

Gemeente
Assen



Bestemmingsplan
Koopmansplein e.o.

Inhoud:

Toelichting
Voorschriften

Plankaart nr. 015.02.31.C01

Assen
18 januari 1996

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Het doel van het plan	3
1.2	Planbegrenzing	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Beschermd Stadsgezicht Assen en Waardevol Gebied	5
2	Ontwikkelingen in het verleden en huidige situatie	9
2.1	De voorgeschiedenis van het Koopmansplein	9
2.2	De feitelijke detailhandelssituatie in 1989	13
2.3	De ruimtelijke situatie in de tachtiger jaren	15
2.4	Gekozen ontwikkelingsrichtingen in hoofdlijnen	17
2.5	Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen	18
2.5	Recente ontwikkelingen en situatie anno 1995	24
2.6	Evaluatie herinrichting en huidige knelpunten	25
2.7	Relaties met de omgeving	27
3	Uitgangspunten en plantoelichting	29
3.1	Uitgangspunten	29
3.2	Centrumvoorzieningen	29
3.3	Nutsvoorzieningen	31
3.4	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	31
3.5	Cultuurhistorische aspecten	32
3.6	Geluidhinder	34
4	Uitvoerbaarheid	37
5	Overleg	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Inspraak	39
5.3	Overleg	39
	Bijlagen	41
Bijlage 1	Akoestische aspecten	
Bijlage 2	Inspraak	
Bijlage 3	Overleg	

Inleiding

1.1 Het doel van het plan

Herinrichting Koopmansplein

In februari 1989 stelde de gemeenteraad de "Structuurschets gemeente Assen" vast. Daarin wordt over de binnenstad onder meer het volgende gezegd:

"Het oude stadshart dient meer als een 'contramal' van het moderne Mercuriuscentrum te gaan fungeren, waarbij een typisch binnenstedelijke sfeer wordt voorgestaan. Op die manier kunnen beide winkelgebieden elk een geheel eigen sfeer ademen waardoor ze optimaal aan hun functie voldoen.

Als scharnierpunt tussen beide winkelconcentraties zal het Koopmansplein een belangrijke schakel- en ontmoetingsfunctie moeten gaan vervullen. Momenteel is dat onvoldoende het geval. Er zal een plan worden opgesteld waarin de multifunctionaliteit van het Koopmansplein tot haar recht komt."

Eén van de actiepunten uit de Structuurschets was dan ook een herinrichting van het Koopmansplein.

Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen

In de afgelopen jaren is daarom een uitgebreid onderzoek ingesteld naar de wijze waarop deze herinrichting gestalte moest krijgen.

Daarbij is zowel naar distributie-planologische als naar stedenbouwkundige aspecten gekeken. Een totaal-visie, waarin beide aspecten tot hun recht komen, is neergelegd in de "Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen", behandeld in de gemeenteraad in november 1991.

Herinrichting gedeeltelijk voltooid

Momenteel (begin 1996) is de herinrichting gedeeltelijk voltooid. De noord- en oostgevels langs het plein zijn volledig gereconstrueerd en ook het plein zelf heeft een complete herinrichting ondergaan. Een grondige aanpassing van de zuidwesthoek, de zogenaamde HEMA-lokatie, is inmiddels nagenoeg voltooid.

Plannen voor een drastische verbetering van de zuidelijke gevelwand, met onder meer het warenhuis van Vanderveen, zijn in een vergevorderd stadium.

Ten aanzien van de gevelwand aan de westzijde van het Koopmansplein en de entreewerking van het Mercuriuscentrum kan nog niet van een bevredigende situatie worden gesproken. Een meer harmonische oplossing ter plaatse zal het sluitstuk van de herinrichting kunnen zijn.

Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan Koopmansplein e.o. is primair om in planologische zin de mogelijkheden te scheppen voor de herinrichting van het zuidelijk en westelijk deel van het Koopmansplein. Ten tweede is het doel van dit plan om de feitelijke situatie van en rond het Koopmansplein een geëigende planologische regeling te geven, waarin tevens de bebouwing en bebouwingsmogelijkheden worden meegenomen die tot stand zijn gekomen met toepassing van artikel 19 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Gevoerde juridische procedures

Op 21 november 1991 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor een gebied, dat ongeveer wordt begrensd door het Kanaal ZZ, Korenmolen, Zaagmolen, Groningerstraat, Nieuwe Huizen, Gedempte Singel en Weiersstraat. Het voorbereidingsbesluit is nadien herhaald en omvat ook de HEMA-lokatie. Als werktitels voor in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen zijn bij het voeren van de artikel 19 WRO-procedure de naam "Komplan-Noord" respectievelijk "Centrum-West" gebruikt. Gezien de doelstelling heeft het onderhavige bestemmingsplan de naam "Koopmansplein e.o." meegekregen.

Ten behoeve van het verlenen van de bouwvergunningen voor de aanpassingen van de noordelijke en oostelijke gevelwand en de bebouwing van de HEMA-lokatie is onder meer de procedure volgens artikel 19 van de WRO gevolgd. De diverse genoemde en hierna te noemen beleidsnota's en rapporten vormden daarvoor de inhoudelijke basis. De herinrichting van het plein zelf paste binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Planbegrenzing

De planbegrenzing vloeit voort uit het doel van het plan. Vanzelfsprekend is het Koopmansplein zelf opgenomen, alsmede de omringende bebouwing. Ook de HEMA-lokatie maakt deel uit van het plan. In verband met de ruimtelijke samenhang en om een logische en duidelijke planbegrenzing te verkrijgen vallen ook de Weiersloop, alsmede de Marktstraat en Kruisstraat in het plan. Verder is de plangrens zodanig gelegd dat eventuele verbeteringen ter plaatse van de entree van het Mercuriuscentrum aan de zijde van het Koopmansplein mogelijk worden gemaakt.

In november 1992 stemde de gemeenteraad in met de Nota Monumentenzorg. In deze nota is een deel van het plangebied aangegeven als Waardevol Gebied. Met een Waardevol Gebied wordt een gebied bedoeld, dat zich kenmerkt door bijzondere cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden op bovenlokaal of lokaal niveau. De cultuurhistorische aspecten komen verder aan de orde in paragraaf 3.5.

2

Ontwikkelingen in het verleden en huidige situatie

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Daarbij moet het begrip 'huidige situatie' ruim worden geïnterpreteerd. In de eerste plaats omvat het een ruime tijdsperiode: van 1989 tot heden. In de tweede plaats komen niet alleen de ruimtelijke en detailhandelssituatie aan de orde, maar ook beleidsuitspraken uit deze periode. Voor een goed begrip en om het procesmatige karakter aan te geven volgt eerst een korte terugblik op de voorgeschiedenis.

2.1 De voorgeschiedenis van het Koopmansplein

De oorsprong van het Koopmansplein

In het midden van de vijftiger jaren telde Assen nog niet de helft van het huidige inwonertal. Het winkelapparaat was vrijwel beperkt tot de Kruisstraat en Marktstraat, met enige uitlopers.

In 1957 publiceerde de Dienst Gemeentewerken en -bedrijven de nota "Enkele aspecten betreffende de Asser winkelstand". In dat rapport wordt het idee geopperd om in de binnenstad ten behoeve van de markt een plein te realiseren voor de goederenmarkt, "geschikt voor openbare bijeenkomsten, sportdemonstraties enzovoort en dat tegelijkertijd, op de dagen dat geen markt gehouden wordt, dienst kan doen als parkeerruimte voor auto's".

Vergroting van het centrum

Assen werd in 1959 door de regering aangewezen als "regionale ontwikkelingskern" en kreeg daarmee een grote impuls voor de verdere ontwikkeling. Er werd een zeer forse bevolkingsgroei voorzien en het werd duidelijk, dat het centrumgebied van Assen aanzienlijk vergroot zou moeten worden. De gemeente koos voor een structurele vergroting van het winkelapparaat ten noorden van de toen bestaande winkelstraten. Met deze keus kon in de bestaande binnenstad, het gebied binnen de singels, de vanouds bestaande structuur in hoofdlijnen worden gehandhaafd.

Kernplan

Nadat reeds in 1960 de eerste contacten waren gelegd met een aantal grootwinkelbedrijven stelde de raad in 1962 het bestemmingsplan "Kernplan" vast. Dit plan had betrekking op gebieden ten noorden van de Gedempte Singel. In het plan was een nieuw plein opgenomen, het huidige Koopmansplein, met ten westen en ten noorden daarvan mogelijkheden voor grootschalige winkelbebouwing. Het plein is in het plan bestemd tot "winkelplein met mogelijkheid tot markt".

Het Kernplan ging er van uit dat de nieuwe stadsuitleg sterk betrokken moest worden bij de kern van het centrum. In die tijd had echter de Gedempte Singel nog een zeer belangrijke verkeersfunctie. Volgens het plan zou deze verkeersfunctie daarom worden overgenomen door een nieuwe verzamel- en verdeelweg aan de noordzijde van de nieuwe uitleg.

Ten aanzien van het nieuwe plein noemt het bestemmingsplan dat dit zeer centraal is gelegen en dat het in onmiddellijke relatie staat tot de binnenstad. In het plan wordt genoemd dat het plein uitsluitend het domein van de voetganger zal zijn.

Komplan-Noord

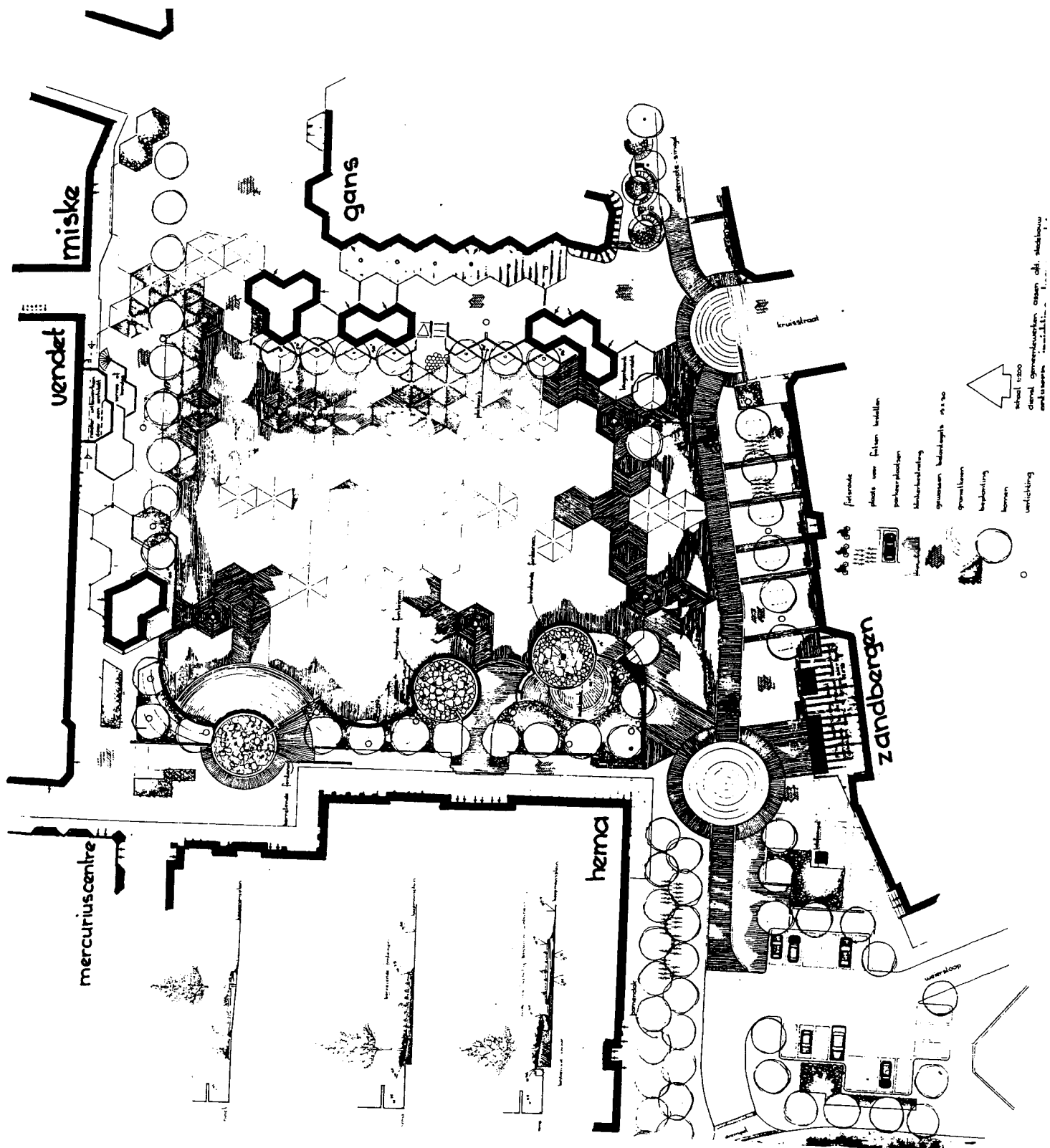
Het noordelijk deel van het bestemmingsplan Kernplan werd in 1972 vervangen door het bestemmingsplan Komplan-Noord, maar voor het Koopmansplein en omgeving bleef tot op heden het Kernplan gelden.

In het Komplan-Noord werd een verkeersfunctie toegekend aan de Oudestraat en een weg in het verlengde hiervan ten noorden van het Koopmansplein. Daarom werd bebouwing ter plaatse niet toegestaan en kreeg het plein in het noordoosten geen duidelijke ruimtelijke begrenzing.

Bestemmingsplan Kern

Voor het oude gedeelte van de stad, het gebied binnen de singels, werd in 1970 het bestemmingsplan "Kern" vastgesteld. In dat plan lag het accent op het behoud van de historisch gegroeide structuur. Het gebied ten noorden en ten westen van de Torenlaan ontleent zijn gezelligheid aan zijn beslotenheid en stedenbouwkundige maatregelen van ingrijpende aard zijn daarom achterwege gelaten, aldus de toelichting op het plan. In het plan is uitgesproken dat het gebied tussen de singels het domein moet worden van voetgangers en fietsers. Een en ander vroeg wel om het realiseren van parkeervoorzieningen aan de randen van het voetgangersgebied. Om die reden werd in het plan een parkeerterrein op de hoek Weiersloop/Gedempte Singel ontworpen. Een gevolg hiervan was, dat er geen bebouwing mogelijk was tussen de HEMA en de bebouwing langs de Weiersloop. Hierdoor ontbrak ook in het zuidwesten een duidelijke ruimtelijke begrenzing.

Ook het plan Kern ging ervan uit, dat de verkeersfunctie van de Gedempte Singel sterk zou worden afgezwakt door de aanleg van een "city-rondweg" aan de noordzijde. Hierdoor wordt het mogelijk een goede, harmonische samenhang tussen de bestaande "Kern" en de uitleg hiervan te bereiken, aldus het plan Kern.



Voetgangersgebied Centrum Assen	De gedachte om in de oude binnenstad de voetganger voorrang te geven werd uitgewerkt en in 1972 werd het rapport "Voetgangersgebied Centrum Assen" uitgebracht. Op basis hiervan werd een groot aantal straten, waaronder de in het plangebied gelegen Kruisstraat, Marktstraat en Weiersloop aan het normale autoverkeer onttrokken en heringericht tot voetgangersgebied. De Gedempte Singel moest voorlopig nog blijven functioneren als een belangrijke verkeersader.
Het Koopmansplein als parkeerterrein	Op basis van het Kernplan vestigden zich begin zeventiger jaren onder meer de HEMA en V&D in Assen. Daarmee verkreeg het Koopmansplein in ruimtelijke zin zijn begrenzingen. Omdat de HEMA ruim binnen de toegestane bouwgrenzen bouwde, kreeg het Koopmansplein in feite grotere afmetingen dan in het Kernplan was voorzien. In afwachting van de aanleg van parkeergelegenheid elders werd het Koopmansplein zelf tijdelijk ingericht als parkeerterrein.
Ontmoetingsfunctie voor het Koopmansplein	Inmiddels ontstond steeds bredere steun voor de gedachte om het Koopmansplein inderdaad een verbindend element te laten zijn tussen de oude binnenstad en het nieuwe winkelcentrum ten noorden hiervan. Bij de behandeling van het rapport "Interim-advies verkeer Asser binnenstad" in maart 1975 sprak de gemeenteraad zich expliciet uit tegen een blijvende parkeerfunctie voor het Koopmansplein. Het Koopmansplein zou daarentegen een ontmoetingsfunctie moeten vervullen, aldus de raad en zou daarom anders moeten worden ingericht. Ook sprak de raad zich uit tegen een parkeerfunctie van de Gedempte Singel.
Inrichting Koopmansplein	In december 1976 besloot de gemeenteraad de goederenmarkt te verplaatsen naar het Koopmansplein/Gedempte Singel (gedeeltelijk). Ook werd toen definitief besloten het Koopmansplein en de Gedempte Singel aan te wijzen als voetgangersgebied. De ideeën over de nieuwe inrichting van het plein zijn neergelegd in het rapport "Voltooiing voetgangersgebied" uit 1978. Kaart 2 bevat het inrichtingsvoorstel, zoals dat ook feitelijk in 1979 werd uitgevoerd. Bij de inrichting speelden de eisen voor de marktopstelling een belangrijke rol.
Evaluatie voorgeschiedenis	Achteraf gezien kan worden gesteld, dat de beoogde ruimtelijke integratie tussen het bestaande en het nieuwe deel van het centrum vooral werd gezocht in een herinrichting van de openbare ruimte (verkeersvrij maken Gedempte Singel, andere bestrating en inrichting). Aan mogelijkheden om ook middels bebouwing een integratie

van het nieuwe en bestaande stadscentrum te bewerkstelligen is geen aandacht geschonken. Daarbij moet tevens worden vastgesteld dat het projecteren van het parkeerterrein tussen de HEMA en de ABN-bank, alsmede het uitsluiten van bebouwingsmogelijkheden in het verlengde van de Oudestraat ten gevolge hadden dat het Koopmansplein een zekere beslotenheid moest ontberen.

In de tweede plaats moet worden geconstateerd dat de komst van grootschalige winkelbedrijven, met een grote tot zeer grote vloeroppervlakte, ook leidde tot een grootschalige maatvoering van de gevelwanden. Toch is dat geen vanzelfsprekendheid. Immers, een gevel met relatief grote afmetingen kan door een goede gevelindeling wel een kleinschalige maatvoering hebben.

2.2 De feitelijke detailhandelssituatie in 1989

Detailhandelsnota Assen

Zoals in de inleiding genoemd werd eind tachtiger jaren in de Structuurschets Assen geconstateerd dat het Koopmansplein niet goed functioneerde. In 1989 is vervolgens door het bureau "D&P Van Dijk & Partners BV" een uitgebreid distributie-planologisch onderzoek ingesteld. De resultaten zijn neergelegd in het rapport "Detailhandelsnota Assen" d.d. 21-8-1990.

De volgende conclusies uit het onderzoeksrapport ten aanzien van de toenmalige situatie zijn van belang in het kader van dit bestemmingsplan:

Krachtige marktpositie

- *Het winkelcentrum van Assen weet een groot deel van de koopkracht in het verzorgingsgebied aan zich te binden en heeft deels een bovenregionale functie. De winkelvloeroppervlakte is daardoor groter dan in veel steden van vergelijkbare omvang.*

In Assen waren in 1989 368 winkelvevestigingen, met een totaal verkoopvloeroppervlak (vvo) van 92.000 m². Het centrum nam daarvan een zeer groot deel voor haar rekening, namelijk 255 vestigingen met een vvo van bijna 63.000 m². De vloerproductiviteiten in de binnenstad bleken boven het gemiddelde in Nederland te liggen. Het inwonertal van het primaire verzorgingsgebied (de gemeente Assen zelf) en van het secundaire verzorgingsgebied (de regio rond Assen) viel te becijferen op 173.000 inwoners. Daarenboven bleek nog eens 17% van de bestedingen van buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied te komen.

Ondanks de relatief grote vloeroppervlakte is er nog wel enige ruimte voor uitbreiding, aldus de nota. Kwaliteitsverbetering en het verbeteren van loopcircuits in de binnenstad wegen hierbij zwaar.

Matige kwaliteit

- *In vergelijking met andere steden is de kwaliteit van het aanbod hooguit modaal met een redelijke kwaliteit/prijsverhouding, maar met verder een matige presentatie. Met name het ontbreken van een hoogwaardig aanbodcluster is als zwak aan te merken. Behoud van de positie stelt nadrukkelijk eisen aan de ontwikkeling van de kwaliteit van het aanbod.*

De kwaliteit van het detailhandelsaanbod in 1989 is beoordeeld aan de hand van de volgende elementen: etalage, imago, assortiment, interieur/presentatie, prijsbeeld.

Het beeld van Assen in 1989 bleek wat betreft het assortiment in totaliteit 'grijs' te zijn: geen laagwaardige winkels, maar ook geen 'toppers'. Er was sprake van een redelijk, maar enigszins standaard-assortiment. Exclusiviteit, bijvoorbeeld in de vorm van hoogwaardige speciaalzaken, ontbrak.

Dit laatste is van belang in verband met wijzigingen in het koopgedrag, waarbij een verschuiving merkbaar is van 'prijsshopping' naar 'plushopping' ofwel 'kwaliteitswinkelen'. De kenmerken van beide vormen van koopgedrag staan in het onderstaande schema weergegeven.

Kenmerken van hedendaags koopgedrag

PRIJSSHOPPING	PLUSSHOPPING
middenfrequent	laagfrequent
gepland gedrag	emotioneel gedrag
snel/efficiënt	vergelijkend
non-problem goods	added value
lage productbetrokkenheid	sterke productbetrokkenheid
basisbehoeften	luxe
bulkaankopen	rolbevestigend
budget	life-style

Bron: Detailhandelsnota Assen

Het gaat hierbij niet om de klassieke twee-deling van 'boodschappen doen' (dagelijkse goederen, circa 45% van de bestedingen) en 'winkelen' (niet-dagelijkse goederen, circa 55% van de bestedingen). Voor 'plushopping' wordt namelijk een relatief beperkt deel van het budget aangewend, in de orde van grootte van 10%-20%. De markt voor een exclusief assortiment is dus relatief klein, maar er is wel een toenemende behoefte aan winkelgebieden waar aan deze

exclusiviteitsbehoefte kan worden voldaan. Assen biedt volgens de Detailhandelsnota in dit opzicht zeker bepaalde mogelijkheden. Een belangrijke voorwaarde voor 'plusshopping' is kleinschaligheid en een aantrekkelijke, herkenbare ambiance.

Bij het kwaliteitsbeeld per straat kwam het Koopmansplein er slecht van af. Op alle fronten scoorde het Koopmansplein lager tot zelfs veel lager dan het Assense totaalbeeld. Omdat ook de straten die op het Koopmansplein uitmonden boven het kwaliteitsniveau van het Koopmansplein uitstaken, werd het Koopmansplein als een dieptepunt in de belevingswaarde ervaren.

Barrièrewerking Koopmansplein

- *Ten aanzien van het functioneren van de detailhandel zijn drie subcircuits aan te wijzen die elkaar raken bij het Koopmansplein. Het Koopmansplein blijkt hierbij niet als verdeelpunt, maar juist als keerpunt te functioneren, waardoor de drie deelgebieden onvoldoende van elkaar profiteren.*

De drie subcircuits staan weergegeven op kaart 3. Het subcircuit Gedempte Singel/Oudestraat werd door 50% van alle bezoekers bezocht, het subcircuit Mercuriuspassage/Mirocentre door 71% en het subcircuit Kruisstraat/Marktstraat/Weiersloop door 34%.

Bij de beschrijving van het kwaliteitsbeeld is al naar voren gekomen, dat het Koopmansplein in dat opzicht als een dieptepunt werd ervaren. Tellingen van voetgangersstromen bevestigden dit beeld: grote groepen consumenten maakten rechtsomkeert bij het Koopmansplein, waardoor er weinig onderlinge uitwisseling tussen de circuits bleek te zijn.

Het Koopmansplein functioneerde in 1989 dus niet als verdeelpunt, maar het bleek wel het drukste segment van de binnenstad te zijn: 73% van de bezoekers bezocht het Koopmansplein. Functioneel kan het Koopmansplein daarom het hart van de binnenstad worden genoemd.

2.3 De ruimtelijke situatie in de tachtiger jaren

De ruimtelijke situatie liet eind tachtiger, begin negentiger jaren veel te wensen over. Zo was de overdekte passage vanuit de Ceresstraat naar het Koopmansplein onaantrekkelijk en sociaal onveilig.

Een plein behoort verrassend te zijn. Uit een oogpunt van herbergzaamheid en belevingswaarde dient een plein zoveel mogelijk gesloten gevelwanden te hebben, waarop men via een kleinschalig stratenpatroon uitkomt. Voorts dienen de gevelwanden voldoende geleed te zijn, met een menselijke maatvoering.

De feitelijke situatie gaf een ander beeld: te veel onbegrensde ruimten, met name in de noordoosthoek nabij de Oudestraat en in de zuidwesthoek tussen de HEMA en de ABN. Verder werkte de inrichting van het plein, met gemetselde keermuurtjes en ronde hoge plantenbakken negatief op de belevingswaarde. Ook de bolling van het plein en de kiosken langs de noord- en oostzijde, die met hun rug naar het plein waren gekeerd, werkten belemmerend. Tenslotte moeten in dit verband de grootschalige en onaantrekkelijke gevelwanden worden genoemd.

2.4 Gekozen ontwikkelingsrichtingen in hoofdlijnen

De Detailhandelsnota is in maart 1991 behandeld in de gemeenteraad. In de nota waren op basis van de bevindingen een aantal aanbevelingen geformuleerd ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingsrichting. In het navolgende worden de belangrijkste beslissingen van de raad weergegeven, voor zover van belang voor dit bestemmingsplan.

Van concentratiebeleid
naar kwaliteitsbeleid

Een zeer belangrijke aanbeveling was om het tot dan toe gevoerde concentratiebeleid ("alles in de binnenstad") te vervangen door een kwaliteitsbeleid. Kwaliteitsbeleid streeft ernaar om met name functies met een hoogwaardige uitstraling in het centrum te situeren en daarnaast elders ruimte te bieden voor functies die in de binnenstad niet goed zijn in te passen.

In het kader van het kwaliteitsbeleid heeft de gemeenteraad in maart 1991 besloten om actief mee te werken aan het uitplaatsen van grootschalige aanbieders in volumineuze artikelen en de daarmee vrijkomende ruimte in het centrum van Assen aan te wenden voor het versterken van het kwaliteitsniveau.

In deze beleidslijn past het ontwikkelen van kwaliteitsclusters ten einde het kwaliteitswinkelen (plusshopping) te stimuleren. Volgens de Detailhandelsnota bevatten binnen het plangebied de Weiersloop, Marktstraat en Kruisstraat vanwege de kleinschaligheid en beslotenheid de ruimtelijke voorwaarden voor een dergelijke ontwikkeling.

Evenwichtige verdeling
bezoekers

Een tweede belangrijk element is het streven naar een meer evenwichtige verdeling van de bezoekers over de gehele binnenstad, ten

einde te voorkomen dat het zwaartepunt teveel in noordelijke richting komt te liggen. De raad besloot daarom in maart 1991 tot het verleggen van bronpunten in het centrumgebied door (het verlenen van medewerking aan) de realisatie van parkeervoorzieningen in het zuidelijk deel van Assen en het verplaatsen van de goederenmarkt. In dit beleid past verder het besluit tot het (verlenen van medewerking aan) het herontwikkelen van het Koopmansplein met als belangrijkste doelstelling het verlagen van de barrièrewerking.

Uitwerking

Beleidsmatig heeft de Detailhandelsnota onder meer een vervolg gekregen in de "Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen" en in de nota "Perifere Detailhandel te Assen". In het kader van dit bestemmingsplan is vooral de eerste nota van belang.

2.5 Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen

De "Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen" is in november 1991 aan de orde geweest in de gemeenteraad.

De nota geeft in de eerste plaats een samenvattend overzicht van de resultaten en aanbevelingen uit de Detailhandelsnota. Zie ook de voorafgaande paragrafen 2.2 en 2.4.

Verder geeft de nota een belangrijke herijking van de uitwerking van de stedenbouwkundige visie die, zoals bleek, uit de zestiger en zeventiger jaren dateerde. Met name de navolgende elementen uit deze nota zijn van belang voor dit bestemmingsplan.

De structuur van het kernwinkelgebied

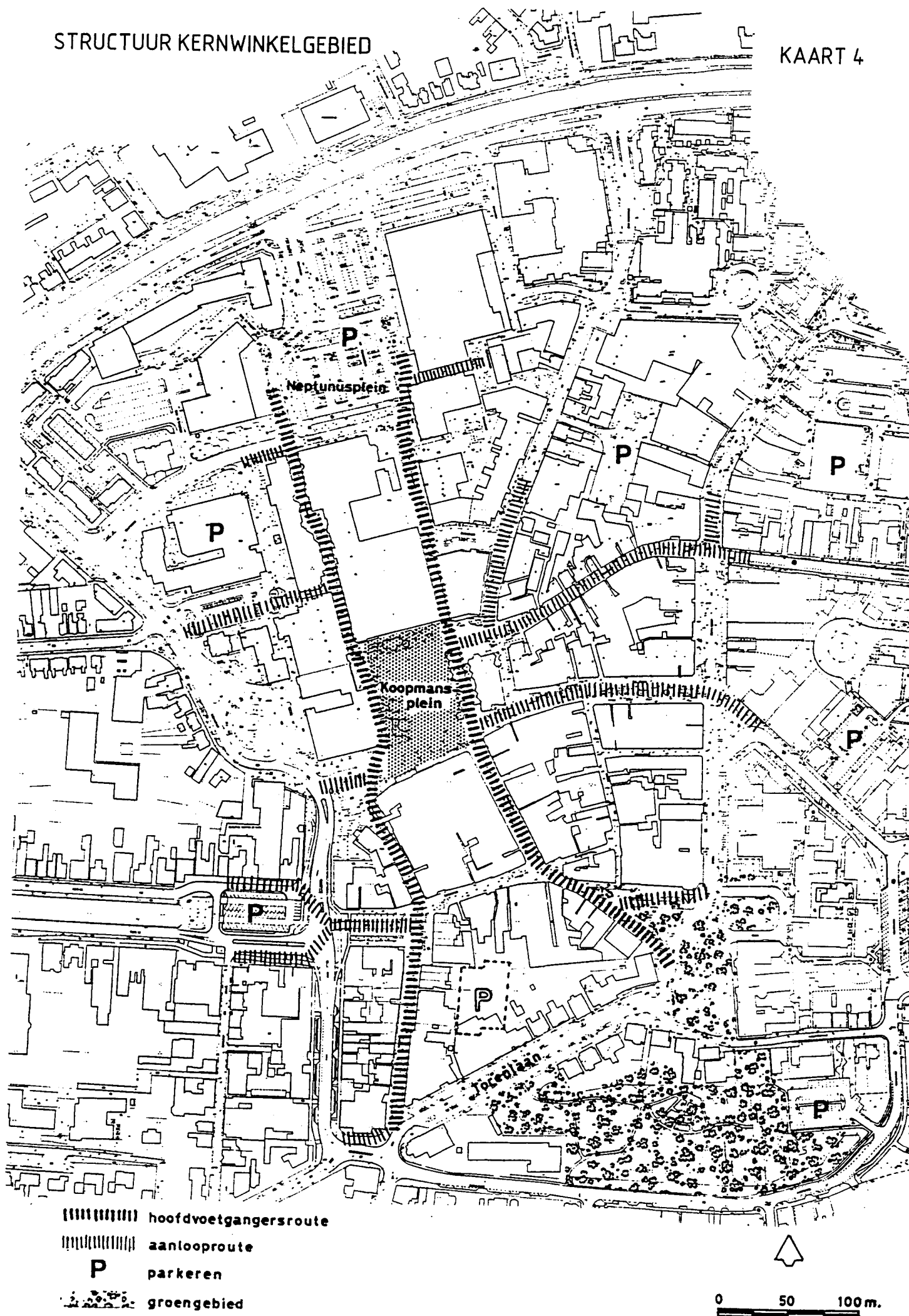
In het Asser kernwinkelgebied tekent zich duidelijk een lineaire structuur af, met twee noord-zuidlopende hoofdroutes (zie kaart 4). In het systeem zijn zowel aanlooproutes als dwarsverbindingen te onderkennen. Een dergelijke structuur functioneert vooral goed als er duidelijke, verspreid liggende bronpunten zijn te onderkennen die 'de loop erin houden'.

Het Koopmansplein is zelf een bronpunt en kan tevens een belangrijke schakel vormen tussen beide hoofdroutes.

Oplossingsrichtingen

Rondom het Koopmansplein zijn in ieder geval vier loopcircuits aan te wijzen, zie kaart 5. Het Koopmansplein moet volgens de uitgangspuntennota als een verdeelpunt functioneren tussen deze routes. Belangrijke voorwaarden daarvoor zijn:

- het plein moet een meer besloten karakter krijgen, door het opvullen van de open gaten aan de noordoost- en zuidwestzijde;



- het moet vanzelfsprekend worden geacht voor bezoekers dat het plein in meerdere richtingen kan worden overgestoken.
- de gevelwanden moeten meer gaan functioneren als winkelpuien, gericht op het plein. Dit geldt met name voor de noord- en oost-gevel;
- het plein moet fysiek/visueel worden verkleind.

Verbetering openbare
ruimte en looproutes

Vanuit een oogpunt van kwaliteitsbeleid zal er bijzondere aandacht aan de openbare ruimten moeten worden geschonken, alsmede aan de exclusiviteit en het uiterlijk van de winkels.

In het oude stadsdeel gaat het daarbij om het bevorderen van kleinschaligheid, herbergzaamheid en het creëren van een wat meer nostalgische sfeer, als tegenhanger van het moderne noordelijke deel van het centrum. Essentieel is, dat het contrast tussen 'oud en nieuw' wordt versterkt. Imitaties van moderne winkelpuien moeten in het oude stadscentrum worden voorkomen en teruggedrongen.

Op het Koopmansplein dient de 'verknoping' van deze twee beleavingswerelden plaats te vinden.

Er moet een eenduidige en kwalitatief hoogwaardige bestrating komen in het gehele voetgangersgebied. Hetzelfde geldt voor de straatverlichting en de kleurstelling van het straatmeubilair. Ook voor de groenelementen moet een totaalplan worden ontwikkeld. Onderzocht moet worden welke mogelijkheden er zijn, ook in financiële zin, om te bereiken dat nieuwe gevels een hoogwaardige sfeer uitstralen en dat 'weggeplakte' gevels worden gerehabiliteerd.

Stedebouwkundig ontwikkelingsvoorstel

De Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen bevat voorts een stedebouwkundig ontwikkelingsvoorstel voor het gehele kernwinkelgebied, zie kaart 6. De schets moet daarbij vooral worden opgevat als een visualisering van de leidende gedachten.

Voor het Koopmansplein en omgeving werden de volgende maatregelen voorgesteld:

1. Ter plaatse van de aansluiting Koopmansplein-Oudestraat zal bebouwing worden toegevoegd, waarmee de wandwerking van het plein wordt versterkt en het plein een meer besloten karakter zal krijgen. Zowel winkel- en horecafuncties als woon- en culturele functies zijn mogelijk.

4

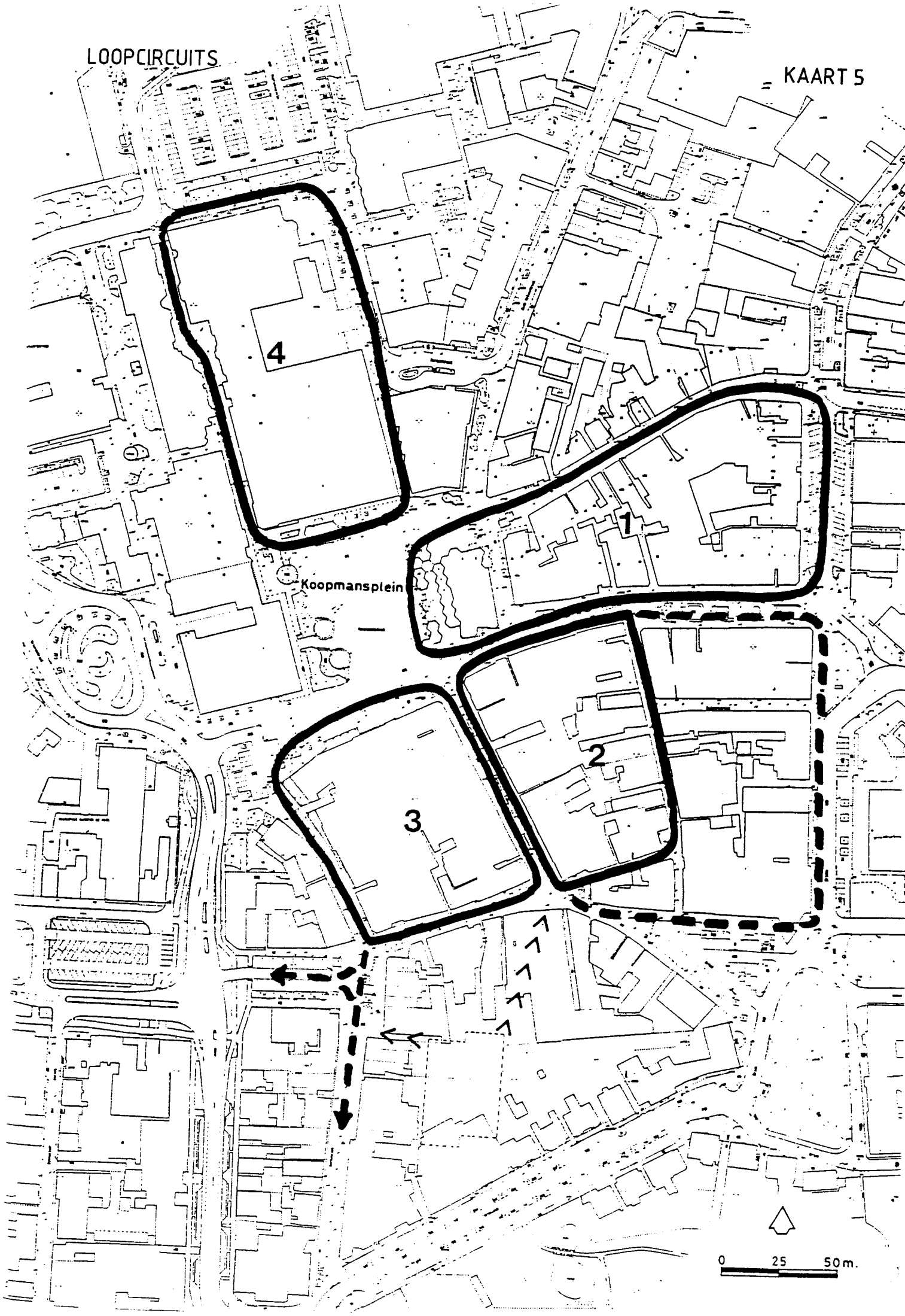
Koopmansplein

1

2

3

0 25 50 m.

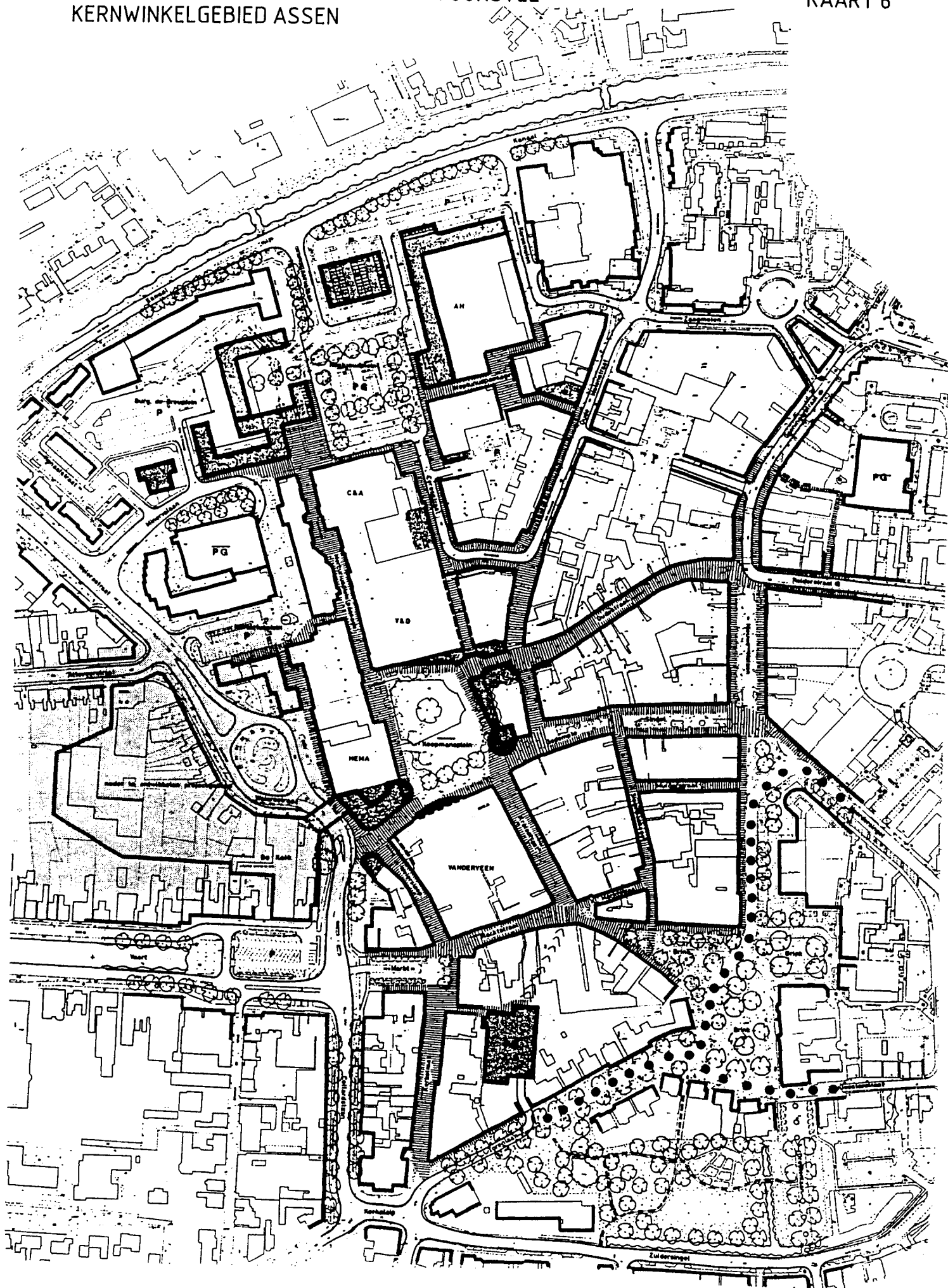


2. Door toevoeging van bebouwing in de zuid-westhoek (nabij de HEMA) zal de ruimte ter plaatse worden begrensd. Een vernauwing van de doorgang zal de herbergzaamheid en het verrassingseffect van het plein aanzienlijk vergroten. Ook hier zijn, net als in de noord-oosthoek, meerdere functies mogelijk.
3. Een verdere verbetering kan worden bereikt door een beperkte uitbreiding van de voorgevel van het warenhuis Vanderveen en door een beperkte uitbouw van het winkelpand op de hoek Gedempte Singel-Kruisstraat (het pand van Becker).
4. Het plein zelf moet worden heringericht. Gedacht wordt aan het creëren van niveauverschillen en de aanleg van terrassen. Centraal op het plein dient een oriënteringspunt te worden aangebracht.
5. De voetgangerstraverses rond het plein moeten worden gereconstrueerd. Een volledige overluifeling of het realiseren van arcades is essentieel om het plein ook bij regenachtig weer goed te kunnen beleven.
6. Voor de stalling van fietsen moeten adequate maatregelen worden getroffen, bij voorkeur in overdekte vorm.
7. Aan het uiterlijk van bestaande en nieuwe gevelwanden langs het plein worden zeer hoge architectonische eisen gesteld.
8. Een gevolg van de voorgestelde maatregelen is, dat er geen markt meer op het plein gehouden kan worden.
9. In het loopcircuit 2 met Gedempte Singel, Singelpassage, Kleine Marktstraat en Kruisstraat, dient vooral de nostalgische sfeer te worden benadrukt. Gewaakt moet worden voor toenemende grootschaligheid.
10. Hetzelfde geldt voor het loopcircuit 3, met onder meer de Kruisstraat, Marktstraat en Weiersloop.
11. In loopcircuit 4 (via Mercuriuscentrum, Neptunusplein en Ceresstraat) daarentegen is sprake van een moderne uitstraling.

Versterken van de woon-
functie

Zoals blijkt, gaat de Nota Kernwinkelgebied onder meer uit van het toevoegen van woonfuncties. Dit is in overeenstemming met de Structuurschets Assen. In de Structuurschets is in dit verband opgemerkt, dat het wonen in de binnenstad veelal zal moeten plaatsvinden in combinatie met andere functies.

In het bestuursprogramma 1986-1990 is verder de volgende passage opgenomen: "Gestreefd wordt naar herstel en uitbreiding van de woonfunctie van de binnenstad. Daarbij moet worden gedacht aan bouw (en verbouw van bestaande panden) voor kleine huishoudens, in het bijzonder ten behoeve van ouderen". Dit beleid is onverkort overgenomen in het bestuursprogramma 1994-1998.



2.5 Recente ontwikkelingen en situatie anno 1995

De signalen uit de Detailhandelsnota en de Uitgangspuntennota zijn snel opgepakt en uitgevoerd, zowel door de gemeente zelf als vanuit de markt.

Reeds in 1993 kwamen drie zeer belangrijke projecten gereed.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Verbetering noordelijke gevelwand | - De noordelijke gevelwand, langs V&D, is fors verbeterd door de toevoeging van kleinschalige winkels. |
| 't Forum | - Aan de oostzijde van het plein kwam 't Forum gereed, waarin naast diverse winkel- en horecafuncties ook de hoofdvestiging van de bibliotheek en het hoofdpостkantoor een plaats vonden. Hier was onder meer het vertrek van de grootschalige meubelwinkel van Kruit en Kramer aan vooraf gegaan. Het project betekende het dichtbouwen van het gat in het verlengde van de Oudestraat. De verbindingen van het Koopmansplein met de Oudestraat en de Ceresstraat vinden plaats middels overdekte passages.
't Forum heeft, zowel door de architectuur en materiaaltoepassing als door de aard van de winkels, een hoogwaardige en exclusieve uitstraling. |
| Herinrichting van het plein | - Het Koopmansplein zelf is heringericht, waarbij veel aandacht is besteed aan een hoogwaardige materiaaltoepassing, zowel bij de bestrating als bij het straatmeubilair. Ook is veel aandacht geschonken aan het realiseren van boombeplanting. De ontwerpcriteria voor de herinrichting zijn op 15-10-1992 door de gemeenteraad vastgesteld. |
| Huidige functies | In de huidige situatie (begin 1996) overheerst, zeker indien gekeken wordt naar de vloeroppervlakte, de functie detailhandel. Binnen het plangebied bevinden zich drie grote warenhuizen en het winkelcomplex 't Forum.
Twee functies die ook relatief veel oppervlakte in beslag nemen en veel bezoekers trekken zijn de bibliotheek en het hoofdpостkantoor. Binnen het gebied zijn verder diverse horeca-voorzieningen aanwezig, gedeeltelijk als onderdeel van een warenhuis, gedeeltelijk als een zelfstandige functie. Voorts bevindt zich in het plangebied een vestiging van een bank en een reisbureau.
De functie wonen is nauwelijks ontwikkeld. Op de hoek Gedempte Singel/Oude Molenstraat bevindt zich een bovenwoning en verder zijn er in totaal 6 bovenwoningen aan de Marktstraat en Kruisstraat. Boven de warenhuizen zijn geen bovenwoningen. |

2.6 Evaluatie herinrichting en huidige knelpunten

Vervolgonderzoek	Om te voorkomen dat de koopstroomgegevens uit 1989 voortijdig verouderen wordt periodiek een beperkt aanvullend onderzoek gehouden. Deze zogenaamde 'monitoring' is inmiddels uitgevoerd in 1990, 1991 en 1994. Uit het laatste onderzoeksrapport, "Monitoring koopstromen Assen e.o.-1994 in het kader van de effectmeting Koopmansplein", van november 1994, blijkt onder meer dat Assen zijn krachtige marktpositie goed heeft kunnen vasthouden.
Rapport Koopmansplein te Assen	Het bureau "D&P onderzoek en advies" heeft in maart 1993 het rapport "Koopmansplein te Assen" uitgebracht, met als ondertitel: Notitie inzake de verdere planvorming rond het Koopmansplein. Het rapport bevat een eerste evaluatie van de drie projecten die in de vorige paragraaf zijn beschreven (gevelwand V&D, 't Forum en herinrichting Koopmansplein). Verder bevat het rapport een inhoudelijke onderbouwing van twee andere projecten, te weten de bebouwing van de HEMA-lokatie en de herontwikkeling van de Ceresstraat (buiten het plangebied).
Evaluatie	De meeste huurders in het winkelcomplex 't Forum zijn nieuwkomers in Assen. Er is daarnaast sprake van een enkele verplaatsing uit andere (centrum)delen van Assen. Gelet op de kwaliteit kan worden gesteld dat het aanbod in Assen met de realisering van 't Forum een belangrijke positieve impuls heeft gekregen. Omdat er enerzijds sprake was van uitplaatsing van een grote aanbieder (Kruit en Kramer) en er anderzijds ook andere functies zijn toegevoegd (bibliotheek en postkantoor) is per saldo het netto verkoopvloeroppervlak <i>in de binnenstad</i> als gevolg van de komst van 't Forum zelfs afgenomen. Er is geen reden om er aan te twijfelen dat met de realisering van de drie projecten de doorstroming van het centrumgebied aanzienlijk is verbeterd. In totaliteit is er een aanzienlijke drempelverlaging opgetreden in de route tussen de Mercuriuspassage en de Gedempte Singel/Kruisstraat, aldus de nota "Koopmansplein te Assen".
Knelpunten	Juist de drempelverlaging en kwaliteitsverhoging van de route Mercuriuspassage-'t Forum-Gedempte Singel/Kruisstraat vraagt volgens het rapport om een aantal aanvullende maatregelen. 1. In de eerste plaats wordt er op gewezen dat deze looproute vanuit het zuiden naar het noorden minder aantrekkelijk is ter plaatse van de ingang van het Mercuriuscentrum. De ingangs-

- partij van het Mercuriuscentrum zal verbeterd moeten worden.
2. In de tweede plaats vraagt de looproute Mercuriuscentrum-Weiersloop om de nodige aandacht. Voorkomen moet worden dat hier een 'loopschaduw' ontstaat¹. Deze looproute is immers één van de twee hoofdroutes (zie kaart 4). Bebouwing ten zuiden van de HEMA is daarom nodig.
 3. In de derde plaats voldoen de gevelwanden van de HEMA, de gevelwanden langs de zuidzijde van het plein en een deel van de gevelwanden langs de Weiersloop, Marktstraat en Kruisstraat niet aan de architectonische eisen die ze volgens de Uitgangspuntennota kernwinkelgebied moeten hebben. Voor het stimuleren van de looproute van het Mercuriuscentrum richting Weiersloop is met name een sterke verbetering van de gevelwand van het Vanderveencomplex in de Weiersloop van groot belang.

De nota "Koopmansplein te Assen" noemt twee belangrijke projecten in relatie tot de twee eerstgenoemde knelpunten, te weten de verbetering van 'loopcircuit 4' en het project HEMA-lokatie ("Weierspoort").

Verbetering loopcircuit 4

Het loopcircuit 4 heeft betrekking op de route via het Mercuriuscentrum, Neptunusplein, Ceresstraat en 't Forum (kaart 5). De entree van het Mercuriuscentrum ter plaatse van het Koopmansplein maakt een belangrijk onderdeel uit van deze route. Uit waarnemingen is gebleken dat dit ook de drukste toegang is tot het Koopmansplein: ongeveer 1/3 van de bezoekers betreedt of verlaat het plein via de Mercuriuspassage². De kwaliteit van de toegangspartij laat echter veel te wensen over en verbetering is daarom gewenst. In het kader van dit project zijn verder verbeteringen gewenst ter plaatse van de Ceresstraat, maar die vallen buiten het plangebied.

HEMA-lokatie

Het project HEMA-lokatie, ofwel "Weierspoort", omvat de bouw van winkels met kantoorruimte en 9 woningen. Het project voorziet in ondergrondse parkeerplaatsen voor de bewoners. Verder is in het complex een grote ondergrondse en openbare fietsenstalling opgenomen.

¹ Met 'loopschaduw' wordt bedoeld dat een route door voetgangers wordt gemeden.

² Via 't Forum komt 24%, via de Kruisstraat 14%, via Warenhuis Vanderveen 12%. Tenslotte komt zowel via het oostelijk als het westelijk deel van de Gedempte Singel nog eens 8%.

Met dit project wordt het volgende bereikt:

- het Koopmansplein krijgt een meer besloten karakter.
- de doorstroming van het Koopmansplein naar de Weiersloop wordt bevorderd.

Met de plannen voor de HEMA-lokatie wordt enige uitbreiding gegeven aan de winkelvloeroppervlakte. Het rapport "Koopmansplein te Assen" constateert dat hier uit distributie-planologische overwegingen geen bezwaren tegen zijn. Vanuit de detailhandelspositie van Assen moeten de plannen met betrekking tot de HEMA-lokatie zelfs zonder meer als positief worden gezien, met name vanwege de verbetering van de loopcircuits die hiermee wordt bereikt.

Middels de bebouwing van de HEMA-lokatie wordt de bezoeker vanaf het Koopmansplein c.q. de Gedempte Singel visueel geattendeerd op de looproute naar de Weiersloop. Om deze route te versterken is verder een face-lift nodig van de gevel langs de HEMA en van de gevelpartij van Vanderveen in de Weiersloop. Ook dienen in de Weiersloop de winkelfuncties te worden versterkt, aldus het rapport.

Verbetering zuidgevels
Koopmansplein

Voor de verbetering van de gevel van Vanderveen aan de zuidzijde van het Koopmansplein zijn er inmiddels vergevorderde plannen. De huidige plannen voorzien in een geringe uitbreiding van het warenhuis in noordelijke richting, waardoor een geheel nieuw gevelfront zal ontstaan. Vanaf de eerste verdieping zal een glazen pui worden opgetrokken. De nieuwe gevelpui zal ook voor het huidige, lage pand van het reisbureau Harmanni langs lopen waardoor in totaliteit een aanzienlijke verbetering van de belevingswaarde zal optreden. Tenslotte voorziet het plan in bebouwing boven het warenhuis met een vierde bouwlaag aan de zijde van het Koopmansplein.

2.7 Relaties met de omgeving

Het Koopmansplein kan in ruimtelijk opzicht niet los worden gezien van een wijdere omgeving. In dit verband worden de volgende zaken aangestipt.

Afwisseling en contrast in
de binnenstad

Voor de beleving van de binnenstad in zijn totaliteit is het van belang, dat er sprake is van voldoende afwisseling. Hierbij vormt het Koopmansplein het 'stenige en drukke' hart van de binnenstad, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de 'groene' Brink en de 'groene en rustige' Gouverneurstuin.

Parkeergarage Torenlaan

Reeds is genoemd, dat een meer evenwichtige verdeling van bronpunten over de binnenstad nodig is. Belangrijk in dit opzicht is het voornemen om aan de Torenlaan een parkeergarage te realiseren.

Fietsroutes

Tenslotte wordt gewezen op het feit, dat bij het Koopmansplein en directe omgeving veel belangrijke, zogenaamde 'Primaire' fietsroutes samenkomen. Tegen deze achtergrond moet ook de realisering van de ondergrondse fietsenstalling aan de Weiersloop worden gezien.

3

Uitgangspunten en plantoelichting

In het vorige hoofdstuk is uitvoerig aandacht geschonken aan de ontwikkelingsgeschiedenis, de voormalige en huidige knelpunten, beleidsuitgangspunten en bestaande plannen. Tegen de achtergrond daarvan kan in dit hoofdstuk met een relatief korte plantoelichting worden volstaan.

3.1 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied zijn met name in de paragrafen 2.4 en 2.5 naar voren gekomen. Enkele zeer belangrijke uitgangspunten kunnen als volgt worden samengevat.

- Voor de ontwikkeling van de binnenstad is gekozen voor een kwaliteitsbeleid.
- Er dient een evenwichtige verdeling van de bezoekers over het totale kernwinkelgebied plaats te vinden, ofwel de beide winkelgebieden ter weerszijden van de Gedempte Singel dienen in totaliteit als één geheel te functioneren.
- Het contrast in beleving tussen de oude binnenstad en het moderne winkelgebied ten noorden hiervan moet worden versterkt.
- Op het Koopmansplein dient de verknoping van deze twee belevingswerelden plaats te vinden.
- Het Koopmansplein moet verder een verdeelpunt zijn voor de verschillende loopcircuits en moet een ontmoetingsfunctie vervullen.

3.2 Centrumvoorzieningen

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming "Centrumvoorzieningen" gekregen.

Binnen deze bestemming zijn functies als detailhandel, horeca, dienstverlening zoals banken, bibliotheek, postkantoor enzovoort zonder meer mogelijk. Ook in de vigerende bestemmingsplannen werd deze bestemmingsomschrijving toegepast voor dit soort functies.

Voor het gebied dat wordt begrensd door de Gedempte Singel, Kruisstraat, Marktstraat en Weiersloop waren in het vigerende plan

bovenwoningen zonder meer toegestaan. De vigerende plannen stonden oorspronkelijk boven de HEMA en de V&D bovenwoningen slechts toe via een vrijstellingsbepaling. In het kader van de reeds gevoerde artikel-19 procedures zijn inmiddels bovenwoningen toegestaan bij het V&D-complex, 't Forum en het project Weierspoort (HEMA-lokatie). Besloten is om, in overeenstemming hiermee, ook boven de HEMA bovenwoningen toe te staan bij recht en niet via een vrijstellingsbepaling. In dit verband wordt ook nog gewezen op paragraaf 3.6, geluidhinder.

Bouwgrenzen

Bouwmogelijkheden zijn er binnen de aangegeven bouwgrenzen, die als regel de rooilijnen volgen van de bestaande bebouwing of in overeenstemming zijn met bestaande plannen. Tot de laatste categorie wordt het in uitvoering zijnde project Weierspoort gerekend, alsmede de bestaande plannen voor de noordgevel van het warenhuis Vanderveen. In aansluiting op dit laatste project is, in overeenstemming met de Uitgangspuntennota Kernwinkelgebied, voorzien in een beperkte uitbouw van het winkelpand op de hoek Gedempte Singel/Kruisstraat.

Het aangeven van ruimere bebouwingsmogelijkheden is stedenbouwkundig niet verantwoord.

Voor de verbetering van de ingang van de Mercuriuspassage zijn nog geen concrete plannen bekend. Er zijn daarom vrij ruime mogelijkheden aangegeven. Uitgangspunt hierbij is dat het huidige concept ten aanzien van de inrichting van het Koopmansplein in hoofdlijnen gezien kan worden gehandhaafd. Ten tweede is van belang dat er uit veiligheidsoverwegingen ter plaatse voldoende ruimte vrij blijft voor de brandweer. Dit vraagt onder meer om een vrije doorgang van minimaal 4.50 meter.

Middels de aanduiding "passage" is aangegeven waar looproutes in stand moeten worden gehouden zonder dat een exact beloop hiervan wordt vastgelegd.

Bouwhoogte

In de vigerende plannen was voor -bijvoorbeeld- de warenhuizen van HEMA, Vanderveen en V&D een bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen voorgeschreven.

Inmiddels wordt de voorkeur gegeven aan het uitdrukken van de bouwhoogte in meters. In overeenstemming met de reeds gevoerde artikel-19 procedures is een bouwhoogte van maximaal 15 meter voorgeschreven waar in vigerende plannen werd gesproken over 3 bouwlagen. Voor de aanpassing van het warenhuis Vanderveen en voor het Weierspoortcomplex gelden gedeeltelijk andere bouwhoogten.

Het voorgaande betekent, dat er in planologische zin nog aanzienlijke bouwmogelijkheden in het plan zijn opgenomen.

Gevels

Voor het gehele plangebied geldt, dat de gevels aan hoge architectonische eisen moeten voldoen. Na uitvoering van de reeds bekende plannen geldt dit met name voor de oostgevel van de HEMA en voor de gevels van het warenhuis Vanderveen in de Weiersloop, Marktstraat en Kruisstraat.

Daarenboven geldt voor de Kruisstraat, Marktstraat en Weiersloop, dat hier kleinschaligheid, herbergzaamheid en een wat meer nostalgische sfeer worden nagestreefd. De maat van de geleding in de gevelwanden dient daar op afgestemd te zijn, imitaties van moderne gevelwanden moeten worden voorkomen en waardevolle, nog aanwezige oude gevelwanden moeten waar mogelijk weer zichtbaar worden gemaakt.

Plein

Een van de criteria met betrekking tot het Koopmansplein, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15-10-1992, behelsde dat het middendeel van het plein, ofwel het deel buiten de voetgangers-traverses, vrij moest blijven van obstakels in verband met het kunnen houden van manifestaties. In overeenstemming hiermee is met de aanduiding "plein" een gebied aangegeven, dat in ieder geval obstakelvrij moet blijven.

3.3 Nutsvoorzieningen

In het zuiden van het plangebied bevindt zich een wijktransformator. Daarvoor is een geëigende bestemming opgenomen. Er zijn verder middels een algemene vrijstellingsbepaling ruime mogelijkheden geschapen om nutsvoorzieningen te kunnen realiseren.

3.4 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Aan de openbare ruimte is de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden gegeven. Het grensgebied tussen de bestemmingen "Centrumvoorzieningen" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" is niet altijd even scherp aan te geven en kan zowel conflicteren als harmoniëren. Gedacht wordt aan uitstalling op straat enzovoort. Om deze reden is in de voorschriften een soepele regeling ingebouwd, waardoor er ten aanzien van het gebruik sprake kan zijn van een vloeiende overgang.

In deze bestemming zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot telefooncellen, kiosken, en dergelijke.

Het aanbrengen van onder meer luifels, overkappingen en overbouwingen boven openbare verharding is mogelijk na een afweging via een vrijstellingsregeling.

Aangezien een deel van de gevelwanden buiten het plan valt, kunnen dergelijke ingrepen uiteraard slechts plaatsvinden voor zover andere bestemmingsplannen zich daar niet tegen verzetten.

Voor het gebied dat is aangegeven als Beschermd Stadsgezicht en Waardevol Gebied geldt dat vrijstellingen slechts mogen worden verleend indien het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad niet onevenredig wordt aangetast.

In de gebruiksvoorschriften is aangegeven dat het plan zich niet verzet tegen het houden van manifestaties, markten enzovoort. Voor het feitelijk al dan niet toestaan van dergelijke activiteiten zijn andere instrumenten, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening toepasbaar.

9

Het is de bedoeling de aangegeven openbare ruimte als voetgangersgebied te handhaven. Daarbij fungeren de Gedempte Singel en de Weiersloop tevens voor de ()fiets. Ook in het systeem van bevoorrading worden op dit moment geen essentiële wijzigingen voorzien.

De aanleg van parkeerplaatsen is in het plan niet mogelijk gemaakt in deze bestemming, daarentegen wel het aanbrengen van (overdekte) fietsenstallingen.

3.5 Cultuurhistorische aspecten

Beschermd Stadsgezicht

Een klein deel van het gebied is aangewezen als "Beschermd Stadsgezicht" in de zin van de Monumentenwet 1988.

De grens daarvan is vastgesteld bij besluit van 4-10-1991 van de ministers van VROM en WVC (zie ook kaart 1). De motivering voor de aanwijzing, met een omschrijving van de te beschermen waarden, is opgenomen in de "Toelichting bij het besluit tot uitbreiding van het Beschermd Stadsgezicht Assen" van beide ministers d.d. 4-10-1991.

De cultuurhistorische structuur van Assen wordt volgens deze toelichting onder meer bepaald door de volgende hoofdelementen:

- a. Typerend voor de stadskern zijn de centrale brinkruimte (voormalig kloostercomplex) met singelstructuur, als overblijfsel van de middeleeuwse kloosternederzetting.
- b. De lineaire elementen Vaart en Hoofdlaan/Nassaulaan/Torenlaan, beide gericht op de voormalige abdijkerk, sluiten hierop aan (beide gerealiseerd circa 1780).

Het deel van het plangebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht vormt in ruimtelijk opzicht derhalve een verbinding van het hoofdelement Vaart met het hoofdelement Brink en de singelstructuur.

Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 moet er een bestemmingsplan zijn dat gericht is op de bescherming van die waarden, op grond waarvan het gebied is aangegeven als Beschermd Stadsgezicht. In het besluit van 4-10-1991 is, voor wat betreft het plangebied, het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Assen c.a." als zodanig aangemerkt.

Aangezien binnen de begrenzing slechts één bouwperceel valt, is het niet zinvol het instrumentarium van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen c.a. volledig over te nemen. Wel kan worden gesteld dat het pand, gelegen op de hoek Weiersloop/Marktstraat zeer beeldbepalend is in de situatie en daarom bij voorkeur in zijn huidige uitwendige vorm gehandhaafd moet worden.

Waardevol Gebied

De trechter van de Brink, alsmede de Kruisstraat, Weiersloop en Marktstraat behoren tot de oudste stedenbouwkundige ruimten van Assen. Grote delen van deze gebieden en daarmee ook de verbinding van de Vaart met de Brink zijn in het verleden buiten het Beschermd Stadsgezicht gelaten.

Wat betreft de schaal en ouderdom van de bebouwing onderscheidt dit deel van de binnenstad zich in het algemeen duidelijk van het overige winkelgebied. Om deze redenen is in de Nota Monumentenzorg het noordelijk deel van de oude binnenstad aangewezen als Waardevol Gebied. De bescherming zal gericht moeten zijn op de stedenbouwkundige ruimten en op de schaal van de bebouwing, aldus de Nota Monumentenzorg.

Voor een Waardevol Gebied zal geen sloopregeling voor alle bouwwerken gelden, zoals in een Beschermd Stadsgezicht, maar wel dient er een op bescherming gericht bestemmingsplan te worden opgesteld.

De Nota Monumentenzorg geeft een globale aanduiding van de begrenzing van het Waardevol Gebied. In het plan is deze begrenzing nader verfijnd.

Beschermd Stadsgezicht
en Waardevol Gebied

Er behoeft in dit specifieke geval, gelet op de te beschermen waarden, voor het Beschermd Stadsgezicht geen ander juridisch instrumentarium te worden ingezet dan voor het Waardevol Gebied. Daarom zijn beide gebieden op de plankaart aangeduid, zonder daarbij de onderlinge grens tussen deze gebieden aan te geven. Ondermeer uit kaart 1 blijkt, hoe de grens tussen het door de ministers vastgestelde Beschermd Stadsgezicht en het in de Nota Monumentenzorg aangeduide Waardevol Gebied feitelijk verloopt.

Met het aangeven van bouwgrenzen zijn de stedenbouwkundige ruimten in dit gebied voldoende veilig gesteld.

In het voorgaande is verder voldoende naar voren gebracht dat binnen dit gebied het cultuurhistorisch karakter en de schaal van de bebouwing mede worden betrokken in de afweging bij eventuele wijzigingen.

Beschermd monumenten

Er bevinden zich in het plangebied geen panden die zijn beschermd op grond van de Monumentenwet.

3.6 Geluidhinder

De bestemming Centrumvoorzieningen omvat in principe de mogelijkheid tot de bouw van bovenwoningen. Uit een berekening is gebleken, dat langs de Weiersstraat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Aangezien maatregelen als afscherming in deze situatie stedenbouwkundig ongewenst zijn, is ten behoeve van de bouw van 5 woningen in het kader van het project Weierspoort ontheffing gevraagd en verkregen tot een waarde van maximaal 64 dB(A) ¹. Deze ontheffing is door Gedeputeerde Staten verleend op 29 maart 1994.

Voor de bestaande woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A). Aangezien deze woningen op een vrij grote afstand van de Weiersstraat zijn gelegen en er sprake is van afschermende bebouwing tussen de Weiersstraat en de woningen zijn er in dit opzicht geen problemen.

¹ De overige 4 woningen worden afgeschermd door de woningen aan de kant van de Weiersstraat.

Voor de bouw van nieuwe woningen, anders dan de woningen die reeds kunnen worden gebouwd in het kader van het project Weierspoort, dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Voor zover deze woningen zijn gelegen in een gebied waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zal dat slechts mogelijk zijn voor zover vóór de vaststelling van dit plan ontheffing is verkregen voor een hogere waarde. Deze situatie doet zich onder meer voor ten aanzien van woningen boven de HEMA en aan de noordzijde, langs de Ceresstraat. Voor de andere situaties waar woningbouw denkbaar is, mag worden verwacht dat de afstand en/of afscherming door bestaande bebouwing voldoende is.

Ontheffing

Zoals in het voorgaande al genoemd, is reeds op 29 maart 1994 ontheffing verleend tot een waarde van maximaal 64 dB(A) voor de bouw van woningen *ten zuiden* van de HEMA.

Om voldoende mogelijkheden te hebben voor woningbouw *boven* de HEMA is op 12 juli 1995 een verzoek om ontheffing van de voorkeursgrenswaarde ingediend bij Gedeputeerde Staten. Uit berekeningen is gebleken dat, afhankelijk van de werkelijke plek van de woningen, de gevelbelasting 58 dB(A), respectievelijk 64 dB(A) zal bedragen.

Op 15 augustus 1995 hebben Gedeputeerde Staten het verzoek van de gemeente ingewilligd om hogere waarden vast te stellen voor de bouw van woningen *boven* de HEMA.

Voor de volledigheid zij nog vermeld, dat geen ontheffing is aangevraagd voor eventuele woningbouw langs de Ceresstraat. Indien ter plaatse bebouwing wordt opgericht, moet men voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Voor berekeningen en nadere bijzonderheden kan men bijlage 1 raadplegen.

4**Uitvoerbaarheid**

Een groot deel van het plangebied is opgenomen in de in 1992 opgestelde grondexploitatie van het Koopmansplein.

In het raadsbesluit d.d. 17-12-1992 is voor het berekende tekort dekking aangegeven.

Het resultaat van de exploitatieberekening van het bestemmingsplan Koopmansplein e.o. is zodanig, dat het tekort binnen de in 1992 aangegeven dekking past.

5

Overleg

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak- en overlegprocedures opgenomen.

5.1 Inleiding

Aan de behandeling van de Detailhandelsnota, respectievelijk de Uitgangspuntennota kernwinkelgebied Assen zijn al uitgebreide inspraak- en overlegprocedures vooraf gegaan.

De in deze nota's uitgezette beleidslijnen zijn positief ontvangen door instanties zoals het College van Gedeputeerde Staten, de Inspecteur Ruimtelijke Ordening en de Rijksconsulent Economische Zaken.

Voorts zijn uiteraard in het kader van de artikel 19 WRO-procedures belanghebbenden in de gelegenheid gesteld eventuele bedenkingen kenbaar te maken. Daarbij is de nodige overeenstemming bereikt en hebben Gedeputeerde Staten de vereiste verklaringen van Geen Bezwaar afgegeven.

5.2 Inspraak

Met ingang van 15 juni 1995 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan Koopmansplein e.o. gedurende een termijn van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Verder is op 20 juni 1995 een informatie-avond belegd.

In totaal zijn drie schriftelijke reacties op het plan binnen gekomen. Een samenvatting van deze reacties, alsmede het gemeentelijk commentaar daarop, zijn weergegeven in bijlage 2. Deze bijlage bevat ook een verslag van de informatie-avond.

De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

5.3 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 is het plan toegezonden aan een groot aantal overleginstanties, zie bijlage 3. Deze

bijlage bevat verder een samenvattend overzicht van schriftelijk ontvangen reacties, alsmede van het gemeentelijk commentaar daarop.

Ook het eindadvies van de PPC is in bijlage 3 opgenomen. Zoals blijkt uit het advies, oordeelt de PPC positief over het ingediende ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van het gevoerde overleg is het plan als volgt aangepast:

- Kaart 1, met de grenzen van het Beschermd Stadsgezicht en het Waardevol Gebied, is verduidelijkt.
- Op bladzijde 35 is melding gemaakt van de verleende ontheffingen.
- In artikel 3, lid c is het woord "grenswaarde" vervangen door "voorkeursgrenswaarde".

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestische aspecten

Gemeente Assen, Bestemmingsplan Koopmansplein.

Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai.

1. Inleiding.

Doel van het plan is primair om in planologische zin de mogelijkheden te scheppen voor herinrichting van het zuidelijk en westelijk deel van het Koopmansplein. Voorts is het doel van het plan een geëigende planologische regeling te geven waarin de mogelijkheden worden meegenomen die tot stand zijn gekomen met toepassing van art. 19 WRO. In het plan zijn, mede ter versterking van de woonfunctie van de binnenstad, woonbestemmingen opgenomen. Reden voor akoestisch onderzoek. Het plangebied ligt binnen de zones van de volgende wegen: de Weiersstraat, Minervalaan en de Ceresstraat. De andere wegen zoals Weiersloop, Marktstraat, Kruisstraat, Forum en de "ontsluitingsweg" van de Weiersstraat naar de Gedempte Singel, zijn bedieningswegen en akoestisch niet van belang.

2. Algemene gegevens en uitgangspunten.

a.1. Nieuwe(woon)bebouwing zuidzijde Hema lokatie.

- Rekenmethode : SRM I, voor de Weiersstraat ten zuiden van HEMA. - Verkeerssamenstelling: Weiersstraat

-per categorie:

motoren	1	%
lichte voertuigen	90	%
middelzware voertuigen	6	%
zware voertuigen	3	%
-over het etmaal/uur:		
dag	7	%
avond	2	%
nacht	1	%

-Verkeersintensiteiten:

vlg. VMK 1991	9200	mvt/e
vlg. VMK 2000, idem 2005	< 9200	mvt/e
- verkeerssnelheid:	50	km/h
- wegdek: fijn asfalt Cw.=	0	dB(A)
- kruisingen: n.v.t. Ck.=	0	dB(A)
- reflectie: Cref.=	0	dB(A)
- rijlijnen: samengesteld;	ja	
- afstand rijlijnen: r=	9	m.
- h weg:	0	m.
- bodem : hard, B=	0	
- afscherming:	nee.	

a.2. Reeds voorziene(woon)bebouwing boven Hema lokatie.

- Rekenmethode : SRM I, voor de Weiersstraat ter hoogte van de HEMA, zie overeenkomstige gegevens onder a.1.

-Verkeersintensiteiten:

vlg. VMK 1991	4600	mvt/e
vlg. VMK 2000, idem 2005	< 4600	mvt/e
- rijlijnen: samengesteld;	ja,	overgaand in één rijlijn;
- afstand rijlijnen: r=	9	m. oplopend naar 18 m.;

- b. Woonbestemming boven het Forum.
 - Rekenmethode : SRM I, voor het Forum Gedemte Singel.
 - overige verkeersgegevens c.a. Weiersstraat zie hiervoor;
 - afstand rijlijnen: $r = 118$ m.
 - afscherming: ja, zeer beperkte zichthoek.

c. Woonbestemmingen noordzijde, langs de Ceresstraat.

-Verkeersintensiteiten:

vlg. VMK 1991	< 500	mvt/e
vlg. VMK 2000, idem 2005	< 500	mvt/e
- verkeerssnelheid:	50	km/h
- wegdek: klinkers	Cw.=	2,75 dB(A)
- kruisingen: n.v.t.	Ck.=	0 dB(A)
- reflectie:	Cref.=	0 dB(A)
- rijlijnen: samengesteld;	ja	
- afstand rijlijnen:	$r =$	5 m.
- h weg:		0 m.
- bodem : hard;	B=	0
- afscherming:		nee.

d. Woonbestemming noordzijde, binnen zone langs Minervalaan.

-Verkeersintensiteiten:

vlg. VMK 1991	2500	mvt/e
vlg. VMK 2000, idem 2005	2750	mvt/e
- verkeerssnelheid:	50	km/h
- wegdek: fijn asfalt	Cw.=	0 dB(A)
- kruisingen: n.v.t.	Ck.=	0 dB(A)
- reflectie:	Cref.=	0 dB(A)
- rijlijnen: samengesteld;	ja	
- afstand rijlijnen:	$r =$	5 m.
- h weg:		0 m.
- bodem : hard;	B=	0
- afscherming:		ja, geheel.

3. Berekeningen.

3.a1. Gevelbelasting t.g.v. Weiersstraat, nieuwe bebouwing
 zuidzijde Hemalocatie.

-Emissiegetal $E = 69 + 10$ (nacht) = 79 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte	1,5 m	4,5 m
D afstand (9 m.)	9,5 dB(A)	9,5 dB(A)
D lucht	0,2	0,2
D bodem	0	0
D meteo	0	0
D totaal	+ ----- 9,7 dB(A)	+ ----- 9,7 dB(A)
-L Aeq:		
Emissiegetal	79 dB(A)	79 dB(A)
Cref.	+ 0	+ 0
Cw	+ 0	+ 0

D totaal		- 9,7		- 9,7
Aftr. ex art. 103		- 5		- 5
	+	-----	+	-----
L Aeq =		64,3 dB(A)		64,3 dB(A)
Afgerond		64 dB(A)		64 dB(A)
		=====		=====

3.a2. Gevelbelasting t.g.v. Weiersstraat, reeds voorziene woonbebouwing boven Hemalocatie.

-Emissiegetal E = 66 + 10 (nacht) = 76 dB(A)

-Demping:

Waarneemhoogte

> 4,5 m

D afstand (18 m.)

12,6 dB(A)

D lucht

0,3

D bodem

0

D meteo

0

D totaal

+ -----
12,9 dB(A)

-L Aeq:

Emissiegetal

76 dB(A)

Cref.

+ 0

Cw

+ 0

D totaal

- 12,9

Aftr. ex art. 103

- 5

L Aeq =

+ -----
58,1 dB(A)
58 dB(A)
=====

3.b. Gevelbelasting t.g.v. : Weiersstraat, Forumlocatie.
-Emissiegetal E = 69 + 10 (nacht) = 79 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte

1,5 m

4,5 m

D afstand

20,7 dB(A)

20,7 dB(A)

D lucht

1,3

1,3

D bodem

0

0

D meteo

3

2

D totaal

+ -----
25 dB(A)

+ -----
24 dB(A)

-L Aeq:

Emissiegetal

79 dB(A)

79 dB(A)

Cref.

+ 0

+ 0

Cw

+ 0

+ 0

D totaal

- 25

- 24

Aftr. ex art. 103

- 5

- 5

L Aeq =

+ -----
49 dB(A)
49 dB(A)
=====

+ -----
50 dB(A)
50 dB(A)
=====

Deze berekening is feitelijk indicatief, vanwege afscherming moet

formeel een computerberekening conform SRMII worden gemaakt. Door afscherming zal de belasting nog lager uitvallen dan hierboven weergegeven. Een nadere berekening middels SRM II geeft niet meer inzicht dan nu.

3c. Gevelbelasting woonbestemmingen noordzijde, langs de Ceresstraat.

-Emissiegetal $E = 55 + 10$ (nacht) = 65 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte

D afstand (5 m.)

D lucht

D bodem

D meteo

D totaal

-L Aeq:

Emissiegetal

Cref.

Cw

D totaal

Aftr. ex art. 103

L Aeq =

Afgerond

> 4,5 m

7,0 dB(A)

0,1

0

0

+ -----

7,1 dB(A)

65 dB(A)

+ 0

+ 2,75

- 7,1

- 5

+ -----

55,7 dB(A)

56 dB(A)

=====

4. Conclusies.

- a. Nieuwe (woon)bebouwing zuidzijde Hemalocatie.
Bebouwing is mogelijk met duidelijke stedenbouwkundige motivering, afronding stedenbouwkundige situatie en uitwerking versteviging wonen in de binnenstad; ontheffing hogere waarde tot 64 dB(A) is verleend bij besluit van GS d.d. 29 maart 1994, kenmerk RG/A12/94-3.166, bij de art 19 WRO procedure.
- b. Reeds voorziene woonbebouwing boven de Hema.
Deze bebouwing was reeds voorzien in het bestemmingsplan "Kernplan", vastgesteld 15/11/62, g.g.k. GS 24/01/64 en g.g.k. door de Kroon 21/06/67. Aangezien het voorliggende plan deze bestemming wordt doorgezet moet formeel een hogere waarde worden vastgesteld, voor een waarde welke, afhankelijk van de werkelijke plek, kan variëren van 64 tot 58 dB(A).
- c. Reeds voorziene woonbebouwing boven V&D.
Deze bebouwing was ook reeds voorzien in het bestemmingsplan "Kernplan", zoals hiervoor aangegeven. Door de grote afstand t.o.v. de Weiersstraat en de afgeschermd ligging t.o.v. de Minervalaan, kan deze bestemming zonder hogere waarde gehandhaafd blijven.
- d. Nieuwe woonbestemming langs de Ceresstraat.
Voor deze bestemming moet, met de motivering als onder 4a., een ontheffing hogere waarde worden aangevraagd tot 56 dB(A).

- e. De woonbestemming boven het Forum.
Deze bestemming is mogelijk zonder ontheffing, daar de belasting onder de wettelijke voorkeurswaarde van 50 dB(A) blijft.
- f. Reeds voorziene woonbestemming boven Vanderveen e.o.
Deze bestemming is reeds toegestaan overeenkomstig het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht", vastgesteld 16/03/89, g.g.k. GS 10/10/89 en g.g.k. door de Kroon 07/02/91, dus ná 1 januari 1982 (art. 88 WGH).

Assen, 31 januari 1995. Dienst VRM, afd. BWT-M. B. Buitendijk.

Datum uitdraai: 1 februari 1995.

Bijlage 2 Inspraak

worden bebouwd.

Beantwoording.

Er is heel bewust voor gekozen, het gearceerde deel van het Koopmansplein obstakel vrij te houden opdat er manifestaties en activiteiten kunnen plaatsvinden. Rondom het gearceerde deel is de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" gelegd. Bestemmingsplantechnisch worden er, los van bebouwing, geen gebruiksbelemmeringen opgelegd voor deze delen van het plan. Het grensgebied tussen de bestemmingen "centrumvoorzieningen" en "Verkeers- en verblijfsvoorzieningen" is niet altijd even scherp aangegeven. Ten aanzien van het gebruik is er dehalve sprake van een vloeiende overgang. Op basis van de Drank- en Horecawet (een landelijk vigerende regeling) is het echter slechts mogelijk terrassen te exploiteren op gronden, grenzend aan het gebied waarop de horecavoorziening is gelegen.

4. Vertegenwoordiging van de Vendex.

Aansluitend op de vraag van de voorganger vraagt inspreker naar een verruiming van de mogelijkheden van het plein voor bijvoorbeeld een braderie.

Beantwoording.

Er is met de marktkooplieden de afspraak gemaakt dat er geen tweede markt op het Koopmansplein kan worden gehouden. De markt is thans definitief naar een lokatie elders in de stad verplaatst. Op basis van jurisprudentie is er sprake van een "markt" indien ca. 7 kramen worden opgesteld. Dit laat echter onverlet dat op het plein diverse activiteiten kunnen plaatsvinden. De gemeente staat er voor open voorstellen daaromtrent in behandeling te nemen.

5. De heer Erenstein.

De vraag betreft de maximaal toegestane bouwhoogte van 't Forum.

Beantwoording.

Blijkens artikel 3 van het betreffende bestemmingsplan kunnen gebouwen op de gronden met de bestemming "centrumvoorzieningen" worden opgericht met dien verstande dat de hoogte daarvan, op de plankaart, aangegeven hoogte niet mag overschrijden. Ter plaatse van 't Forum bedraagt de maximale hoogte 15 meter (drie bouwlagen).

6. De heer Cruiming.

Op pagina 23 van het plan is aangegeven de openbare ruimte als voetgangersgebied te handhaven. Daarbij fungeren de Gedempte Singel en de Weiersloop tevens voor de (brom)fiets. Inspreker

ontgaat de logica van deze zinsneden.

Beantwoording.

Bedoeld is duidelijk een onderscheid te maken in de fietsroutes en het loopgebied. Het is belangrijk voorzieningen te treffen ten behoeve van het fietsverkeer. Met het oog daarop wordt tevens een fietskelder gerealiseerd.

7. De heer Cruiming.

Inspreker constateert dat de regelingen inzake het laden en lossen niet naar behoren functioneren. Er wordt gevraagd of de gemeente voornemens is acties te ondernemen.

Beantwoording.

Zeer recent is een concept-nota "verbeteren functioneren voetgangersgebied Assen" opgesteld dat thans aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Daarin zijn regelingen met betrekking tot de laad- en lostijden opgenomen waaraan tevens door middel van controle op straat een stringenter handhavingsbeleid is gekoppeld. Indien mocht blijken dat de regelingen niet worden nageleefd, zou het mogelijk zijn met hefbomen te werken. De beslissing tot toepassing van dergelijke ingrijpende maatregelen dient wel politiek gedragen te worden.

kuiper/koopmans.ins

Commentaar op de inspraakreacties inzake het voorontwerp-
bestemmingsplan Koopmansplein e.o. 22 maart 1995.

In het kader van de inspraak ten behoeve van de bevolking is de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Koopmansplein e.o. in het Gezinsblad van 15 juni 1995 bekendgemaakt.

Met ingang van de datum van bekendmaking heeft het plan gedurende een termijn van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijk zijn/haar zienswijze op het plan kenbaar te maken.

Voorts is op 20 juni 1995 een informatieavond belegd waarbij het plan is besproken en is toegelicht. Tijdens deze bijeenkomst zijn belangstellenden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en/of opmerkingen te maken.

Van deze avond is een verslag opgemaakt, welke wij u hierbij doen toekomen.

Er is een drietal schriftelijke reacties ingebracht.

De essenties daarvan worden hiernavolgend weergegeven en van commentaar onzerzijds voorzien. Voorts is aangegeven of en in hoeverre de reacties bij de verdere planontwikkeling zullen worden betrokken.

1. Van der Kuijl, boek- en kantoorboekhandel, Kruisstraat 16-18-20.

De reactie heeft betrekking op de, op de plankaart aangegeven, bouwgrens Koopmansplein zuidzijde. De bouwgrens is ter hoogte van de panden Vanderveen, Harmanni en Becker richting het noorden gelegd. Door gebruikmaking van deze bouwmogelijkheid wordt het zicht op de ingang van de Kruisstraat belemmerd, hetgeen voor inspreker onaanvaardbaar is. De ingang en de zichtbaarheid van de Kruisstraat is van essentieel belang voor een gezonde bedrijfsvoering.

Derhalve wordt verzocht de bouwgrens terug te trekken overeenkomstig het huidige planologische regime.

Commentaar.

Het onderhavig bestemmingsplan is een uitwerking van door de gemeenteraad vastgestelde nota uitgangspunten kernwinkelgebied en de detailhandelsnota. In het kader van de revitalisering van het kernwinkelgebied is een distributie-planologisch onderzoek verricht (onderzoek naar de marktruimte) en is op basis van empirisch onderzoek inzicht verschaft in de koop- en passantenstromen in het kernwinkelgebied.

Het winkelcentrum kent een viertal loopcircuits rondom het Koopmansplein. Het plein functioneert na de revitalisering daarvan als een ontmoetingsplaats en vervult een verdeelfunctie richting de loopcircuits. Teneinde deze functie te optimaliseren is het noodzakelijk bijzondere aandacht te schenken aan de kwaliteit van de openbare ruimte en het uiterlijk van de betreffende bebouwing. In het betrokken gebied is bij een aantal entrees van de looproutes voorzien in, in architectonisch opzicht, hoogwaardige bouwwerken in de vorm van torentjes. Wij constateren met u dat het loopcircuit Weiersloop-Marktstraat-Kruisstraat-Koopmansplein thans niet optimaal

functioneert. Een reconstructie van de gevels van het warenhuis Vanderveen in de Weiersloop en aan het Koopmansplein vormen een aanzet tot opwaardering van genoemd circuit. Teneinde de passanten aan te moedigen de Kruisstraat aan te doen, is een hoogwaardige entree van de Kruisstraat een pré. Daarom is in dit plan de mogelijkheid gecreëerd bebouwing op te richten over de gehele lengte van het Koopmansplein-zuid in noordelijke richting (pand van Becker, Harmanndi en Vanderveen).

Voorts wordt erop gewezen dat, door aldaar bebouwing op te richten, het zicht op de Kruisstraat vanaf het Mercuriuscentrum en de Hema niet noemenswaardig wordt aangetast. Deze conclusie wordt met behulp van bijgevoegde schets inzake zichtlijnen gestaafd.

Conclusie.

De ingebrachte bedenkingen zijn niet van overwegende aard.

2. Hartje Stad, Marktstraat 7.

Namens de vereniging Hartje Stad wordt door de heer N.A. Stuart bezwaar aangetekend tegen het voorontwerp bestemmingsplan op basis waarvan het mogelijk wordt het pand van de firma Becker in noordelijke richting uit te breiden.

De huidige gevel van het pand van de firma Becker is passend bij de gevel van dit pand voor wat betreft het deel in de Kruisstraat. Voorts wordt, door aldaar bebouwing op te richten, de inkijk vanaf het Koopmansplein op de Kruisstraat, aangetast. Het risico bestaat dat de passantenstroom naar bedoelde straat ongunstig wordt beïnvloed.

Ten overvloed wordt aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bouwplan van de heren Vanderveen, dat voorziet in een uitbreiding en opwaardering van de gevel van het warenhuis Vanderveen aan het Koopmansplein in noordelijke richting.

Commentaar.

Zie het commentaar onder 1.

Voorts wordt opgemerkt dat een goede aansluiting wordt gecreëerd tussen het bouwplan van Vanderveen en het belendende pand van de firma Becker.

Conclusie.

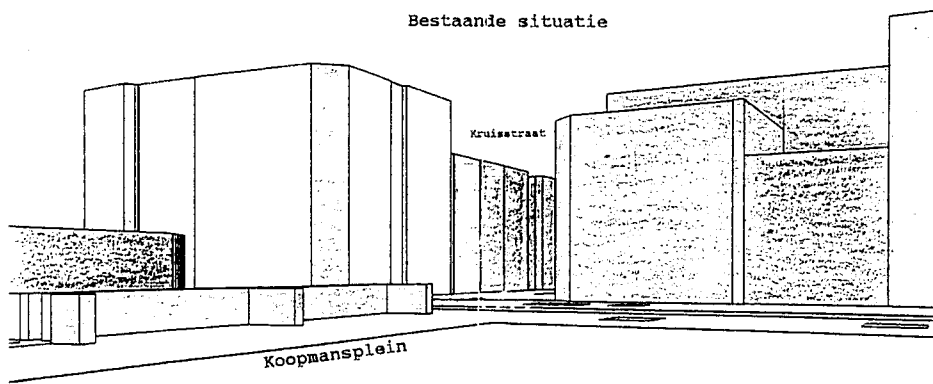
De ingebrachte bedenkingen zijn niet van overwegende aard.

3. De heer J.F. Bosker, Mercuriusplein 8.

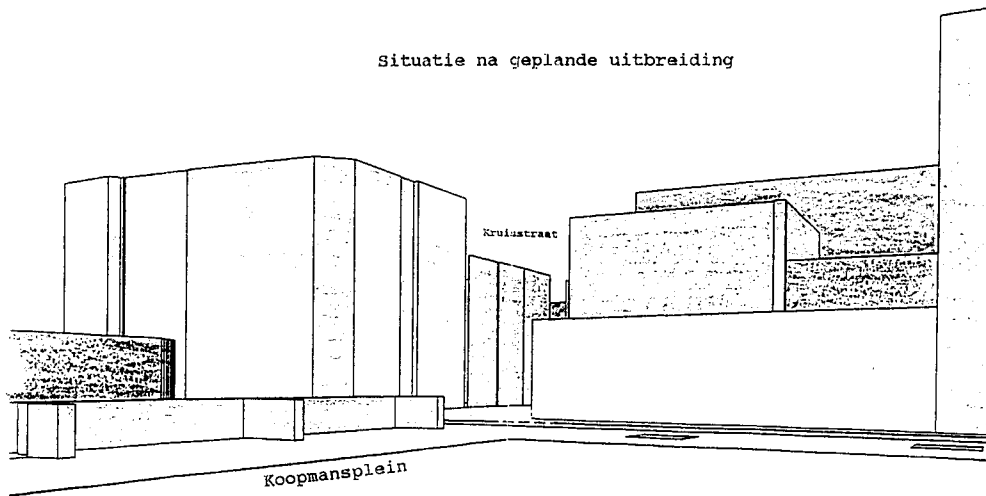
Inspreker merkt op meerdere malen te hebben aangegeven dat het Gezinsblad hem niet wordt bezorgd waardoor hij verstoken blijft van informatie inzake nieuwe planologische maatregelen in de binnenstad. Indien er voornemens zijn wijzigingen omtrent het bestemmingsplan in het centrum, met name ten westen en ten noorden van het Koopmansplein aan te brengen, wordt verzocht daarvan vooraf inzage te krijgen, teneinde het pand

Zicht vanaf Koopmansplein richting Kruisstraat

Bestaande situatie



Situatie na geplande uitbreiding



van inspreker in het geheel te kunnen betrekken. Daarmee wordt voorkomen dat er wederom een grote fout wordt gemaakt zoals is gebeurd bij de ontwikkeling van het Mercuriuscentrum. Als gevolg daarvan zou inspreker op een geïsoleerde lokatie zijn komen te liggen.

Indien inspreker niet wordt betrokken bij de voortgang van onderhavig bestemmingsplan, wordt hierbij kenbaar gemaakt dat nu reeds geacht moet worden bezwaren tegen dit plan te hebben.

Commentaar.

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht is het voorontwerp-bestemmingsplan Koopmansplein e.o. bekend gemaakt. De bekendmaking van dergelijke plannen, die tot één of meer belanghebbenden zijn gericht, geschiedt door kennisgeving daarvan in een van overheidswege uitgegeven blad of dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Het plan is in het Gezinsblad van 15 juni 1995 gepubliceerd en tevens is een informatieavond belegd. Op deze wijze wordt getracht een zo groot mogelijk aantal belanghebbenden en belangstellenden te informeren over planologische ontwikkelingen teneinde de inspraak te optimaliseren. Van de zijde van de burger wordt daarbij een enigszins actieve houding verwacht door mondeling of schriftelijk te reageren.

Dat inspreker het Gezinsblad niet ontvangt kan de gemeente niet worden tegengeworpen. Overigens is naar aanleiding van de reactie contact opgenomen met het klachtenbureau van de betreffende krant met het verzoek ervoor zorg te dragen dat inspreker het blad ontvangt.

Opmerkelijk is wel dat binnen de periode van de terinzagelegging is gereageerd en dat ook bij andere planologische voorstellen in het kernwinkelgebied altijd binnen de termijnen bedenkingen zijn ingebracht.

Ten overvloedige wordt opgemerkt dat de gemeente reeds bijna 10 jaar op concrete plannen van de heer Bosker wacht.

De stelling van inspreker dat, indien hij niet wordt betrokken bij vorenbedoeld bestemmingsplan, reeds nu voor alsdan geacht moet worden, bezwaar tegen het plan te hebben is ons inziens een uiting van frustrering van de procesorde.

Conclusie.

De ingebrachte bedenkingen zijn niet van overwegende aard.

Eindconclusie.

De ingebrachte bedenkingen zijn niet van dien aard dat zou dat nopen tot wijzigingen van het voorontwerp-bestemmingsplan van 22 maart 1995.

Bijlage 3 Overleg

Reactie gemeente.

In de toelichting wordt kaart 1 vervangen door een kaart waarop de grens van het Beschermd Stadsgezicht duidelijk staat aangegeven. Voor het Beschermd Stadsgezicht en het Waardevol gebied gelden dezelfde voorschriften. Op de plankaart hoeven deze gebieden derhalve niet nader te worden aangegeven.

De directeur van de Dienst Water en Milieuhygiëne van de provincie Drenthe

Inhoud reactie.

Blijkens de toelichting op het plan is in enigszins vage bewoordingen gesteld dat voor een aantal nieuwbouwlocaties voor woningen de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden. Verzocht wordt nader te concretiseren of de voorkeursgrenswaarde wel of niet wordt overschreden, en eventueel nader geluidonderzoek te doen. Voorts verdient het aanbeveling om in artikel 3, onder c, eerste gedachtenstreepje in plaats van "grenswaarde" het begrip "voorkeursgrenswaarde" te gebruiken.

Reactie gemeente.

Op blz. 34 en 35 van de toelichting staat aangegeven voor welke locaties problemen zijn te verwachten in het kader van de geluidhinder bij de bouw van nieuwe woningen in het plangebied:

- a. boven het noordelijke deel van het Weierspoortcomplex;
- b. boven de bestaande Hema-vestiging en;
- c. aan de noordzijde van de Ceresstraat, boven 't Forum.

Lokatie a is thans in aanbouw. Voor de realisering van de negen appartementen in dit complex is door het college van gedeputeerde staten een ontheffing hogere grenswaarde voor de geluidhinder verleend.

Voor de beide andere locaties heeft het college van gedeputeerde staten bij besluit van 23 augustus 1995, ingevolge artikel 23 van de Wet Geluidhinder, een hogere grenswaarde voor de geluidsbelasting vastgesteld.

Art 3, onder c wordt gewijzigd overeenkomstig de aanbeveling.

Overige reacties.

Zuiveringsschap Drenthe, d.d. 13 februari 1995.

Inhoud reactie.

Er bestaan geen bezwaren tegen het voorontwerp-bestemmingsplan. Wel geeft het plan aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen.

Uit de toelichting wordt opgemaakt dat rondom het Koopmansplein enige bouwactiviteiten zullen worden verricht. Het Zuiveringsschap is voorstander voor afvoer van regenwater afkomstig van de daken van de bebouwing rechtstreeks op het

oppervlaktewater. Bij de verdere uitwerking van het plan dient te worden onderzocht of één en ander tot de mogelijkheden behoort. Er wordt dan ook verzocht het zuiveringsschap op de hoogte te houden.

Reactie gemeente.

Aan de zijde van zowel de Weiersloop als van het Koopmansplein zijn inmiddels nieuwe voorzieningen aangelegd, teneinde wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen. In de Kruisstraat kan eveneens een dergelijke voorziening worden aangebracht. Indien de hemelwaterafvoer van de betreffende percelen, i.c. het warenhuiscomplex Vanderveen, op deze nieuwe voorzieningen wordt aangesloten, zal de afwatering van de helft van de daken van dit complex via dit stelsel worden afgevoerd. Naar verwachting zullen problemen met wateroverlast zoals die zich in het verleden enkele malen hebben voorgedaan, niet meer voorkomen.

PTT Telecom.

Inhoud reactie.

Er wordt verheugd gereageerd op de omstandigheid dat de gemeente initiatieven ontwikkelt ter revitalisering van het centrum van Assen. De ingeslagen weg voldoet aan de huidige en toekomstige eisen en verwachtingen van de bezoeker en de ondernemer.

Met betrekking tot de inrichting van de Markstraat wordt opgemerkt dat in het plan gewag wordt gemaakt van het streven naar kleinschaligheid, herbergzaamheid en een nostalgische sfeer voor bedoelde straat.

Primafoon is gevestigd in deze straat en wil zich prominent in de markt kunnen profileren. Daarbij wordt gedacht aan een herkenbare pui en uithangborden. Er wordt vanuit gegaan dat het bestemmingsplan geen beperkingen ten aanzien van het uiterlijk van het pand opwerpt.

Reactie gemeente.

Het onderhavige pand van PTT Telecom (Primafoon) ligt op zich binnen het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen c.a. Bouwmogelijkheden zijn derhalve in principe binnen dit bestemmingsplan geregeld.

De voorgevel van het pand grenst evenwel aan het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan Koopmansplein e.o. Binnen de voorschriften van dit plan is het mogelijk vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de bouwgrens voor o.a. ingangsportalen, luifels etc. Een dergelijke bepaling is tevens opgenomen in het thans geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Koopmansplein e.o. houdt derhalve geen beperkingen in voor de Primafoon-winkel.

Provinciehuis: *VRH* D.D. *29-11-95*
Westerbrink 1
Assen NO *95/16869* AFD D.D. *24-1-96*
CODE *1-731-212-12* NER
Postbus 1227
9400 AC Assen
GEZ
Telefoon
(0592) 36 55 55
Telefax *A2*
(0592) 36 57 77
5712
ARCHIEF DEP. PARL.

COMMISSIE VOOR GEMEENTELIJKE BESTEMMINGSREGELINGEN

In de hiervoor genoemde reactie geeft u aan dat de begrenzingen van het beschermd stadsgezicht en de onderkende waardevolle gebieden worden gecorrigeerd en dat de hogere voorkeurgrenswaarden op grond van de Wet geluidhinder voor de in het plan opgenomen woningbouwmogelijkheden door gedeputeerde staten zijn vastgesteld.



De commissie constateert dat in het ontwerp-bestemmingsplan de recente ruimtelijke ontwikkelingen rond het Koopmansplein, zoals de bouwplannen van het Forum en Weijerspoort, in een passende bestemmingsregeling zijn vastgelegd.

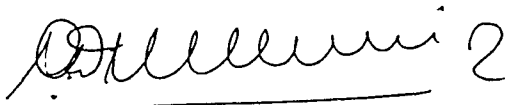
Onder voorbehoud van instemming van deze commissie met het ontwerp-bestemmingsplan heeft de Werkcommissie Afwijking Bestemmingsplannen inmiddels besloten een positief advies uit te brengen omtrent de aanvraag verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO c.a. voor het bouwplan van de gebr. Van der Veen dat betrekking heeft op de de uitbreiding van het warenhuis Vanderveen aan de zuidzijde van het Koopmansplein. De commissie stemt in met de bestemmingsregeling zoals deze in de plankaart en voorschriften is aangegeven.

Gelet op het tot nu gerealiseerde deel van de herinrichting van het Koopmansplein en aangrenzende bebouwing spreekt de commissie haar waardering uit voor het bereikte resultaat. Het Koopmansplein dat in 1989 als "dieptepunt" werd ervaren, functioneert momenteel als een positief gewaardeerd scharnierpunt tussen het oude en nieuwe stadscentrum. Wat dat betreft is uw doelstelling geslaagd.

Tot slot adviseert de commissie u het bestemmingsplan, met de in uw brief van 11 oktober 1995 genoemde geringe aanpassingen, in procedure te brengen.

Hoogachtend,

Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen,



A. Dunning, secretaris.

typ. rk/mu
coll.hv

PUBLICATIE

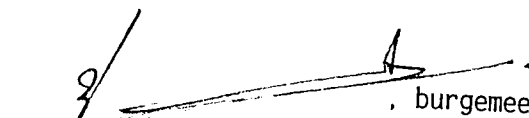
Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat op de afdeling Bouwen en Wonen, sectie Ruimtelijke Ordening, van de dienst Ontwikkeling, Noordersingel 33 te Assen, tweede etage, met ingang van 21 november 1996, gedurende een termijn van zes weken, voor een ieder ter inzage ligt, het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 30 september 1996, kenmerk 40/RG/A13/9607163, ter goedkeuring van het bestemmingsplan "Koopmansplein e.o.", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Assen bij besluit van 20 juni 1996.

Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, door degene die zich tijdig tot Gedeputeerde Staten heeft gewend, alsmede door een belanghebbende die aantoonst dat hij redelijkerwijze niet in staat is geweest zich overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, tot Gedeputeerde Staten te wenden.

Het besluit inzake de goedkeuring treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

ASSEN, 20 november 1996

r Burgemeester en wethouders voornoemd,


, burgemeester

Mw. D. van As - Kleijwegt

, secretaris

A.C. de Bruin

BESTEMMINGSPLAN KOOPMANSPLEIN

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend dat op de afdeling Bouwen en Wonen, sectie Ruimtelijke Ordening, van de dienst Ontwikkeling, Noordersingel 33 te Assen, tweede etage, met ingang van 27 juni 1996, gedurende een termijn van vier weken, voor een ieder ter inzage ligt het bij raadsbesluit van 20 juni 1996, nummer 3, vastgestelde bestemmingsplan Koopmansplein met bijbehorende voorschriften, plankaart en toelichting.

Het bestemmingsplan omvat het Koopmansplein, alsmede de omliggende bebouwing. Vanwege de ruimtelijke samenhang zijn tevens de Weiersloop, de Marktstraat en de Kruisstraat in het plan opgenomen. Voorts maakt het plan het mogelijk eventuele verbeteringen, ter plaatse van de entree van het Mercuriuscentrum, aan de zijde van het Koopmansplein, te realiseren.

Diegene die tijdig zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij hiertoe redelijkerwijze niet in staat zijn geweest, kunnen gedurende vorengenoemde termijn van vier weken, schriftelijk bedenkingen inbrengen bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe, Westerbrink 1, 9405 BJ Assen.

1. Te plaatsen in het op woensdag 26 juni 1996 verschijnende nummer van :
 - de Koerier;
 - de Nederlandse Staatscourant.
2. Aanplakken in de hal van het Stadhuis.
3. Afschrift aan:
 - Gedeputeerde Staten van Drenthe;
 - Inspectie Ruimtelijke Ordening, Stationsweg 3b, 9726 AC Groningen;
 - dienst Werk, afd. Wijkbeheer;
 - dienst Ontwikkeling, afd. Bouwen en Wonen, sectie Stedebouw;
 - dienst Ontwikkeling, afd. Bouwen en Wonen, sectie Ruimtelijke ordening;
 - dienst Ontwikkeling, bouwen en wonen, sectie Bouw- en Woningtoezicht;
 - dienst Ontwikkeling, Directiesecretariaat;
 - dienst Ontwikkeling, afd. Plannen en Realiseren.