

**DIENST STADSONTWIKKELING
AFDELING RUIMTELIJKE PLANNEN**

**Bestemmingsplan Kloosterveen
Tussengebied I
- Wijzigingsplan Zoom 6 -**

status: ontwerpwijzigingsplan

versie: 01-12-2008

opgesteld door: J.P. Koppert

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
TOELICHTING	5
AANLEIDING	5
LOCATIE	5
VIGEREND PLAN	5
RUIMTELIJKE VISIE	6
OMGEVINGSASPECTEN	6
OVERLEG EN INSPRAAK	7
PROCEDURE	7
REGELS	9
PLANKAART	11
BIJLAGE A	13

TOELICHTING

AANLEIDING

Met het voorliggende wijzigingsplan beoogt de gemeente Assen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een perifere detailhandelsfunctie op de locatie Zoom 6 te Assen. Het gebouw wordt verbouwd en volgens de ingediende bouwaanvraag vervolgens gebruikt voor de vestiging van een winkel in keukens, sanitair en kachels.

Het pand bestaat uit een aantal units welke allen worden ingericht ten behoeve van winkel / showroom (voor genoemde functie). Er blijven een aantal kleine ruimten onbenoemd of zijn bedoeld voor entree of kantoor. Het plan betreft een totale omzetting van bedrijfsruimten naar perifere detailhandel van ca. 1500 m².

Het plan kan worden mogelijk gemaakt door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 (oude) WRO uit het vigerende bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I". Hierin wordt het mogelijk gemaakt de bestaande functie te wijzigen naar perifere detailhandel in keukens en sanitair en woninginrichting. Middels dit wijzigingsplan wordt een regeling getroffen voor voorgesteld planinitiatief.

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, bestemmingsplanregels en een plankaart.

LOCATIE

De locatie betreft een perceel aan de Zoom 6 te Assen, kadastraal bekend, ASN00, sectie Q, perceelnummer 4649.

VIGEREND PLAN

Volgens het bestemmingsplan "Kloosterveen Tussengebied I" heeft het perceel de bestemming Bedrijventerrein. Artikel 4, lid 1 van dat plan bepaalt dat industrie-, groothandel-, transport-, verhuur-reparatie-, bouw-, nijverheid- en installatiebedrijven zijn toegestaan. Daarnaast zijn nog tal van andere functies toegestaan waaronder horecafuncties, kantoor- en dienstverlenende bedrijven, recreatie- en indoorsportbedrijven en gezondheidszorg. Detailhandel in auto's, motorfietsen, boten en caravans tot een oppervlakte van ten minste 1.000 m² per bedrijf is eveneens toegestaan. Perifere detailhandel in keukens, sanitair en / of woninginrichting zijn niet toegestaan.

Middels een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 14 lid 1 sub b kunnen wel diverse PDV-detailhandelsbedrijven worden gevestigd te weten:

- grove bouwmaterialen;
- tuincentra;
- bouwmarkten;
- keukens en sanitair;
- woninginrichting, waaronder meubels;

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging is in het bestemmingplan 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 bestemmingsplan. 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. Vanwege de weinig beschikbare ruimte op dit moment op deze genoemde terreinen, is besloten medewerking te verlenen aan de vestiging van nieuwe PDV-vestigingen in het Tussengebied. 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.

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 bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting wordt hiernaar verwezen. Het waterschap Hunze en Aa is in het kader van het artikel 10 Bro overleg om een reactie gevraagd. Het waterschap heeft destijds geen opmerkingen bij het bestemmingsplan geplaatst, maar wilde betrokken worden bij de nadere invulling van de riolering. Aangezien het bij het wijzigingsplan enkel om een functiewijziging gaat waarbij geen uitbreiding wordt gepleegd, volstaat het wateradvies nog steeds. Er hoeft niet opnieuw onderzoek gedaan te worden. De gevolgen voor de watersystemen veranderen niet.

archeologie

Het plan betreft een functiewijziging. Archeologisch onderzoek is niet relevant.

flora en fauna

Voor zover er ecologisch waardevolle elementen aanwezig zijn in het plangebied, zullen deze niet verstoord worden door de functiewijziging. Aangezien er geen uitbreiding en / of verbouwing plaatsvindt wordt nader onderzoek naar flora en fauna niet nodig geacht.

bodem

Voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor de resultaten hiervan wordt hiernaar verwezen.

luchtkwaliteit en externe veiligheid

Het bouwplan wordt gebouwd op circa 300 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. Op de Balkenweg, ter hoogte van Zoom 20, is een verkooppunt motorbrandstoffen gevestigd, waaronder LPG. Het onderhavige plangebied ligt echter op zodanige afstand (ca. 200 mtr.) dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

verkeer

De (perifere) detailhandelsfunctie in het bedrijfsgebouw brengt een hogere parkeerdruk met zich mee dan bij gebruik conform het bestemmingsplan (alleen bedrijventerrein). Het aanwezige aantal parkeerplaatsen wordt voldoende geacht voor de nieuwe functie.

De ontsluiting van het perceel en de aan- en afvoerroutes zijn aangepast op groot verkeer. De ontsluiting gaat via de Zoom. Deze sluit direct aan op de Balkenweg en zodoende is het terrein 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 Zoom 6. Het betreft de wijziging van "Bedrijventerrein" naar "Bedrijventerrein" met de aanduiding "perifere detailhandel toegestaan".

Het plan heeft met ingang van ... 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.