

.....

Gemeente
Assen



Bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied
Plan van wijziging
ten behoeve van een detailhandelsvestiging
voor woninginrichting, waaronder meubelen

Inhoud:

Toelichting

Bijlagen

Voorschriften

Plankaart nr. 015.00.02.35.02.C01

Assen
26 maart 2001

A

Toelichting

Inhoudsopgave

Planbeschrijving	3
Bijlagen	9

Planbeschrijving

- Aanleiding** Door de Asser Projectontwikkeling is een verzoek ingediend voor het vestigen van een verkooplocatie voor de branche woninginrichting op het bedrijventerrein Oude Hoofdvaart. Het bedrijf krijgt de naam: Asser Woontheater De Eclips. Hiervoor is het wijzigen van een klein deel van de bestemming bedrijventerrein in het bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I nodig.
- Vigerend plan** Het bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I is een flexibel en globaal eindplan. Het geldt voor een aantal deelgebieden aan weerszijden van de A28 die bij aanvang nog vrijwel onbebouwd waren. Doordat deze gebieden tussen de bestaande bebouwing van Assen en de woonuitbreiding Kloosterveen kwamen te liggen, werd het wenselijk er stedelijke functies aan toe te kennen. Vanwege de directe ligging aan de infrastructuur zijn al deze deelgebieden meer geschikt voor bedrijven, kantoren en perifere detailhandel dan voor andere functies.
- Aard wijziging** Een detailhandel in woninginrichting, met als specialisatie vormen van vloer-, raam- en wandbekleding, verlichting, verf en kleine meubelen is slechts mogelijk door middel van de toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 14 van de voorschriften) volgens artikel 11 van de WRO. Deze toelichting heeft betrekking op de noodzakelijke wijziging van de bestemming bedrijventerrein.
- Het gaat om twee percelen in de noordwesthoek van het gebied dat ook wel de zendmastlocatie wordt genoemd, naar het 90 m hoge beeldbepalende object. De beoogde percelen grenzen aan elkaar en liggen langs de lus in de ontsluitingsweg en bij de Europaweg. De percelen zijn 2.879 en 2.016 m² groot. Beoogd wordt de bouw van een winkelpand in twee verdiepingen, met bedrijfswoning en parkeerplaatsen. Het vloeroppervlak van het winkelgedeelte is ongeveer 1.300 m².
- Gebied** Het gebied wordt ingesloten door de Balkenweg, de Europaweg-West en de bebouwing langs de Oude Hoofdvaartsweg. De Zendmastweg geeft aansluiting op de Balkenweg. De overige al gevestigde bedrijvigheid bestaat uit een drukkerij, een handel in presentie-artikelen, een handel in zonwering, een kantoor, een auto-onderde-lenservicebedrijf, een autodealer, een verkooppunt voor motorbrand-

stoffen, een motorendealer, een transformatorstation en de al genoemde zendmast van de KPN.

Verkeer

Het te bouwen pand ligt in een verblijfsgebied. De Europaweg-West en de Balkenweg maken deel uit van het stedelijk hoofdwegennet. Het plangebied wordt door middel van de Zendmastweg ontsloten op de Balkenweg. Voor gemotoriseerd verkeer is de Zendmastweg doordlopend met een keerlus. De beoogde nieuwbouw krijgt een ontsluitingspunt op de Zendmastweg, net voor de keerlus. Er lopen verschillende openbaarvervoersverbindingen over de omringende wegen. Gezamenlijk bieden die ten minste een halfuursdienst.

Voor fietsers is vanaf de keerlus een aansluiting op het fietspad langs de Europaweg-West gemaakt. Dit dient tevens als calamiteiten-toegang. Het wordt beschouwd als een tertiaire fietsroute. Vanwege het langzaamverkeer over de Zendmastweg is het van belang dat dit een aantrekkelijke en sociale veilige route wordt. De aanwezigheid van bedrijfswoningen en verlichte bedrijfslocaties met open gevels zijn daarvoor belangrijke aspecten.

Belemmeringen

De nieuwbouw komt op ruime afstand van de Oude Hoofdvaartsweg, zodat aan die kant van het verkeer geen geluidhinder hoeft worden verwacht. De nieuwbouw ligt wel gedeeltelijk binnen de 55 dB(A)-contour van de Europaweg-West. Deze ligt op 48 m uit het hart van de weg. De 50 dB(A)-contour ligt op 100 m. Vandaar dat de bedrijfswoning zo moet worden gesitueerd dat deze door de overige bebouwing van het verkeer wordt afgeschermd.

Voor deze bedrijfswoning is bij de provincie ontheffing aangevraagd tot de hogere waarde van 55 dB(A). Deze ontheffing is verleend met het besluit van Gedeputeerde Staten van 14 juli 1998 (zie bijlage).

De beoogde locatie ligt op voldoende afstand van het LPG-station. De zendmast heeft een uitgangsvermogen van 20 W radiofrequente straling. Daarmee hoeft in het geheel geen rekening te worden gehouden.

Het plangebied ligt buiten de geluidszone van het TT-circuit, buiten de gevarenszone van de munitieopslag op het kazerneterrein en ruim buiten de milieuhinderzone van de palletfabriek.

Voordat een bouwvergunning kan worden verleend, moet indicatief bodemonderzoek volgens de norm NVN 5740 worden uitgevoerd, om aan te tonen dat de bodem geen bovenwettelijke concentraties verontreinigingen bevat.

PDV-beleid

Het beleid voor perifere detailhandel is gebaseerd op drie beleidsbrieven van de ministeries van Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische Zaken. Het beleid voor de distributieve verzorgingsstructuur en de ruimtelijke inpassing van vernieuwende detailhandel in de stedelijke functies beoogt twee doelen:

- De winkelcentra op centrum- en wijkniveau moeten hun bestaansrecht houden.
- Volumineuze goederen mogen geclusterd op redelijk bereikbare perifere plaatsen worden aangeboden.

In dit PDV-beleid is vanaf 1993 een systematiek gekozen waarbij de betreffende branches limitatief worden omschreven. Verder wordt een minimaal vloeroppervlak genoemd van 1.000 m², met een uitzondering voor de branche keukens en sanitair. Het betreft brand- en explosiegevaarlijke goederen en goederen die vanwege hun omvang en aard veel oppervlak nodig hebben bij uitstalling. Daarmee worden bedoeld de branches: auto's, boten, caravans en motoren (ABC en M), grove bouwmaterialen, tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair en woninginrichting, waaronder meubels. In verband met de spreiding van dergelijke verkoopclusters en de koppeling aan een verzorgingsgebied, heeft de provincie met het streekplan een belangrijke taak in de verdeling van locaties. De functies van het streekplan zijn overgenomen in het Provinciaal omgevingsplan (POP).

POP

In december 1998 is het POP vastgesteld, ter vervanging van het streekplan uit 1990. Het plangebied wordt in het POP gerekend tot het bebouwd gebied van de streekcentrum Assen. Voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid is de doelstelling voor de streekcentra dat er voortdurend voldoende mogelijkheden zijn voor de vestiging van bedrijven op geschikte plekken, met inachtneming van de verscheidenheid die zich in de vraag naar soorten terreinen kan voordoen. Het beleid is erop gericht nieuwe bedrijven te stimuleren zich te vestigen in de streekcentra, om te bewerkstelligen dat het economisch milieu er wordt versterkt. De streekcentra vormen de spil in de verzorgingsstructuur. Uitgangspunten voor gemengde terreinen zijn:

- enige afstand tot woonbebouwing is gewenst, tenzij functies zonder milieuoverlast aan de randen worden geplaatst;
- situering op een zichtlocatie is mogelijk, mits aan de randen representatieve bedrijfsgebouwen worden gesitueerd;
- goede verbinding met het regionale wegennet;
- bestemd voor onder meer (groot)handelsbedrijven en kleinschalige distributie of bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4.

De beoogde locatie voldoet in het kader van het POP voor de vestiging van een detailhandelsbedrijf voor woninginrichting, waaronder meubelen. Wel worden er eisen gesteld aan de vormgeving in verband met de zichtlocatie.

Gemeentelijk PDV-beleid

De nota "Perifere detailhandel te Assen, overwegingen bij locatiebeleid" (maart 1994) en de notitie "Concretisering perifere detailhandelsbeleid" (september 1996), zijn onder meer vertaald in het bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I.

Vigerend beleid

Het vigerende bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I is goedgekeurd en onherroepelijk geworden in 1997 en 1998. Bij het opstellen van het plan is voorzien dat de omstandigheden zich zouden kunnen wijzigen in die zin dat ook andere vormen van perifere detailhandel dan de toegelaten categorieën auto's, boten, caravans en motoren een plek zouden moeten kunnen krijgen op het bedrijven-terrein. Om hier flexibel op in te kunnen spelen, is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot de branches die in het rijksbeleid worden genoemd en door de gemeente in haar beleid zijn overgenomen. Onder de hier genoemde branche woninginrichting, waaronder meubelen, worden via de notitie "Concretisering perifere detailhandelsbeleid" uit september 1996 in elk geval begrepen:

- vloerbedekking, tapijten, perzen, karpetten, tapijttegels, matten, linoleum, vinyl, parket, laminaat;
- (rol)gordijnen, vitrage, zonwering, jaloezieën, lamellen;
- woningtextielstoffen;
- wandbekleding;
- meubelen en slaapkamerameublementen (waaronder groot-schalige artikelen in de babysector);
- matrassen, bedbodems, dekens, dekbedden, lakens, slopen en kussens.

Verder mag tot 10% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 350 m² worden gebruikt voor artikelen die verwant zijn aan de branche zoals:

1. kerst- en paasartikelen (tijdelijk voor 5 weken);
2. binnenverlichting;
3. zijdebloemen en woonaccessoires;
4. huishoudelijke artikelen, waaronder kaarsen en schilderij- en posterlijsten.

In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan staat vermeld dat langs de Europaweg-West een groene zone komt langs het bedrijventerrein Oude Hoofdvaartsweg. Verder is de ontsluitingsweg doorgetrokken tot aan deze groenzone, zodat er vrij zicht blijft op het open

groengebied met Huize Nassau aan de overkant van de Europaweg-West. Het groen bestaat uit transparante boombeplanting met een laag blijvende ondergroei.

Bedrijven die zich hier vestigen, presenteren zich naar de Europaweg-West. Parkeerplaatsen moeten daarom aan de van de weg afgekeerde zijde worden gesitueerd en de bebouwing moet minimaal 6 m en maximaal drie bouwlagen hoog zijn. Dit is nodig om een front te kunnen vormen en het begeleidend karakter te versterken.

Deze opmerkingen zijn uiteraard in de lijn met het beeldkwaliteitsplan. Kortom, het beoogde bouwplan past in een wijzigingsplan dat kan worden opgesteld op basis van het vigerende plan.

Afweging

De voorwaarden in het bestemmingsplan regelen dat een bestemmingsplanwijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of de detailhandel in daarvoor elders in de gemeente aangewezen gebieden. Bovendien nemen burgemeester en wethouders een periode van terinzagelegging in acht, met de mogelijkheid om zienswijze in te dienen, voorafgaand aan de goedkeuringsprocedure.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging ten behoeve van perifere detailhandel in woninginrichting met bedrijfswoning past in beginsel binnen het planologisch beleid.

De wijziging is verwerkt in een plankaart en voorschriften.

Juridische opzet

Het plan is gewijzigd op grond van artikel 14, lid 1, onder b van het bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I. Wat betreft de bestemmingsplansystematiek is daarom bij dit bestemmingsplan aangehaakt. Dit betekent dat de voorschriften overeenkomen met de voorschriften uit het moederplan, maar dat hieruit een deel, dat niet van toepassing is op het plangebied, is verdwenen en met betrekking tot woninginrichting een en ander is toegevoegd (artikel 1 en artikel 4). Aan het gebruiksvoorschrift (artikel 6) is een lid 2 toegevoegd ten opzichte van het moederplan. Dit betreft echter geen feitelijke wijziging van het plan omdat het om verduidelijking van het geldende gemeentelijk beleid gaat en niet om een hard voorschrift. Lid 3 van artikel 6 is niet opgenomen, omdat burgemeester en wethouders geen bevoegdheid hebben strafbepalingen vast te stellen.

De bestemmingsbepaling bedrijventerrein (artikel 3) komt overeen met het moederplan (artikel 4). Echter in artikel 3, lid 1, onder m is detailhandel woninginrichting waaronder meubelen toegevoegd. Dit betekent dat naast de nu te vestigen perifere detailhandel ook alle

reeds in het moederplan geldende bestemmingen van kracht blijven. Hoewel niet te verwachten is dat binnen de planperiode de bestemming zal worden gewijzigd, is dit niet uit te sluiten. Ook zijn er geen goede redenen waarom in de toekomst een dergelijke bestemmingswijziging zou moeten worden uitgesloten. De plankaart sluit aan bij de plankaart van het moederplan. De 55 dB(A)-contour is opgenomen en de plaats van een dienstwoning is (daarachter) nader aangeduid omdat volgens de verkregen ontheffingen alleen daar een dienstwoning gebouwd mag worden.

Het was beter geweest als dit plan ook de vrijstellingsbevoegdheid uit artikel 3 lid 5 met betrekking tot het verkleinen van de minimale oppervlakte van 1.000 m² naar 500 m² was verdwenen omdat deze bevoegdheid niet past in het door de raad vastgestelde beleid met betrekking tot perifere detailhandel. Daartoe bestaat in het kader van een artikel 11 wijzigingsplan echter niet de bevoegdheid. Het mag echter duidelijk zijn dat burgemeester en wethouders geen gebruik zullen maken van deze vrijstellingsbevoegdheid.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan worden voor de beoogde locatie de volgende trefwoorden genoemd:

- zichtlocatie;
- representatieve, open gevels;
- stedelijk karakter;
- visueel op de Europaweg-West georiënteerd;
- twee tot drie bouwlagen (6 tot 8 m);
- hoogwaardige kwaliteit met moderne, eigentijdse uitstraling;
- donkere kleuren;
- visitekaartje van Assen.

De bedrijfswoning moet zo worden geplaatst, dat deze voor het verkeerslawaaï van de Europaweg-West wordt afgeschermd door de bedrijfsgebouwen.

Het al ingediende bouwplan voldoet overigens aan al deze uitgangspunten.

A

Bijlagen



9807950

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Assen
Postbus 860
9400 AW ASSEN

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon 1 1 1
(0592) 36 55 55
Telefax
(0592) 36 57 77

Gemeente Assen dienst Ontwikkeling			
Code: -1.777 4 / -1.731.21			
Afdeling: _____			
22 JULI 1998			
Opz.			Dep.
Den. doc.	Datum:	Afged.	Par.
OBW			

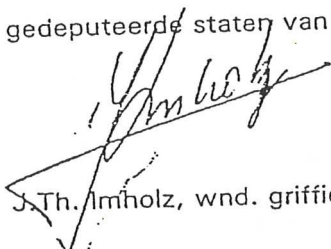
Assen, 20 juli 1998
Ons kenmerk 29/MB/A7/9807107
Behandeld door de heer A. Suichies (0592) 365814
Onderwerp: Vaststelling ingevolge de Wet geluidhinder van de hoogst toelaatbare
geluidbelasting

Geacht college,

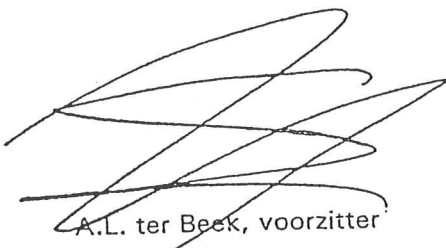
Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan "Kloosterveen
Tussengebied I" ontvangt u hierbij ons besluit voor een hogere grenswaarde, dit
ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder. Het besluit is overeenkomstig uw
verzoek, ingekomen d.d. 23 juni 1998.
Een bekendmaking van het besluit is bijgevoegd.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,


J.Th. Imholz, wnd. griffier

Bijlage(n):
fl/coll.3H


A.L. ter Beek, voorzitter



JUN 20 JULI 1998

Assen, 14 juli 1998

Ons kenmerk MB/A7/9807107

Behandeld door de heer A. Suichies (0592) 365814

Onderwerp: Vaststelling van de hoogst toelaatbare geluidbelasting ingevolge artikel 83-85 van de Wet geluidhinder

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelezen het verzoek van burgemeester en wethouders van Assen, ingekomen d.d. 23 juni 1998, tot vaststelling van de hoogst toelaatbare geluidbelasting van het verkeerslawaaï van 55 dB(A), voor de bouw van bedrijfswoningen in het kader van het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I" te Assen.

gezien dat het verzoek op de voorgeschreven wijze ter inzage heeft gelegen;

gezien dat gedurende de terinzageligging de voorgeschreven hoorzitting is gehouden;

gezien dat mondeling noch schriftelijk bedenkingen of bezwaren over het ontwerpverzoek kenbaar zijn gemaakt;

dat de inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor de provincies Groningen, Friesland en Drenthe, conform artikel 87 van de Wet geluidhinder, in de gelegenheid is gesteld terzake advies uit te brengen.

overwegende dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege het verkeerslawaaï op de gevels van de betrokken woningen tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), op overwegende bezwaren stuit van financiële aard;

dat het verzoek voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder b, ten derde, van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek;

voorts gelet op het bepaalde in de Wet geluidhinder;

BESLUITEN:

1. een hogere grenswaarde vast te stellen als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder van ten hoogste 55dB(A) voor de bouw van geluidgevoelige bebouwing, dit ten behoeve van het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I", overeenkomstig het verzoek van de gemeente Assen;
2. dit besluit te verzenden naar burgemeester en wethouders van Assen.

Gedeputeerde staten, voornoemd,

J.Th. Imholz, wnd. griffier

fl.colll. 2H

A.L. ter Beek, voorzitter



BEKENDMAKING

Onderwerp: Vaststelling ingevolge de Wet geluidhinder van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting

Gedeputeerde staten van Drenthe maken bekend dat op 23 juni 1998 bij hen is binnengekomen het verzoek van de gemeente Assen om vaststelling van een hogere grenswaarde voor de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer. Dit verzoek hangt samen met de voorbereiding van het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I".

In een aantal gevallen kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Ter voorbereiding van het verzoek voor een hogere grenswaarde heeft de gemeente Assen vanaf 14 mei jl. gedurende vier weken voor eenieder in het gemeentehuis de stukken ter inzage gelegd. Ook is eenieder in de gelegenheid gesteld opmerkingen te maken.

Gedeputeerde staten zijn voornemens over te gaan tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor het verkeerslawaaï van 55 dB(A), dit ten behoeve voor de bouw van woningen.

Een exemplaar van het besluit en de bijbehorende stukken liggen vanaf 23 juli 1998 als volgt ter inzage:

- gemeente Assen (Noordersingel 33): op werkdagen van 9.00 uur tot 17.00 uur en elke maandagavond (na telefonische afspraak) van 17.30 uur tot 20.30 uur in het politiebureau, Weiersstraat 83 te Assen;
- in het provinciehuis te Assen bij de Stafgroep Communicatie op werkdagen tijdens kantooruren.

Tot zes weken na de dag van terzieslegging van het besluit kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij gedeputeerde staten van Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen. Het besluit wordt op 4 september 1998 van kracht, tenzij voor deze datum een bezwaarschrift wordt ingesteld en een verzoek tot schorsing van het besluit, dan wel tot het treffen van een voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek tot voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Desgewenst kan ook mondeling toelichting op de stukken worden verkregen. Daarvoor kan men een afspraak maken met de heer A. Suichies, telefoonnummer (0592) 365814.

fl/coll.
F-ADV-KL.OO