

**DIENT STADSONTWIKKELING
AFDELING RUIMTELIJKE PLANNEN**

**Bestemmingsplan Kloosterveen
Tussengebied I**

- Wijzigingsplan Balkengrachtweg, kavel 3 en 5 -

**DIENST STADSONTWIKKELING
AFDELING RUIMTELIJKE PLANNEN**

**Bestemmingsplan Kloosterveen
Tussengebied I**

- Wijzigingsplan Balkengrachtweg, kavel 3 en 5 -

status: ontwerpwijzigingsplan

versie: 03-11-2008

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
TOELICHTING	5
AANLEIDING	5
LOCATIE	5
VIGEREND PLAN	5
RUIMTELIJKE VISIE	6
OMGEVINGSASPECTEN	7
OVERLEG EN INSPRAAK	8
PROCEDURE	8
REGELS	9
PLANKAART	13
BIJLAGE A	15

TOELICHTING

AANLEIDING

Met het voorliggende wijzigingsplan beoogt de gemeente Assen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw met diverse functies op de locatie Balkengrachtweg, kavel 3 en 5 te Assen. Het bedrijfsverzamelgebouw wordt volgens de ingediende bouwaanvraag gebruikt voor de vestiging van een keukenleverancier, sanitairshowroom, installatiebedrijf en schildersbedrijf.

Op de benedenverdieping van het gebouw vestigen zich een keukenleverancier en een sanitairshowroom. Beide bedrijven worden ontsloten via een gezamenlijke hal in het midden van het pand. Op de bovenverdieping is ca. 1730 m² gereserveerd voor perifere detailhandel, waarvan de formule nog niet bekend is. In totaal wordt er ca. 3500 m² bestemd voor perifere detailhandel. Aan de zuidzijde (binnen hetzelfde gebouw) worden twee units bestemd voor een schilders- en installatiebedrijf. Beide bedrijven gebruiken twee verdiepingen en hebben een eigen ingang.

De kavels liggen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan (moederplan) "Kloosterveen Tussengebied I" welke is vastgesteld op 17 december 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe bij besluit van 20 april 1999. Voor het betreffende gebied geldt een uitwerkingsverplichting. In artikel 4 lid 6 van het moederplan zijn uitwerkingsregels opgesteld. Voor het gebied is bij besluit van burgemeester en wethouders op 20 februari 2004 een uitwerkingsplan "Kloosterveen Tussengebied I Uitwerkingsplan Huize Nassau" vastgesteld. Deze is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 april 2004.

Het uitwerkingsplan Huize Nassau voorziet niet in de vestiging van perifere detailhandel. Om de ontwikkeling hiervan mogelijk te maken, wordt een juridisch-planologische regeling getroffen middels de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 uit de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een plankkaart (schaal 1:1000) en daarbij behorende regels. Het plan gaat tevens vergezeld van onderhavige toelichting, waarin uitkomsten van onderzoek en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld. Het moederplan is leidend en daarnaast blijft onverminderd het bepaalde in het uitwerkingsplan "Kloosterveen Tussengebied I Uitwerkingsplan Huize Nassau" van kracht.

LOCATIE

De locatie betreft een perceel aan de Balkengrachtweg te Assen, kadastraal bekend, ASN00, sectie Q, perceelnummer 06370.

VIGEREND PLAN

Volgens het uitwerkingsplan "Kloosterveen Tussengebied I uitwerkingsplan Huize Nassau" heeft het perceel de bestemming Bedrijventerrein. Artikel 2, lid 1 van dat plan bepaalt dat industrie, groothandel en onder andere installatiebedrijven zijn toegestaan. Een schildersbedrijf kan geplaatst worden onder de sector bouwnijverheid, zijnde een categorie 3 bedrijf en past daarmee in dit uitwerkingsplan. Het bouwplan past voor wat betreft de bouwvoorschriften en de situering in het uitwerkingsplan. De showroom voor sanitair en keukenleverancier passen niet binnen de voorschriften van dit uitwerkingsplan evenals de nog onbekende PDV-formules voor de bovenbouw van het gebouw.

In het moederplan "Kloosterveen Tussengebied I" geldt voor het gebied de bestemming Bedrijventerrein. Middels een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 14 lid 1 sub b kunnen hier diverse PDV-detailhandelsbedrijven worden toegevoegd te weten:

- grove bouwmaterialen;
- tuincentra;
- bouwmarkten;

- keuken en sanitair;
- woninginrichting, waaronder meubels;

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging is in het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I" een kader gegeven, te weten:

De bedoelde wijziging naar detailhandelsbedrijf met winkelformule die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor uitstalling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aangrenzende gronden en van detailhandel als bedoeld in lid 1 onder b (van het moederplan) binnen daarvoor elders in de gemeente aangewezen gebieden.

RUIMTELIJKE VISIE

Op 17 maart 1994 is een nota Perifere detailhandel door de gemeenteraad vastgesteld. In Assen zijn PDV-vestigingen toegestaan op Industrierrein / Stadsbedrijvenpark, Borgstee, Kloosterveen Tussengebied (auto's, boten, caravans bij recht en wijzigingsbevoegdheid voor overige branches) en Messchenveld I (auto's, boten, caravans bij recht en wijzigingsbevoegdheid voor overige branches).

Kloosterveen Tussengebied is vanwege de goede bereikbaarheid en de ligging nabij het woongebied Kloosterveen aantrekkelijk en geschikt voor de vestiging van perifere detailhandel. Uit oogpunt van flexibiliteit is daarom de vestiging van PDV-bedrijven in het Tussengebied middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Mits er geen onevenredige aantasting van aangrenzende gronden plaats vindt en de vestiging van dit bedrijf niet ten koste gaat van het verzorgingsklimaat van de binnenstad en wijk- en buurtcentra is vestiging van PDV aanvaardbaar.

Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige kaders (maatvoering, situering, enz.) van het moederplan en het uitwerkingsplan Huize Nassau. Hierdoor vindt er geen aantasting plaats van aangrenzende gronden. Zoals uit de toelichting op de omgevingsaspecten zal blijken worden aangrenzende gronden niet aangetast in gebruiksmogelijkheden.

PDV-vestigingen in overige branches (niet zijnde auto's, boten en caravans) worden geconcentreerd op het Stadsbedrijvenpark en Borgstee. Om toch een gevarieerd locatieaanbod van PDV na te streven kan het in sommige gevallen wenselijk zijn mee te werken aan vestiging buiten deze gebieden. In het onderhavige geval wordt er 3500 m² aan perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Gezien de gunstige ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied (voor een belangrijk deel woonwijk Kloosterveen), zal deze locatie niet snel concurreren met eerder genoemde PDV-locaties. Deze locatie zal eerder tot een versterking dan een verzwakking leiden van de branche in de gemeente Assen. De vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw met gering oppervlakte per winkel zorgt ervoor dat de ruimtelijke uitstraling beperkt blijft.

De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is van toepassing op een aantal PDV-branches (grove bouwmaterialen, tuincentra, bouwmarkten, keuken en sanitair en woninginrichting, waaronder meubels). De aanvraag voor dit perceel is gericht op detailhandel in keukens en sanitair. Deze formule zal op de benedenverdieping worden gerealiseerd. Van de bovenverdieping is de formule niet bekend. Bouwmarkten, tuincentra en handel in grove bouwmaterialen lenen zich niet voor een bovenverdieping met een beperkte oppervlakte. Om die reden wordt het alleen mogelijk gemaakt om detailhandel in keukens en sanitair en woninginrichting, waaronder meubels, toe te staan. Op deze manier wordt enige flexibiliteit ingebouwd.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I" gold er een Planologische Kernbeslissing (PKB) voor PDV-bedrijven. Deze PKB "Vijfde nota ruimtelijke ordening, PKB deel 3" regelt minimale omvangseisen en limitatief opgesomde brancheringen voor PDV-vestigingen. Een PDV-bedrijf is minimaal 1000 m² (vvo) groot. Er is een ontheffingsmogelijkheid van 500 m² voor de branche keukens en sanitair. Deze omvangseisen zijn overgenomen in dit wijzigingsplan. Alleen op deze manier kan worden gewaarborgd dat er geen andere dan PDV-detailhandel zal ontstaan op deze locatie en zal er geen concurrerende werking uitgaan van deze bedrijven met bijvoorbeeld detailhandelsbedrijven in de binnenstad en in wijk- en buurtcentra.

OMGEVINGSASPECTEN

waterparagraaf

In het uitwerkingsplan Huize Nassau is een waterparagraaf opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting wordt hiernaar verwezen. Voor het plangebied zullen het hemelwater van daken en bestratingen en drainagewater via een stelsel van watergangen worden afgevoerd in westelijke richting naar de watergang aan de Balkenweg. Vervolgens wordt het water via de Planetenbuurt naar de Drentse Hoofdvaart getransporteerd. Uit hydraulische berekeningen blijkt dat de beschikbare ruimte aan open water voldoende is piekafvoeren te kunnen bergen. Industrieel en huishoudelijk afvalwater wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuivering.

archeologie

Ten behoeve van het uitwerkingsplan Huize Nassau is een archeologisch onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat op de meeste boorlocaties de bodem flink is verstoord. De kans op onverstoorde archeologische grondsporen wordt niet groot geacht vanwege de over het algemeen slechte kwaliteit van de bodem. Tijdens het bouwrijp maken van de grond is een archeoloog aanwezig geweest om eventuele restanten van archeologische grondsporen te bestuderen en op te tekenen.

flora en fauna

In het uitwerkingsplan Huize Nassau is een ecologische paragraaf opgesteld. Voordat het gebied in ontwikkeling is gebracht is het een intensief landbouwgebied is geweest. Destijds gaf het toenmalige gebruik geen aanleiding te veronderstellen dat er te beschermen natuurwaarden aanwezig waren. De destijds aanwezige planten- en diersoorten betroffen algemene soorten en vormen geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan. Sindsdien is het gebied bouwrijp gemaakt en hebben zich hier enkele bedrijven en kantoren gevestigd. Aangezien het nieuwbouw betreft en bouwrijpe grond, is er geen reden om aan te nemen dat er zich sinds de vaststelling van het uitwerkingsplan beschermde planten- of diersoorten hebben gevestigd.

bodem

Voor het opstellen van het bestemmingsplan Kloosterveen Tussengebied I (moederplan) zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar het moederplan. Voor een bouwvergunning voor het gebouw moet een schone-grondverklaring worden afgegeven.

luchtkwaliteit en externe veiligheid

Het bouwplan wordt gebouwd op circa 140 meter van de A28. Echter zowel de A28 als de gemeente Assen vallen niet binnen de overschrijdingsgebieden, vastgesteld door VROM, waar een verslechterde luchtkwaliteit is vastgesteld. Daarnaast draagt dit project vanwege de aard en omvang niet "in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

In de directe omgeving van het perceel bevinden zich geen bedrijven die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) zorgen voor een toename van het groepsrisico bij de vestiging van perifere detailhandel.

verkeer

De (perifere) detailhandelsfunctie in het bedrijvenverzamelgebouw brengt een hogere parkeerdruk met zich mee dan bij gebruik conform het bestemmingsplan (alleen bedrijventerrein). Om die reden is een stuk grond aangekocht waardoor er meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd dan in een eerder plan met alleen bedrijfsfuncties was voorzien. De extra parkeerplaatsen liggen aan de achterzijde van het gebouw. De parkeernorm wordt hiermee gehaald.

De ontsluiting van het perceel en de aan- en afvoerroutes zijn aangepast op groot verkeer. De ontsluiting gaat via de Balkengrachtweg. Deze sluit direct aan op de Balkenweg en zodoende is het bedrijfsverzamelgebouw direct ontsloten op het hoofdwegennet van Assen.

De detailhandelsfunctie is geen geluidsgevoelige functie waarvoor in het kader van wegverkeerslawaaï maatregelen getroffen moeten worden.

OVERLEG EN INSPRAAK

Onderhavige wijzigingsplan betreft de planologische regelgeving voor het wijzigen van de bestemming op een perceel aan de Balkengrachtweg. Het betreft de wijziging van "Bedrijventerrein" naar "Bedrijventerrein" met de aanduiding "perifere detailhandel toegestaan".

Het plan heeft met ingang van 13 november 2008 gedurende een termijn van twee weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid geboden zowel mondeling als schriftelijk een reactie op het plan in te brengen.

PROCEDURE

Op 1 juli 2008 is een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze vervangt de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In artikel 9.1.5 van de Invoeringswet is bepaald dat voor wijzigingsplannen ex artikel 11 WRO het recht zoals dat gold voor 1 juli 2008 van toepassing blijft ten aanzien van een wijzigingsplan, waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage is gelegd.

De procedure die geldt voor het vaststellen van dit wijzigingsplan is beschreven in artikel 14 lid 4 van de regels van het moederplan. Het ontwerp wijzigingsplan ligt ten minste twee weken ter inzage bij de Stadsbalie op het gemeentehuis te Assen. Belanghebbenden kunnen een bedenking kenbaar maken en worden in staat gesteld deze mondeling toe te lichten. Vervolgens beslissen burgemeester en wethouders hierover en zenden het wijzigingsplan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Drenthe.