, sloten, fietspaden en dergelijke mogelijk gemaakt. Voorts is vanzelfsprekend de mogelijkheid geschapen om de beide toegangen tot het terrein te realiseren.

Tevens is de functie Wegen aangegeven, teneinde bijvoorbeeld een verdubbeling van de weg Peelo mogelijk te maken.

Het plan voorziet in de mogelijkheid van twee ontsluitingen. De hoofdontsluiting zal plaatsvinden tegenover de Industrieweg. Dit vraagt om een aantal aanpassingen van de Europaweg-Noord ter plaatse. Bij de uitwerking hiervan wordt ook de besluitvorming rond het Verkeersstructuurplan betrokken.

Een tweede toegang zal plaatsvinden vanaf de Mahatma Gandhi-weg. Beide toegangen worden met elkaar in verbinding gebracht, maar de manier waarop dat moet gebeuren wordt niet exact vastgelegd.

In de voorschriften is wel geregeld dat de verbindingsweg tussen beide hoofdtoegangen uitsluitend mag worden aangelegd in het gebied dat is bestemd tot Handelsdoeleinden en (bijvoorbeeld) niet in het gebied dat is bestemd voor Kantoren met wonen. De ondergeschiktheid van de ontsluiting naar onder meer de Onstahof kan worden onderstreept door de weg Kymmelfhof haaks aan te sluiten op de genoemde hoofdontsluiting en deze weg qua vormgeving een "uitrit-achtig" karakter te geven (zie ook de inrichtingsschets).

Op de inrichtingsschets is een voorbeeld gegeven waarbij op het

middenterrein ruimte ontstaat voor een grootschalige verkaveling. Het bestemmingsplan verzet zich echter niet tegen andere, meer kleinschalige verkavelingsmogelijkheden.

Fietspad

Het is nadrukkelijk de bedoeling om een fietspad te realiseren over het terrein. Dit fietspad zal aansluiten op de ontsluitingsweg vanaf de Industrierweg en zal voor een aantal relaties een kortere verbinding geven vanuit Marsdijk met onder meer het centrumgebied van Assen. Voorts maakt dit fietspad het gebied De Borgstee zelf goed per fiets bereikbaar.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Het gebied ligt binnen de zones van de wegen Peelo, Europaweg-Noord en Mahatma Gandhiweg. In bijlage 1 zijn berekeningen opgenomen met betrekking tot het te verwachten wegverkeerslawaaï. Uit de berekeningen is gebleken, dat de 50 dB(A) contour in de toekomst op de volgende afstand tot het hart van het wegvak komt te liggen:

- 130 meter tot het wegvak Peelo;
- 120 meter tot de Europaweg-Noord ten westen van de Industrierweg;
- 90 meter tot de Europaweg-Noord ten oosten van de Industrierweg;
- 55 meter tot het hart van de Mahatma Gandhiweg.

De 55 dB(A)-contour ligt ruwweg op de helft hiervan.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om dienstwoningen te realiseren. Ook het "moederplan" Marsdijk I voorziet in deze mogelijkheid. In het plan Marsdijk I is in dat kader in een gebied langs de Europaweg en het wegvak Peelo voor maximaal 10 dienstwoningen ontheffing verleend van de voorkeursgrenswaarde tot een waarde van 55 dB(A).

De bouw van dienstwoningen is zonder meer mogelijk in het gebied waar de etmaalwaarde 50 dB(A) of minder is. Ook de eventuele bouw van maximaal 10 dienstwoningen in de zone tussen 50 en 55 dB(A) is mogelijk, aangezien de reeds verleende ontheffing van kracht blijft.

In het plan is een en ander geregeld, door de bouw van dienstwoningen uit te sluiten in het gebied waar de waarde van 50 dB(A), respectievelijk 55 dB(A) wordt overschreden. Het maximum aantal

van 10 dienstwoningen heeft formeel alleen betrekking op het gebied tussen de geluidhindercontouren van 50 en 55 dB(A). Gezien de omvang van het plan is dit maximum van toepassing verklaard op het gehele gebied met de bestemmingen Kantoren en Handelsdoeleinden.

De verwachte verkeersintensiteiten op de ontsluitingswegen in het plangebied zelf zijn zo gering, dat hiervan geen hinder zal worden ondervonden door de geluidgevoelige bebouwing in de overgangszone naar de Hof of door dienstwoningen.

Gelet op de te verwachten ontwikkelingen wordt geraamd, dat het plangebied in totaliteit een verkeersproductie van circa 2.700 motorvoertuigen per etmaal zal kennen. Daarvan zal minimaal 2/3 zich afwikkelen via de hoofdtoegang naar de Europaweg en maximaal 1/3 via de Mahatma Gandhiweg. Op grond hiervan zijn in bijlage 1 berekeningen opgenomen. Daaruit blijkt dat op het noordelijk gedeelte van de hoofdontsluiting de geluidbelasting van 50 dB(A) wordt bereikt op een afstand van 11 meter uit de as van de weg. Uit andere overwegingen is reeds een afstand van de bebouwing tot de as van de weg van minimaal 12,5 meter voorgeschreven. Op het drukste punt van de zuidelijke hoofdontsluiting wordt de waarde van 55 dB(A) bereikt op een afstand van 7 meter, hetgeen eveneens minder is dan de voorgeschreven 12,5 meter. De genoemde waarden gelden bij toepassing van asfaltverharding.

Industrielawaai

Een gedeelte van het gebied De Borgstee ligt binnen de vastgestelde 50 dB(A)-zone rond het Industrierrein van Assen, zie kaart 5. Hiertoe behoort ook het gedeelte waaraan naast een bestemming voor kantoren tevens een bestemming als dienstwoning is gegeven. Het gaat hier om het handhaven van een reeds eerder gegeven bestemming. Het aanvragen van een hogere grenswaarde is derhalve niet nodig.



5

Toelichting op de voorschriften**5.1 Bestemmingsdifferentiatie**

Gelet op het grote verschil in karakter met name voor wat betreft de functie is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen "Kantoren", "Handelsdoeleinden", "Kantoren met wonen" en "Groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden".

In de voorschriften betreffende de bebouwing zijn eisen gesteld met betrekking tot de plaats en omvang van de bebouwing.

Binnen de bestemmingsvlakken zijn de bebouwingsmogelijkheden begrensd door het aangeven van bouwgrenzen. Tevens zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de minimaal in acht te nemen afstanden tot ontsluitingswegen. Deze afstand is zodanig gekozen, dat aanleg van leidingen en aanplant van bomen in bermen langs wegen mogelijk is. Met het in acht nemen van deze afstanden wordt tevens voldaan aan de Wet geluidhinder. Ook zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot onderlinge afstanden tussen gebouwen en de maximale goothoogte.

Waar nodig zijn in een beschrijving in hoofdlijnen nadere eisen gesteld aan de ruimtelijke inrichting.

De bestemming "Groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden" omvat de randen van het plangebied en de ontsluitingswegen. Voor deze gronden is de regeling voornamelijk afgestemd op de huidige inrichting en het gebruik als water, oeverstroken en bermen. Tevens mogen deze gronden worden gebruikt voor de ontsluiting van de aangrenzende gronden en voor voet- en/of fietspaden en de aanleg van wegen. Een eventuele verdubbeling van de weg Peelo past binnen deze bestemming.

5.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Aanvullende werking bouwverordening

Ingevolge de Woningwet (artikel 9) blijven, bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de bouwverordening en die van het bestemmingsplan de voorschriften uit de bouwverordening buiten toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp dan blijven de voorschriften uit de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De

vraag is dan of de specifieke regeling uit de bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening van toepassing blijven.

Kampeerwet

In de Kampeerwet is voor bijzondere vormen van kamperen een vrijstelling of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te mogen kamperen. Deze vrijstelling of ontheffing is alleen mogelijk indien het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet. In het plangebied zijn dergelijke vormen van kamperen ongewenst. Gelet op het karakter van de gegeven bestemmingen is duidelijk dat het plan zich verzet tegen deze bijzondere vormen van kamperen.

6

Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het gebied maakt deel uit van de grondexploitatie van Marsdijk I d.d. 1 januari 1984. De laatste tussencalculatie dateert van 1 januari 1991.

Naar de financieel-economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan is een afzonderlijk onderzoek ingesteld.

Uitgaande van de inrichtingsschets zoals weergegeven op kaart 3 kan de volgende oppervlakte-analyse worden gegeven, zie tabel 1¹.

Tabel 1 Oppervlakte-analyse inrichtingsschets (kaart 3)

Omschrijving	Oppervlakte
Bouwterrein	98.032 m2
Groen	20.248 m2
Wegen	9.405 m2
Fietspaden	2.200 m2
Voetpaden	900 m2
Totaal	130.785 m2

Uit het onderzoek blijkt, dat er sprake is van een positief resultaat, dat echter wel lager is dan in de tussencalculatie d.d. 1-1-1991 werd aangenomen. Het is aanvaardbaar om dit lagere resultaat op te vangen binnen het te verwachten positieve resultaat van de grondexploitatie Marsdijk I.

¹ De oppervlakte van het exploitatiegebied is iets kleiner dan de totale oppervlakte van het bestemmingsplan.

Overleg en inspraak

7.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "De Borgstee" heeft van 24 februari 1995 tot 17 maart 1995 voor inspraak ter inzage gelegen op de afdeling Voorlichting en Inspraak en de afdeling Algemene Zaken van de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu van de gemeente Assen. Gedurende genoemde termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk zijn mening kenbaar te maken over dit voorontwerp.

In het kader van de inspraakprocedure is bovendien op 6 maart 1995 een informatie-avond gehouden. Van deze avond is een verslag gemaakt.

In totaal zijn vier schriftelijke reacties ontvangen. De reacties en de opmerkingen op de informatie-avond hadden hoofdzakelijk betrekking op de situering van de ontsluitingsweg op de Mahatma Gandhiweg en op het overgangsgebied naar het woongebied De Hof.

Naar aanleiding van de reacties zijn de plankaart, de voorschriften en de toelichting aangepast, waarbij zo goed mogelijk aan de diverse opmerkingen tegemoet is gekomen. Zo is de invalsweg vanaf de Mahatma Gandhiweg naar het zuiden verlegd. Verder is de bestemming "kantoren met wonen" naar het oosten uitgebreid ten koste van de bestemming "handelsdoeleinden".

Eén schriftelijke reactie had betrekking op een groene inpassing van de gebouwen langs de weg Peelo. Hiermee zal bij de uitvoering van het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie van Drenthe;
2. Ministerie van Defensie;
3. Directeur-generaal van Energie;
4. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB);
5. Zuiveringsschap Drenthe;
6. Stichting Woningbeheer Assen;

7. N.V. E.G.D. Midden-Drenthe;
8. N.V. Nederlandse Gasunie;
9. N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe;
10. P.T.T.
11. N.V. Nederlandse Spoorwegen;
12. Bond Heemschut;
13. Waterschap Hunze en Aa;
14. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
15. N.V. Drentse Vervoersmaatschappij.

Van de onder 3, 7, 10 en 12 genoemde instanties is geen reactie ontvangen.

De onder 2, 6, 8, 9, 11, 14 en 15 genoemde instanties hebben bericht, dat het ontwerp-plan hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)

Het ROB geeft in zijn reactie aan dat in het overzicht van archeologische waarden in de gemeente Assen, een deel van het plangebied is aangemerkt als "terrein van oudheidkundige betekenis". Nu er plannen bestaan het gebied voor bedrijfsdoeleinden in te richten, wordt het wenselijk geacht nader te onderzoeken in hoeverre deze plannen op gespannen voet staan met het hier aanwezige archeologische bodemarchief.

In dit verband wordt in overweging gegeven contact op te nemen met de provinciaal archeoloog, aangezien met het inrichten van het plangebied geen wettelijk beschermde archeologische monumenten zijn gemoeid.

Commentaar

Het BAI te Groningen is reeds betrokken bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan De Borgstee. Afgesproken is dat, zodra in het terrein wordt gegraven, het BAI daarbij aanwezig zal zijn om eventueel archeologisch onderzoek te doen. Indien het BAI voldoende financiële middelen kan genereren zal zelfs voorafgaand aan het bouwrijpmaken onderzoek worden verricht. De provinciaal archeoloog is hiervan in kennis gesteld. Deze werkwijze heeft zijn instemming.

Zuiveringsschap Drenthe

Er bestaan bij het Zuiveringsschap geen bezwaren tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven bestemmingen.

In de reactie wordt opgemerkt dat bij de eerste rioolaanleg een verbeterd gescheiden systeem de voorkeur verdient boven een gescheiden of een gemengd stelsel. Dit is in het reguliere overleg met de gemeente reeds aangegeven.

Voordat het bestemmingsplan in uitvoering wordt genomen, dient in overleg met en tot genoegen van het Zuiveringsschap een rioleeringsplan te worden opgesteld.

Commentaar

Met de opmerkingen van het Zuiveringsschap zal rekening worden gehouden.

Waterschap Hunze en Aa

Het Waterschap Hunze en Aa heeft geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan. Wel wordt het op prijs gesteld vroegtijdig in het overleg met betrekking tot de afwatering van het gebied te worden betrokken.

Commentaar

Met de opmerkingen van het Waterschap Hunze en Aa zal rekening worden gehouden.

Provinciale Planologische Commissie

Via het secretariaat van de Provinciale Planologische Commissie zijn reacties binnengekomen van:

- a. de Dienst Wamil van de provincie Drenthe;
- b. de Rijksconsulent Economische Zaken;
- c. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noord;
- d. de dienst Verkeer en Waterstaat van de provincie Drenthe;
- e. de Inspecteur Ruimtelijke Ordening Noord, mede namens Inspecteurs Volkshuisvesting en Milieuhygiëne.

De onder a en c genoemde instanties hebben geen opmerkingen over het ontwerp-plan.

Rijksconsulent Economische Zaken

Opgemerkt wordt dat in de toelichting, op pagina 21, wordt gesteld, dat de bestemming kantoren in het plangebied bedoeld is voor kleinschalige kantoorbehoefte. Voor grootschalige kantoorbehoefte is er elders in de stad ruimte. De omvang van de kantoren is echter niet uitgewerkt in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Commentaar.

In de toelichting is de grootte van de kantoren aangegeven. Uit oogpunt van de gewenste planflexibiliteit is dit niet nader uitgewerkt in de voorschriften. Het is echter geenszins de bedoeling dat zich in dit gebied grootschalige kantoren zullen vestigen.

Dienst Verkeer en Waterstaat van de provincie Drenthe

In de op zich positieve reactie van de Afdeling Verkeer en Vervoer van de dienst Verkeer en Waterstaat wordt, mede met het oog op de te verwachten bezoekersaantallen van het beoogde tuincentrum, gevraagd in hoeverre de wijze van ontsluiting in combinatie met een doorgaande verbinding Peelo-Europaweg Noord-Industrieweg doorstromingsproblemen zal opleveren.

Commentaar.

De in het bestemmingsplan geprojecteerde hoofdontsluiting zal ten opzichte van de huidige situatie nagenoeg geen extra doorstromingsproblemen veroorzaken. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat de aard van de bedrijven (grotendeels perifere detailhandel) met zich meebrengt, dat de verkeersbewegingen met name buiten de spitsuren plaatsvinden.

Overigens zij opgemerkt dat in het kader van het Verkeersstructuurplan Assen het onderhavige gebied reeds is meegenomen in de modelberekeningen voor het jaar 2010.

Uiteraard zal de bestaande T-aansluiting worden gereconstrueerd tot een volwaardig kruispunt, dat gedimensioneerd is op de toekomstige situatie.

Inspecteur Ruimtelijke Ordening Noord

De Inspecteur merkt op dat de lokatie slecht is ontsloten per openbaar vervoer. Nochtans wordt ingestemd met de lokatie voor kantoren. Dit vanuit de overweging dat de vigerende bestemming kantoren mogelijk maakt en het kruispunt Groningerstraat-Europaweg stedebouwkundig een interessante afronding kan krijgen met dezelfde

1. Kantoren

functie als welke ten zuiden van het kruispunt aanwezig is. Gelet op het rijkslokatiebeleid zal de functie hier echter wel moeten worden beperkt tot wat nodig is om een stedenbouwkundig "tegenwicht" te bieden tegen kantoren aan de overzijde. Vanuit deze overweging heeft de Inspecteur in beginsel bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Handelsdoeleinden ten behoeve van de bouwmogelijkheid van kantoren. De circa 10.000 m² bruto vloeroppervlak die binnen de nu bestemde vlek met kantorenbestemming is aangegeven, wordt reeds ruim geacht in relatie tot de regionale behoefte en mogelijkheden elders in Assen (Stationsomgeving). Gepleit wordt voor het verwisselen van de beide bestemmingen langs Peelo/Europaweg-Noord, dat wil zeggen ten zuiden de Kantoren en ten noorden de Handelsdoeleinden. Dit om stedenbouwkundige redenen, namelijk aansluiten van de functie kantoren over het kruispunt heen.

Commentaar

Met het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Handelsdoeleinden ten behoeve van Kantoren kunnen wij instemmen.

Wij achten het echter niet wenselijk om de bestemmingen langs Peelo/Europaweg-Noord te verwisselen. Zoals in de toelichting van het plan is aangegeven, gaat het op deze lokatie vooral om kleinschalige kantoren. Gelet op dit aspect, is om stedenbouwkundige redenen, te weten het creëren van een overgangsgebied naar de woonwijk en de twee karakteristieke saksische boerderijen, gekozen voor de huidige planopzet.

2. Kantoren en wonen

Uit oogpunt van gewenste planflexibiliteit adviseert de Inspecteur om voor het gebied ten westen van de nu aangegeven bestemming een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO op te nemen ten behoeve van deze bestemming.

Commentaar.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is deze bestemming reeds in oostelijke richting uitgebreid. In verband hiermee, daarbij mede gelet op de vraag uit de markt, wordt het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het gebied ten westen van de betreffende bestemming niet wenselijk geacht.

3. Handelsdoeleinden

Met de concentratie van PDV en de plek daarvoor kan worden ingestemd. Eveneens wordt ingestemd met de juridische regeling. Wel behoeft artikel 4, lid 4 van de voorschriften naar de mening van de inspecteur een nadere toelichting. Waarom zijn maximaal 6 be-

drijven van 500 m2 bruto vloeroppervlak slechts acceptabel? Wat is de stedenbouwkundige motivering van deze begrenzing? Heeft een begrenzing op dit punt een toegevoegde waarde?

Commentaar.

Het streven is erop gericht om in dit gebied perifere detailhandels-bedrijven te vestigen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m2. Bij wijze van uitzondering kan ten behoeve van PDV-speciaalzaken (onder meer keuken- en sanitairspeciaalzaken) deze grens worden verlaagd tot 500 m2. Daarom is dit aan een vrijstelling gekoppeld. De begrenzing heeft stedenbouwkundig gezien geen toegevoegde waarde, echter wel in distributie-planologische zin. Bovendien is dezelfde begrenzing, op verzoek (in het kader van het wettelijk overleg!), opgenomen in het tegenover De Borgstee gesitueerde (en inmiddels vastgestelde) bestemmingsplan "Vier A Vier C". Uit oogpunt van consistentie achten wij het juist de betreffende bepaling in dit bestemmingsplan te handhaven.

4. Parkeren

De combinatie van PDV en kantoren in één gebied betekent dat functies naast elkaar worden gesitueerd, die respectievelijk veel en weinig parkeerplaatsen behoeven. Een eis om weinig parkeerplaatsen bij kantoren te realiseren acht de inspecteur weinig zinvol, indien in de nabijheid voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het PDV-terrein. Mede vanuit dit aspect bepleit de inspecteur een beperking van de omvang van de kantoorlokatie.

Commentaar.

Door het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheid wordt de omvang van de kantoorlokatie in de door de inspecteur gewenste zin beperkt.

5. Dienstwoningen

Opgemerkt wordt dat de bouw van dienstwoningen bij recht is toegestaan. Indien gelegen tussen de 50 en 55 dB(A)-contour zal gebruik worden gemaakt van de reeds verleende ontheffing van de voorkeursgrenswaarde. Onduidelijk is welke invloed de 50 dB(A) zone rond het industrieterrein heeft. De inspecteur is van mening dat de bouw van dienstwoningen zeer beperkt moet worden toegepast, zeker in situaties waar niet voldaan kan worden aan de milieunormen. Slechts indien uit bedrijfsmatige overwegingen aangetoond kan worden dat een dienstwoning noodzakelijk is, zou toestemming moeten worden gegeven. Derhalve pleit de inspecteur de bouw van dienstwoningen slechts bij vrijstelling toe te staan en daaraan het criterium "bedrijfsmatig noodzakelijk" te verbinden.

Commentaar.

Wij onderschrijven de mening van de inspecteur. De voorschriften zijn in die zin aangepast.

6. Milieuaspecten

De inspecteur acht het van belang dat de vastgestelde 50 dB(A)-zone rond het industrieterrein op de plankaart wordt aangegeven. Teneinde de in het plan opgenomen mogelijkheid tot woningbouw te realiseren dient er ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden aangevraagd. De criteria op basis waarvan de gemeente van mening is in aanmerking te komen voor een dergelijke ontheffing ontbreken in het plan.

Commentaar

In het bestemmingsplan Marsdijk I, vastgesteld door de Gemeenteraad van Assen op 14-02-1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29-03-1985, was een min of meer onbeperkt aantal dienstwoningen toegestaan. Slechts het aantal dienstwoningen in een zone waar als gevolg van wegverkeerslawaai het geluidniveau 50 à 55 dB(A) zal bedragen, was gelimiteerd tot tien.

De geluidszone Industrierrein is vastgesteld door de Raad van Assen op 21-08-1986, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 06-01-1987. Voor de toepassing van het zoneringshoofdstuk van de Wet geluidhinder was hier in relatie tot de onderhavige problematiek sprake van een bestaande situatie, maar niet van een saneringssituatie. De geluidbelasting van de woningen als gevolg van industrielawaai bedroeg namelijk niet meer dan 55 dB(A).

In het nu voorliggende plan is het aantal dienstwoningen beperkt tot $10 + 12 = 22$ woningen. Aangezien er akoestisch ten aanzien van industrielawaai niets verandert, blijft realisatie van deze dienstwoningen zonder meer toegestaan en behoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

De tekst is in dit opzicht verduidelijkt. De 50 dB(A)-lijn is alsnog opgenomen in de toelichting. Er is van afgezien om deze lijn op de plankaart op te nemen, teneinde de suggestie te voorkomen dat deze lijn opnieuw wordt vastgesteld.

Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen

Op 21 juli 1995 is het ontwerp-bestemmingsplan behandeld in de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen (zie bijlage). In het navolgende wordt ingegaan op de reacties die om een specifieke beantwoording vragen.

1. Kwaliteitsaspecten

Gezien de strategische ligging van deze zichtlokatie adviseert de commissie hoge eisen te stellen aan de situering en vormgeving van de gebouwen op De Borgstee. De commissie beveelt aan, deze kwaliteitsaspecten in de Beschrijving in hoofdlijnen nader te omschrijven.

Commentaar

Wij onderschrijven de strategische ligging van het plangebied. Die komt ook nadrukkelijk in de plantoelichting naar voren (met name in de paragrafen 2.4 en 4.1). De voorgestane kwaliteiten zijn in de toelichting en in de planvoorschriften, naar onze mening, voldoende verwoord. Met name kaart 4 uit de toelichting geeft een duidelijke impressie van het stedenbouwkundige/architectonische beeld dat ons voor ogen staat. Ook de gemeentelijke welstandscommissie zal dit beeld bij de beoordeling van de toekomstige bouwplannen expliciet worden meegegeven. Het ligt derhalve onzes inziens, gezien het voorgaande, niet in de rede deze aspecten nog nader in de Beschrijving in hoofdlijnen te verfijnen.

2. Bouwhoogte

Volgens de commissie verdient het aanbeveling de lokaties, waar via vrijstelling een hogere bouwhoogte mogelijk is, indicatief op de plankaart aan te geven.

Commentaar

In de artikelen 3 en 4 van de planvoorschriften is in de Beschrijving in hoofdlijnen duidelijk omschreven waar hogere bebouwing kan worden gerealiseerd. Een aanduiding op de plankaart lijkt derhalve niet nodig.

Bijlagen

Bestemmingsplan Marsdijk I, deelgebied Burchtterrein.

Voor dit gebied wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het gebied ligt binnen de zones langs de wegen, Peel (wegvak), Europaweg Noord, de Mahatma Gandhiweg en de Marsdijk.

In verband met mogelijke geluidgevoelige bestemmingen is het van belang om het akoestisch onderzoek van 1987 te herzien op actualiteit gegevens en veranderingen in de WGH (wet van 24 juni 1992, Stb. 348).

Voor de Marsdijk en de wegen binnen het plangebied zullen de verkeersbewegingen dusdanig gering zijn, dat de 50 dB(A) contouren op minder dan 10 m. uit het hart van de betreffende rijlijnen zullen zijn gelegen.

1. Algemene gegevens en uitgangspunten .

a. Rekenmethode : SRM I, voor de wegvakken Peel en Europaweg Noord.

Verkeerssamenstelling:

-per categorie:

motoren	1 %
lichte voertuigen	84 %
middelzware voertuigen	10 %
zware voertuigen	5 %
-over het etmaal/uur:	
dag	7 %
avond	2 %
nacht	1 %

-Verkeersintensiteiten:

vlg. VMK 1991	Peelo	Eur.NI	Eur.NII
vlg. VMK 2005 *	17.400 mvt/e	10.900	4100
- verkeerssnelheid:	23.700 mvt/e	22.500	14.000
- wegdek: fijn asfalt Cw.=	50 km/h		
- kruisingen: n.v.t. Ck.=	0 dB(A)		
- reflectie: 10 % Cref.=	0 dB(A)		
- rijlijnen: samengesteld;	0,2 dB(A)		
- afst.rijlijnen: berekend r=	ja		
- h weg:	130 m.	120 m.	90 m.
- bodem : overwegend zacht, B=	0 m.		
- afscherming:	0,9		
	nee.		

b. Rekenmethode : SRM I, voor de Mahatma Gandhiweg.

Verkeerssamenstelling:

-per categorie:

motoren	1 %
lichte voertuigen	93 %
middelzware voertuigen	4 %
zware voertuigen	2 %
-over het etmaal/uur:	
dag	7 %
avond	2 %
nacht	1 %

-Verkeersintensiteiten:

vlg. VMK 1991	
vlg. VMK 2005 *	2600 mvt/e
	10.700 mvt/e

- verkeerssnelheid: 50 km/h
 - wegdek: fijn asfalt Cw.= 0 dB(A)
 - kruisingen: n.v.t. Ck.= 0 dB(A)
 - reflectie: 10 % Cref.= 0,2 dB(A) (voor best. plan).
 - rijlijnen: samengesteld; ja
 - afstand rijlijnen: berekend r= 55 m.
 - h weg: 0 m.
 - bodem: overwegend zacht, B= 0,9
 - afscherming: nee.

* VMK 2005, Verkeersmilieukaart prognose 2000, ongewijzigd beleid, variant uitbreiding Kloosterveen.

2. Berekeningen.

2.1. Geluidcontour (50 dB(A)) t.g.v.: Peelo

-Emissiegetal E = 74,4 + 10 (nacht) = 84,4 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte

3 m

D afstand (130 m.)

21,1 dB(A)

D lucht

1,3

D bodem

4,8

D meteo

2,7

+ -----

D totaal

29,9 dB(A)

-L Aeq:

Emissiegetal

84,7 dB(A)

Cref.

+ 0,2

Cw

+ 0

D totaal

- 29,9

Aftr. ex art. 103

- 5

+ -----

L Aeq =

50,0 dB(A)

Afgerond

50 dB(A)

=====

2.2. Geluidcontour (50 dB(A)) t.g.v.: Europaweg Noord I en II.

-Emissiegetal Eur. N I E = 74,5 + 10 (nacht) = 84,5 dB(A).

- idem Eur. N II E = 72,5 + 10 (nacht) = 82,5 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte

3 m

3 m

D afstand (120 resp 90 m.)

20,8 dB(A)

19,5 dB(A)

D lucht

1,3

1,0

D bodem

4,8

4,8

D meteo

2,6

2,4

+ -----

D totaal

29,5 dB(A)

+ -----

27,6 dB(A)

-L Aeq:

Emissiegetal

84,5 dB(A)

82,5 dB(A)

Cref.

+ 0,2

+ 0,2

Cw

+ 0

+ 0

D totaal

- 29,5

- 27,6

Aftr. ex art. 103

- 5

- 5

+ -----

+ -----

	L Aeq =	50,2 dB(A)	50,1 dB(A)
Afgerond		50 dB(A)	50 dB(A)
		=====	=====

2.3. Geluidcontour (50 dB(A)) t.g.v.: Mahatma Gandhiweg

-Emissiegetal E = 68,7 + 10 (nacht) = 78,7 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte 3 m

D afstand (55 m.)	17,4 dB(A)
D lucht	0,7
D bodem	4,2
D meteo	1,6
	+ -----
D totaal	23,9 dB(A)

-L Aeq:	
Emissiegetal	78,7 dB(A)
Cref.	+ 0,2
Cw	+ 0
D totaal	- 23,9
Aftr. ex art. 103	- 5
	+ -----

	L Aeq =	50,0 dB(A)
Afgerond		50 dB(A)
		=====

Conclusies (19 januari 1993):

1. De 50 dB(A) contouren liggen overeenkomstig voorgaande berekening op resp. 130, 120, 90 en 55 m uit het hart van de betreffende wegvakken.
2. De 55 dB(A) contouren liggen op de helft hiervan.

Op 10 januari 1995 is, met een door de provincie Drenthe geleverd pakket, een computerberekening gemaakt. De resultaten daarvan zijn, samengevat uit de bijlage, als volgt:

1. De 50 dB(A) contouren liggen op resp. 148, 142, 104 en 59 m. uit het hart van de betrokken wegvakken.
2. De 55 dB(A) contouren liggen op resp. 70, 67, 50 en 28 m. uit het hart van de betrokken wegvakken.

De overigens geringe verschillen moeten worden toegeschreven aan interpretatie en afrondings opvattingen.

Bij de planuitwerking dient hier rekening mee te worden gehouden.

Assen, 19 januari 1993. B.Buitendijk.
Herzien: 10 januari 1995.

Datum uitdraai: 10 januari 1995.

GEMEENTE *Assen, Buschthorpe* (as94)

GELUIDBEREKENING VOLGENS DE STANDAARD-REKENMETHODE 1 EX ART. 102
WET GELUIDHINDER *zonden afk. 21/103*

GEGEVENS BETREFFENDE DE 1 E RIJLIJN: *Wegvak Peelo*

DE ETMAALINTENSITEIT IS	
DE UURINTENSITEIT IS	23700 MVT.
HET PERCENTAGE MOTORRIJWIELEN IS	11.00 %
HET PERCENTAGE LICHT MOTORVOERTUIGEN IS	1.00 %
HET PERCENTAGE MIDDELZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	84.00 %
HET PERCENTAGE ZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	10.00 %
DE OBJECTFRACTIE IS	5.00 %
DE HOOGTE VAN DE WEG IS	0.200
DE HOOGTE VAN DE WAARNEMER IS	0.00 M
DE AFSTAND TOT HET DICTSBIJZIJNDE KRUISPUNT BEDRAAGT	3.00 M
DE ZICHTHOEK BEDRAAGT	>150 M
SNELHEID VAN MOTOREN EN LICHT MOTORVOERTUIGEN	127 GRADEN
SNELHEID VAN MIDDELZWARE- EN ZWARE MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
HET PERCENTAGE ONVERHARDE BODEM BEDRAAGT	50 KM/U
DE RIJLIJN HEEFT EEN VERHARDING MET FIJNE OPPERVLAKTETEXTUUR	90.00 %

BEREKENINGSRESULTATEN

HET GELUID OP 69.72 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 60.00 DB = 55
HET GELUID OP 147.81 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 55.00 DB = 50

GEGEVENS BETREFFENDE DE 1 E RIJLIJN: *Europahweg Noord I*

DE ETMAALINTENSITEIT IS	
DE UURINTENSITEIT IS	22500 MVT.
HET PERCENTAGE MOTORRIJWIELEN IS	11.00 %
HET PERCENTAGE LICHT MOTORVOERTUIGEN IS	1.00 %
HET PERCENTAGE MIDDELZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	84.00 %
HET PERCENTAGE ZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	10.00 %
DE OBJECTFRACTIE IS	5.00 %
	0.200

DE HOOGTE VAN DE WEG IS	0.00 M
DE HOOGTE VAN DE WAARNEMER IS	3.00 M
DE AFSTAND TOT HET DICTSBIJZIJNDE KRUISPUNT BEDRAAGT	>150 M
DE ZICHTHOEK BEDRAAGT	127 GRADEN
SNELHEID VAN MOTOREN EN LICHT MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
SNELHEID VAN MIDDELZWARE- EN ZWARE MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
HET PERCENTAGE ONVERHARDE BODEM BEDRAAGT	90.00 %
DE RIJLIJN HEEFT EEN VERHARDING MET FIJNE OPPERVLAKTETEXTUUR	

BEREKENINGSRESULTATEN

HET GELUID OP 67.40 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 60.00 DB = 55
HET GELUID OP 142.92 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 55.00 DB = 50

GEGEVENS BETREFFENDE DE 1 E RIJLIJN: *Europaweg Noord II*

DE ETMAALINTENSITEIT IS	14000 MVT.
DE UURINTENSITEIT IS	11.00 %
HET PERCENTAGE MOTORRIJWIELEN IS	1.00 %
HET PERCENTAGE LICHT MOTORVOERTUIGEN IS	84.00 %
HET PERCENTAGE MIDDELZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	10.00 %
HET PERCENTAGE ZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	5.00 %
DE OBJECTFRACTIE IS	0.200
DE HOOGTE VAN DE WEG IS	0.00 M
DE HOOGTE VAN DE WAARNEMER IS	3.00 M
DE AFSTAND TOT HET DICTSBIJZIJNDE KRUISPUNT BEDRAAGT	>150 M
DE ZICHTHOEK BEDRAAGT	127 GRADEN
SNELHEID VAN MOTOREN EN LICHT MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
SNELHEID VAN MIDDELZWARE- EN ZWARE MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
HET PERCENTAGE ONVERHARDE BODEM BEDRAAGT	90.00 %
DE RIJLIJN HEEFT EEN VERHARDING MET FIJNE OPPERVLAKTETEXTUUR	

BEREKENINGSRESULTATEN

HET GELUID OP 49.45 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 60.00 DB = 55
HET GELUID OP 104.80 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 55.00 DB = 50

GEGEVENS BETREFFENDE DE 1 E RIJLIJN: *Mahatma Gandhiweg*

DE ETMAALINTENSITEIT IS	10700 MVT.
DE UURINTENSITEIT IS	11.00 %
HET PERCENTAGE MOTORRIJWIELEN IS	1.00 %
HET PERCENTAGE LICHT MOTORVOERTUIGEN IS	93.00 %
HET PERCENTAGE MIDDELZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	4.00 %

HET PERCENTAGE ZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	2.00 %
DE OBJECTFRACTIE IS	0.200
DE HOOGTE VAN DE WEG IS	0.00 M
DE HOOGTE VAN DE WAARNEMER IS	3.00 M
DE AFSTAND TOT HET DICHTSBIJZIJNDE KRUISPUNT BEDRAAGT	>150 M
DE ZICHTHOEK BEDRAAGT	127 GRADE
SNELHEID VAN MOTOREN EN LICHT MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
SNELHEID VAN MIDDELZWARE- EN ZWARE MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
HET PERCENTAGE ONVERHARDE BODEM BEDRAAGT	90.00 %
DE RIJLIJN HEEFT EEN VERHARDING MET FIJNE OPPERVLAKTETEXTUUR	

BEREKENINGSRESULTATEN

HET GELUID OP	27.97 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT	60.00 DB = 55
HET GELUID OP	59.91 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT	55.00 DB = 50

GEMEENTE *Assen, Bongstee* (as94)

18 MEI 1995

GELUIDBEREKENING VOLGENS DE STANDAARD-REKENMETHODE 1 EX ART. 102
WET GELUIDHINDER

Zuidelijke ontsluiting !

GEGEVENS BETREFFENDE DE 1 E RIJLIJN:

DE ETMAALINTENSITEIT IS	1807 MVT.
DE UURINTENSITEIT IS	11.00 %
HET PERCENTAGE MOTORRIJWIELEN IS	2.00 %
HET PERCENTAGE LICHT MOTORVOERTUIGEN IS	90.00 %
HET PERCENTAGE MIDDELZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	6.80 %
HET PERCENTAGE ZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	1.20 %
DE OBJECTFRACTIE IS	0.000
DE HOOGTE VAN DE WEG IS	0.00 M
DE HOOGTE VAN DE WAARNEMER IS	4.50 M
DE AFSTAND TOT HET DICHTSBIJZIJNDE KRUISPUNT BEDRAAGT	>150 M
DE ZICHTHOEK BEDRAAGT	127 GRADEN
SNELHEID VAN MOTOREN EN LICHT MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
SNELHEID VAN MIDDELZWARE- EN ZWARE MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
HET PERCENTAGE ONVERHARDE BODEM BEDRAAGT	80.00 %
DE RIJLIJN HEEFT EEN VERHARDING MET FIJNE OPPERVLAKTETEXTUUR	

BEREKENINGSRESULTATEN

HET GELUID OP 6.78 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 60.00 DB
HET GELUID OP 19.72 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 55.00 DB



GEMEENTE .. *Assen, Bongster* (as94)

18 MEI 1995

GELUIDBEREKENING VOLGENS DE STANDAARD-REKENMETHODE 1 EX ART. 102
WET GELUIDHINDER

Zuidelijke ontsluiting 2

GEGEVENS BETREFFENDE DE 1 E RIJLIJN:

DE ETMAALINTENSITEIT IS	1807 MVT.
DE UURINTENSITEIT IS	11.00 %
HET PERCENTAGE MOTORRIJWIELEN IS	2.00 %
HET PERCENTAGE LICHT MOTORVOERTUIGEN IS	90.00 %
HET PERCENTAGE MIDDELZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	6.80 %
HET PERCENTAGE ZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	1.20 %
DE OBJECTFRACTIE IS	0.000
DE HOOGTE VAN DE WEG IS	0.00 M
DE HOOGTE VAN DE WAARNEMER IS	4.50 M
DE AFSTAND TOT HET DICTSBIJZIJNDE KRUISPUNT BEDRAAGT	>150 M
DE ZICHTHOEK BEDRAAGT	127 GRADEN
SNELHEID VAN MOTOREN EN LICHT MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
SNELHEID VAN MIDDELZWARE- EN ZWARE MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
HET PERCENTAGE ONVERHARDE BODEM BEDRAAGT	80.00 %
DE RIJLIJN HEEFT EEN VERHARDING MET KLINKERS	

BEREKENINGSRESULTATEN

HET GELUID OP 15.79 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 60.00 DB
HET GELUID OP 37.72 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 55.00 DB



GEMEENTE *Assen, Burgstee..* (as94)

18 MEI 1995

GELUIDBEREKENING VOLGENS DE STANDAARD-REKENMETHODE 1 EX ART. 102
WET GELUIDHINDER

Noordelijke Ontsluiting 1.

GEGEVENS BETREFFENDE DE 1 E RIJLIJN:

DE ETMAALINTENSITEIT IS	903 MVT.
DE UURINTENSITEIT IS	11.00 %
HET PERCENTAGE MOTORRIJWIELEN IS	2.00 %
HET PERCENTAGE LICHT MOTORVOERTUIGEN IS	90.00 %
HET PERCENTAGE MIDDELZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	6.80 %
HET PERCENTAGE ZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	1.20 %
DE OBJECTFRACTIE IS	0.000
DE HOOGTE VAN DE WEG IS	0.00 M
DE HOOGTE VAN DE WAARNEMER IS	4.50 M
DE AFSTAND TOT HET DICHTSBIJZIJNDE KRUISPUNT BEDRAAGT	>150 M
DE ZICHTHOEK BEDRAAGT	127 GRADEN
SNELHEID VAN MOTOREN EN LICHT MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
SNELHEID VAN MIDDELZWARE- EN ZWARE MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
HET PERCENTAGE ONVERHARDE BODEM BEDRAAGT	80.00 %
DE RIJLIJN HEEFT EEN VERHARDING MET FIJNE OPPERVLAKTETEXTUUR	

BEREKENINGSRESULTATEN

HET GELUID OP 10.95 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 55.00 DB



GEMEENTE *Assen, Dalgak... (as94)*

18 MEI 1995

GELUIDBEREKENING VOLGENS DE STANDAARD-REKENMETHODE 1 EX ART. 102
WET GELUIDHINDER

Noordelijke ontlasting 2.

GEGEVENS BETREFFENDE DE 1 E RIJLIJN:

DE ETMAALINTENSITEIT IS	903 MVT.
DE UURINTENSITEIT IS	11.00 %
HET PERCENTAGE MOTORRIJWIELEN IS	2.00 %
HET PERCENTAGE LICHT MOTORVOERTUIGEN IS	90.00 %
HET PERCENTAGE MIDDELZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	6.80 %
HET PERCENTAGE ZWARE MOTORVOERTUIGEN IS	1.20 %
DE OBJECTFRACTIE IS	0.000
DE HOOGTE VAN DE WEG IS	0.00 M
DE HOOGTE VAN DE WAARNEMER IS	4.50 M
DE AFSTAND TOT HET DICHTSBIJZIJNDE KRUISPUNT BEDRAAGT	>150 M
DE ZICHTHOEK BEDRAAGT	127 GRADEN
SNELHEID VAN MOTOREN EN LICHT MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
SNELHEID VAN MIDDELZWARE- EN ZWARE MOTORVOERTUIGEN	50 KM/U
HET PERCENTAGE ONVERHARDE BODEM BEDRAAGT	80.00 %
DE RIJLIJN HEEFT EEN VERHARDING MET KLINKERS	

BEREKENINGSRESULTATEN

HET GELUID OP 8.32 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 60.00 DB
HET GELUID OP 22.69 M VAN RIJLIJN 1 BEDRAAGT 55.00 DB



Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC As

Telefoon
(05920) 6 55
Telefax
(05920) 6 57

Aan:
burgemeester en wethouders
van de gemeente Assen
Postbus 860
9400 AW ASSEN

Assen, 21 juli 1995
Behandeld door de heer H. Mutgeert (05920-65727)
Bericht op brief d.d. 1 maart 1995, nr. VRM/95-3:
Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan De Borgstee

COMMISSIE VOOR GEMEENTELIJKE BESTEMMINGSREGELINGEN

Geacht college,

In de vergadering van de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen van 21 juli 1995 is aan de orde gesteld het ontwerp bestemmingsplan De Borgstee dat door u bij brief van 1 maart 1995 ter behandeling is aangeboden. De commissie heeft het bestemmingplan voor commentaar toegezonden aan de volgende leden van de commissie.

- Directeur van de dienst Verkeer en Waterstaat
- Directeur van de dienst Water en Milieuhygiëne
- Directeur van de dienst Welzijn, Economie en Bestuurlijk-juridische zaken
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening Noord
- Inspecteur van de Volkshuisvesting, directie Noord
- Hoofdinspecteur-directeur van de Rijkswaterstaat
- Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie
- Inspecteur Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu
- Rijksconsulent Economische Zaken
- Secretaris Milieufederatie Drenthe.

De schriftelijke reacties zijn u in afschrift toegezonden en bij brief van 6 juni 1995 geeft u uw standpunt op deze commentaren.

Het ontwerp-bestemmingsplan geeft de commissie aanleiding het volgende op te merken.

Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Marsdijk dat door gedeputeerde staten is goedgekeurd bij besluit van 17 september



1985. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de globale, nader uit te werken bestemming Kantoren en bedrijfsdoeleinden; Openbare en bijzondere doeleinden; Openbare groentelijke ontwikkeling van dit gebied past niet binnen de uitwerkkingsbevoegdheid van het globale bestemmingsplan Marsdijk. De commissie concludeert dat u terecht kiest voor een partiële herziening van dit bestemmingsplan om de ontwikkeling van enerzijds perifere detailhandel mogelijk te maken en anderzijds de kantoorfunctie te handhaven al dan niet in combinatie met het wonen.

De onderhavige lokatie vormt in de stedenbouwkundige structuur van Assen een strategisch belangrijke lokatie vanwege de ligging aan de hoofdwegenstructuur van Assen en is als zodanig een aantrekkelijke zichtlokatie. In de nota "Perifere detailhandel" is met begrenzing van het concentratiegebied voor de perifere detailhandel nog rekening gehouden met een eventuele verlegging van de aansluiting van de weg Peelo op Europaweg. Nu dit niet meer aan de orde is kan de perifere detailhandel toegestaan worden tot aan de aansluiting van de huidige weg Peelo. De invulling van deze lokatie stelt, onder andere door de strategische ligging, hoge eisen aan de stedenbouwkundige invulling. Omdat de perifere detailhandel veelal betrekking heeft op grootschalige producten en daardoor navenante grootschalige verkoopruimten nodig zijn adviseert de commissie u bij de invulling van deze bestemmingen hoge eisen te stellen aan de situering en vormgeving van de gebouwen. De commissie beveelt u aan, mede gezien het globale karakter van het bestemmingsplan, in de Beschrijving in hoofdlijnen deze kwaliteitsaspecten nader te omschrijven.

Vervolgens merkt de commissie op dat het aanbeveling verdient de lokaties waar via vrijstelling een hogere bouwhoogte mogelijk is indicatief op de plankaart aan te geven. Voor het overige kan de commissie instemmen met het bestemmingsplan en geven de plankaart en voorschriften geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De commissie adviseert u het ontwerp-bestemmingsplan verder in procedure te brengen

Hoogachtend,

Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen,

v.d. N. van Rysse

A. Dunning, secretaris.