



Gemeente Assen



Ruimtelijke onderbouwing

Restaurantboot De Vaart

(ontwerp)

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1. Aanleiding	
1.2. Begrenzing van het plangebied	
1.3. Geldende bestemmingsplan	
1.4. Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 Beleid	6
2.1. Rijksbeleid	
2.2. Provinciaal beleid	
2.3. Regionaal beleid	
2.4. Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 3 Onderzoek	9
3.1. Huidige situatie	
3.2. Milieuaspecten	
3.3. Water	
3.4. Ecologie	
3.5. Archeologie en cultuurhistorie	
3.6. Luchtkwaliteit	
3.7. Externe veiligheid	
3.8. Kabels en leidingen	
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	18
Hoofdstuk 5 Financiële aspecten	20
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke aspecten	21
6.1. Privaatrechtelijke aspecten	
6.2. Procedure	
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	23
Bijlage 1 Welstandsadvies 27 februari 2014	24
Bijlage 2 Uitspraak AbRS bestemmingsplan Restaurantboot De Vaart	26

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

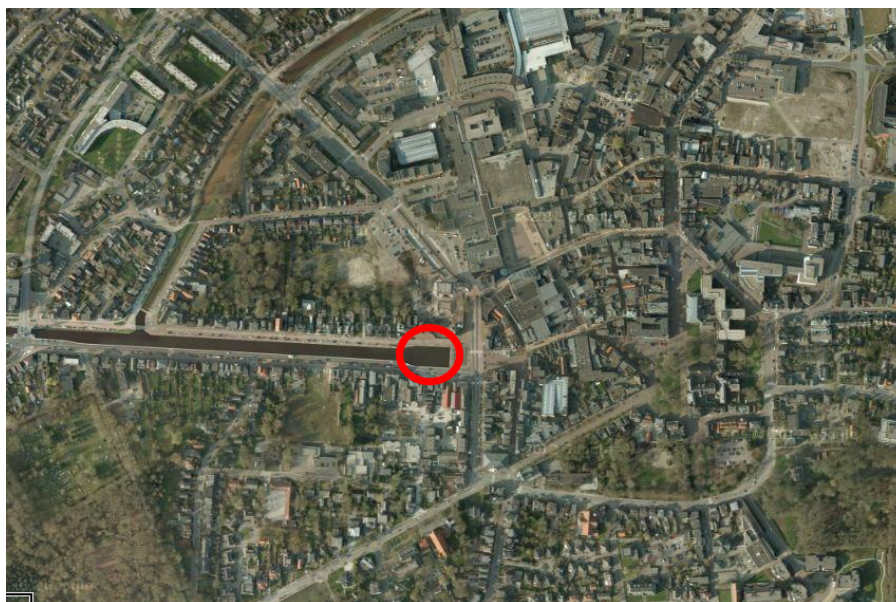
1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Assen is op 3 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning binnengekomen om een restaurantboot te realiseren in De Vaart. De boot zal gebruikt worden als pannenkoekenschip en komt in de recent weer aangelegde zwaairom (de kolk) te liggen. De gemeente Assen is positief over de ontwikkeling en heeft hiervoor op 28 november 2013 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De gewenste ontwikkeling is echter op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) van 26 november 2014 is geconcludeerd dat op één onderdeel afgeweken moet worden van de bebouwingsbepalingen. In deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd aangegeven waarom afwijking van de bebouwingsbepalingen mogelijk is.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de zwaairom, aan het einde van De Vaart in Assen. De globale ligging van het plangebied is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het plangebied ten opzicht van het centrum van Assen.

1.3. Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Restaurantboot De Vaart' (vastgesteld op 28 november 2013). Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Water' met de specifieke functieaanduiding 'Horeca categorie 2'. Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het bestemmingsplan 'Restaurantboot De Vaart' is opgesteld om de beoogde exploitatie van een restaurantboot ter plaatse mogelijk te maken.

Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan is door een aantal omwonenden beroep ingesteld bij de AbRS. Op 26 november 2014 heeft de AbRS uitspraak gedaan (zaaknr. 201400518/1/R4) en alle tegen het bestemmingsplan ingediende beroepsgronden ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is hierdoor onherroepelijk geworden. De uitspraak is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is - op basis van de dan geldende jurisprudentie - als uitgangspunt gehanteerd dat de restaurantboot geen bouwwerk was. De maximaal toe te kennen afmetingen zijn daarom opgenomen in de gebruiksbepalingen en niet in de bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan.

In de uitspraak van 26 november 2014 heeft de AbRS echter geoordeeld dat - conform uitspraak van de AbRS van 16 april 2014 - de restaurantboot wel een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk is. Bij toetsing van de omgevingsvergunning aan de bebouwingsbepalingen is hierdoor een strijdigheid ontstaan. Deze strijdigheid wordt met deze omgevingsvergunning weggewomen.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het van belang zijnde beleid van het rijk, de provincie Drenthe, de regio en de gemeente Assen. Het daarop volgende hoofdstuk "Onderzoek" (3) gaat nader in op de huidige situatie van het plangebied. Daarbij gaat het niet alleen om de ruimtelijke en functionele situatie, maar ook om de van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten. In het hoofdstuk "Planbeschrijving" (4) worden de uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling, het onderzoek en het beleid genoemd. In hoofdstuk 5 en 6 worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Beleid

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het - voor deze ruimtelijke onderbouwing - van belang zijnde beleid. Daarbij wordt ingegaan op beleid van het rijk, de provincie Drenthe, de regio en de gemeente Assen. Bij de beschrijving worden eventuele gevolgen voor het plangebied aangegeven.

2.1. Rijksbeleid

2.1.1 Monumentenwet

In de Monumentenwet is geregeld hoe gemeenten in bestemmingsplannen om moeten gaan met beschermde stads- en dorpsgezichten. Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht "Assen - Markt". De Vaart met de daaraan liggende bebouwing vormt een belangrijk element in de stedenbouwkundige opbouw van Assen. Met name de bebouwing en de voorgevelrooilijnen zijn waardevol en daarom beschermd.

In overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is daarom in het bestemmingsplan beschreven op welke manier de restaurantboot is in te passen in dit gebied en is dit ook vertaald naar de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning sluit aan op de bepalingen in het bestemmingsplan.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie vervangt het Provinciaal omgevingsplan van 2004. In de omgevingsvisie worden de beleidsuitgangspunten vanuit het omgevingsplan geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe taakverdeling zoals deze is vastgelegd in de Wet ruimtelijk ordening.

De provinciale omgevingsvisie geeft geen uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling. Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie Groningen - Assen 2030

Ter intensivering van de reeds bestaande regionale samenwerking werd door 12 samenwerkende gemeenten in de regio Groningen-Assen in 2004 de Regiovisie Groningen-Assen 2030 vastgesteld.

Doel van de visie is het op elkaar afstemmen van de regionale opgaven op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. Ook in de visie wordt ingezet op het behoud van de kernkwaliteiten van de regio. Daarbij wordt onder andere gedacht aan de kwaliteit en diversiteit in woon- en werkmilieus.

Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg weggelegd. Het project past binnen de globale kaders van de regiovisie.

Concreet worden geen uitspraken gedaan over projecten zoals die in het plangebied moet plaatsvinden. Het regionaal beleid is geconcretiseerd in het gemeentelijk beleid.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Hoofdstad Assen

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Hoofdstad Assen vastgesteld. In de visie is verwoord op welke manier de stad tot 2030 gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en hoe de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard; naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven.

De Vaart is in 2008 als onderdeel van De Blauwe As weer bevaarbaar gemaakt. Onderdeel daarvan was de aanleg van de zwaikom (kolk), waar de restaurantboot komt te liggen. Ook de openbare ruimte is heringericht. De Blauwe As wordt in de toekomst verder uitgewerkt door de verbinding tussen de Vaart en de Havenkade ook bevaarbaar te maken. Dit moet Assen nog aantrekkelijker maken voor de waterrecreant.

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hoofdstad Assen. De visie geeft geen concrete uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

2.4.2 Visie aantrekkelijke binnenstad

In 2012 heeft de raad de Visie Aantrekkelijke Binnenstad en het bijbehorende uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daarin wordt gesteld dat "ondernemers die met nieuwe horeca en winkels iets toevoegen aan de stedelijke beleving en de identiteit van de Asser binnenstad volop de ruimte krijgen. De dynamiek van de binnenstad weet bezoekers voortdurend te verrassen en aan zich te binden. Bezoekers van het Drents Museum en De Nieuwe Kolk worden verleid de binnenstad te bezoeken". De restaurantboot past binnen de uitgangspunten van de visie.

2.4.3 Visie detailhandel en horeca

In 2009 heeft de gemeenteraad de Visie Detailhandel en Horeca vastgesteld. Er worden drie horecagebieden genoemd. Deze locatie ligt op het snijvlak van de concentratiegebieden voor restaurants en het Cultureel kwartier. In beide gebieden wordt ruimte gegeven voor horecabedrijven in deze categorie. De restaurantboot voldoet en draagt bij aan de uitgangspunten van deze visie.

2.4.4 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota (januari 2012).

Het welstandsbeleid is verder vertaald in meer concrete criteria. In de nota zijn verschillende welstandsgebieden opgenomen die ieder een eigen

verschijningsvorm en daarom eigen gebiedscriteria hebben. Ook zijn er een aantal welstandsvrije gebieden aangewezen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn de gebiedscriteria het meest van belang, omdat deze uitgangspunten kunnen geven voor onder andere de ligging, massa en vorm van de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied "Historische binnenstad". Dit omvat onder meer het beschermde stadsgezicht voor het Centrum en de Vaart.

De restaurantboot is een bouwwerk. Voor de realisatie van de restaurantboot is een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' benodigd. Welstandstoetsing is hierdoor wel aan de orde. In februari 2014 is het bestemmingsplan reeds voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het positieve advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.4.5 Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan

In het waterplan heeft de gemeente een strategische visie geformuleerd omtrent het aspect water. De missie van de gemeente Assen omtrent water is een schoon, heel en veilig watersysteem tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.

Bij in- en uitbreidingsplannen geldt dat de functies zo moeten worden geordend en ingericht dat deze passen bij de bestaande grondwaterstanden.

Voor de werking van het watersysteem worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Water schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- Water vasthouden- bergen- afvoeren;
- Water zichtbaar maken.

De gemeente hanteert een risicobenadering. Het watersysteem wordt wel ontworpen op basis van een ontwerpnorm met een inundatierisico van eenmaal in de 100 jaar. Vervolgens wordt de kans dat een gebeurtenis plaatsvindt berekend en beoordeeld tot welke schades dit leidt. Plaatselijk en tijdelijk ongemak in extreme situaties is wel acceptabel, maar water in woonruimten en tuinen wordt niet geaccepteerd.

Water moet een duidelijke en zichtbare plaats krijgen in Assen. Door water zichtbaar te maken wordt niet alleen de belevingskwaliteit van de leefomgeving vergroot, maar wordt ook wateroverlast voorkomen en kunnen ecologische verbindingen worden gecreëerd of hersteld.

Het afvalwater van het restaurantschip zal worden geloosd op het DWA riool.

Hiertoe zal er op vaste wal een aansluitpunt worden gerealiseerd waarop de exploitant kan lozen. Overige wettelijk noodzakelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de vetafscheider, moeten aan boord van het schip worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige situatie van het plangebied. Daarnaast worden de (on)mogelijkheden voor de gewenste ontwikkeling onderzocht. Belangrijk daarbij is een toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten, waaronder geluid, water en ecologie.

3.1. Huidige situatie

De restaurantboot komt te liggen in het noordelijke gedeelte van de zwaaikom in De Vaart. Dit gedeelte van De Vaart is recent aangelegd. Tot een aantal jaren geleden, toen De Vaart nog niet bevaarbaar was, lag hier een plein. Met het weer bevaarbaar maken van De Vaart was er de wens de oude zwaaikom (de kolk) weer aan te leggen. De zwaaikom is bedoelt voor het keren van boten. Ook is er ruimte voor tijdelijke aanleggelegenheid.

De Vaart loopt hier dood. Met het weer terugbrengen van de zwaaikom is het oorspronkelijke beeld weer in het straatbeeld teruggebracht. In de stedenbouwkundige opzet was de kolk, ondanks dat deze gedempt was, nog steeds terug te zien door de terugliggende bebouwing. Naast het weer terugbrengen van de zwaaikom, is ook de openbare ruimte weer opnieuw ingericht. Er is nieuwe bestrating aangelegd, welke aansluit bij de rest van de bestrating langs de weer bevaarbaar gemaakte Vaart. Op het nog resterende plein worden (kleine) evenementen gehouden. In onderstaande figuur is een aanzicht van de zwaaikom gegeven.



Figuur 2. De situatie van het plangebied.

Bereikbaarheid

De zwaaikom is zoals al geschets met de boot via De Vaart te bereiken. Via de weg is deze via de Weiersstraat en de Vaart zuidzijde (Vaart z.z.) bereikbaar. Dit zijn doorgaande wegen van en naar het centrum. De restaurantboot komt aan de noordkant te liggen, aan de Vaart noordzijde (Vaart n.z.). Dit is een lokale ontsluitingsweg zonder een belangrijke doorgaande verkeersfunctie.

3.2. Milieuaspecten

3.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient aangegeven te worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Om te kunnen beoordelen of dit initiatief qua milieufstanden past binnen de huidige context is gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze brochure zijn voor verschillende bedrijfsactiviteiten richtafstanden opgenomen tot aan een gevoelig object. Hierbij is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand verkleind worden.

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Assen. In de omgeving zijn naast woningen ook diverse centrumfuncties aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied ligt De Nieuwe Kolk, het nieuwe theater van Assen. Ook zijn er enkele dienstverlenende bedrijven in de omgeving aanwezig. Aan de Markt liggen enkele horecagelegenheden. Door deze diversiteit aan functies in de omgeving is het plangebied aan te merken als een 'gemengd gebied'.

Een horecavoorziening - zoals een restaurant - valt onder milieucategorie 1 volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor deze milieucategorie geldt een richtlijnafstand van 10 meter voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Omdat het hier een gemengd gebied betreft, kan een richtlijnafstand van 0 meter gehanteerd worden. De dichtsbijzijnde woning is gelegen op een afstand van ... meter vanaf de restaurantboot. Geconcludeerd kan worden dat met dit initiatief voldaan wordt aan de geldende richtafstand.

3.2.2 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In het plangebied is uitsluitend wegverkeerslawaai van toepassing.

De restaurantboot is geen geluidsgevoelige functie. Wel zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De bezoekers van de boot kunnen in de ruim beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving parkeren, zoals in de parkeergarage van De Nieuwe Kolk. Daardoor wordt het extra verkeer opgevangen door de grotere doorgaande wegen in de omgeving en zorgt de nieuwe restaurantboot niet voor een dermate grote toename op het omliggende wegennet dat er sprake is van een significante toename van het wegverkeerslawaai.

3.2.3 Bodem

Verdachte plekken, met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, moeten in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten worden gesignaleerd. Dit is van belang vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uit de beschikbare informatie (www.bodemloket.nl) blijkt dat met het bevaarbaar maken van de Vaart deze direct gesaneerd is. Er is daarom nu geen sprake van een bodemverontreiniging. Bovendien is er geen sprake van een gebouw of bouwwerk waar een omgevingsvergunning voor nodig is. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

3.3. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Waterbeleid

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige manier in beschouwing worden genomen.

De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water en de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen - gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water - (trits: kwantiteit) ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen.

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. Hierin heeft het waterschap een functiezoning opgezet, waarin de volgende aspecten worden benadrukt: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied zeven watersystemen (stroomgebieden). Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het doel is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat het niet wordt vervuild. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk

vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Wateradvies

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan het waterschap Hunze en Aa's voorgelegd voor advies. De eventuele uitkomst van het overleg wordt verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, voor de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. De aard van de ontwikkeling is kleinschalig en heeft daardoor geen invloed op de dichtstbijzijnde EHS.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Met het aanleggen van de restaurantboot aan de kade worden geen beschermde soorten gestoord.

3.5. Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden.

Deze wet maakt deel uit van de Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, niet zijnde bouwen (voormalige aanlegvergunning).

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemingrepen gedaan. Het

uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

3.5.2 Cultuurhistorie

Historische ruimtelijke analyse

De Vaart is een van de twee structuurbepalende historische lijnen aan de westkant van de binnenstad van Assen. De andere lijn is de Torenlaan, Dr. Nassaulaan en Hoofdlaan. Beide zijn aan het eind van de 18e eeuw aangelegd op initiatief van Hendrik Hofstede. De Vaart verbond Assen met de al bestaande Smildervaart en zorgde daardoor voor een betere bereikbaarheid (veel vervoer vond plaats over water) van Assen. Beide assen geven een goed beeld van de stedenbouwkundige intenties die in de achttiende eeuw speelden. Zowel de Vaart als de Hoofdlaan vormde een as met de toren van de Kerk, de voormalige kloosterkapel, als eindpunt. Grenzend aan de havenkolk ontstond de Markt. De Markt was via de Marktstraat verbonden met de Brink. De Weiersloop vormde hierdoor niet meer de westelijke begrenzing van Assen.

In 1952 werd de havenkolk gedempte om ruimte te maken voor een nieuw wegtracé dat de Vaart verbond met de Gedempte Singel ('de doorbraak'). In 2008 is de Vaart weer bevaarbaar gemaakt en is de havenkolk, die sinds de jaren dienst deed als parkeerplaats, weer open gegraven en in gebruik als haven en zwaaiom.

Bebouwingsstructuur

De Vaart wordt aan weerszijden begeleid door historische bebouwing in een strakke rooilijn. Vrijwel alle panden aan de Vaart zijn rijks- of gemeentelijk monument. Aan het eind van de Vaart wijkt de rooilijn om ruimte te maken voor de bredere havenkolk. Er is een duidelijke ruimtelijke samenhang tussen Vaart en Markt, de rooilijnen van de bebouwing aan de Markt liggen in het verlengde van havenkolk.

Zichtlijnen

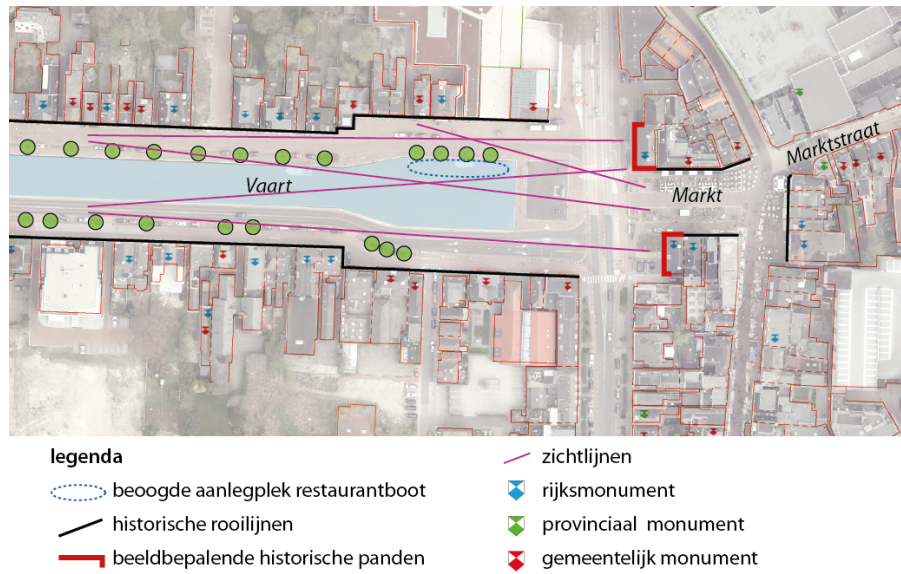
Belangrijke historische zichtlijnen lopen vanaf de Vaart richting de binnenstad en vanaf de Markt richting de Vaart. Vanaf de Vaart zijn de twee rijksmonumenten van het Asser type aan de noord- en zuidzijde van de Markt beeldbepalend. Beide panden bestaan uit twee bouwlagen met een schildkap. De bebouwing aan de Markt verdwijnt in dit perspectief naar de achtergrond. Vanaf de Markt is de strakke rooilijn met historische bebouwing ten noorden en zuiden van de Vaart beeldbepalend. Vanwege het hoogteverschil tussen de Markt en de Vaart is het water niet zichtbaar vanaf de Markt.

Vanaf de Vaart Noordzijde gezien ligt de restaurantboot in het verlengde van de zone tussen de weg en het water waarin ook de bommenrij en de parkeerplaatsen zijn gesitueerd. De restaurantboot ligt in het perspectief tussen beide rijksmonumenten.

Vanaf de Vaart Zuidzijde gezien ligt de restaurantboot gedeeltelijk voor het noordelijke rijksmonument, maar wel zodanig dat de twee rijksmonumenten samen beeldbepalend blijven.

Vanaf de Markt blijft het zicht op de bebouwing aan noord- en zuidzijde van de Vaart behouden. De bebouwing aan de havenkolk en de beeldbepalende panden Vaart Noordzijde 36 en 58 (een voormalig pakhuis) blijven zichtbaar.

Door de zichtbaarheid van de boot vanaf de Markt wordt de relatie met water versterkt.



Figuur 3. Historisch - ruimtelijke analyse van de havenkolk, Vaart en Markt.



Figuur 4. 'Gezicht op De Vaart', een schilderij van George Lourens Kiers uit 1862 met schepen in de Vaart en in de havenkolk.



Figuur 5. Drukke in de havenkolk aan het begin van de 20e eeuw, aan het einde van de Drentse Hoofdvaart, gezien vanaf de hoek Vaart ZZ en Markt; aan de overkant de Vaart NZ.



Figuur 6. Luchtfoto uit het tweede kwart van de 20e eeuw met vrachtschepen in de havenkolk en de doorgaande route van de Vaart ZZ over de Markt naar de Brink.

Conclusie

De restaurantboot komt te liggen op een plek die van oudsher gebruikt wordt voor het aanmeren van schepen. De brede stedenbouwkundige ruimte van de havenkolk biedt plaats voor de restaurant boot, zonder het beeldbepalende historische aanzicht over de Vaart richting de Markt wezenlijk aan te tasten.

Vertaling in ruimtelijke randvoorwaarden

De restaurantboot in de havenkolk maakt deel uit van een samenhangend stadsbeeld. Zorgvuldige vormgeving van het schip is van belang voor het behoud van het beschermd stadsgezicht. In de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn welstandscriteria voor de restaurantboot opgenomen op het gebied van plaats, massa en vorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik. Deze zorgen dat het schip zijn oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk behoudt. Verbouwingen van het schip mogen geen verslechtering voor het stadsbeeld betekenen. Bestaande waarden zijn het uitgangspunt bij verbouwingen. Verder moet het resultaat in overeenstemming zijn met de kleur, de materialisering en het ritme van de bestaande onderdelen van de (woon)boot, zodat de aanpassing zich voegt als een vanzelfsprekend onderdeel ervan.

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Restaurantboot De Vaart'. Deze uitgangspunten vormen de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing.

3.6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtverontreiniging is veelal een gevolg van verkeersbewegingen. Pas bij een toename van meer dan 1.500 verkeersbewegingen per dag, wordt niet aan de voorwaarden voor de NIBM voldaan. Gezien de beperkte omvang van het restaurant is van een dergelijke toename geen sprake. Het plan zal niet of nauwelijks bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

3.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Het plangebied en haar directe omgeving zijn voor het aspect 'externe veiligheid' onderzocht op:

- de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen;
- de aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen;
- de aanwezigheid van hoofdgastransportleidingen.

Risicovolle inrichtingen

De risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar

minimum worden beperkt. Daartoe zijn regels gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In het kader hiervan moet bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing onderzocht worden of:

- er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen maar ook bepaalde bedrijfsgebouwen) enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

De risico's worden in twee maten gemeten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet in ieder geval voldoen aan de wettelijke grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico moet in alle gevallen verantwoord worden. Wanneer de ontwikkeling onder de oriënterende waarde van het groepsrisico valt, dan kan beperkt verantwoord worden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, buisleidingen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Met de komst van de restaurantboot wordt geen nieuwe risicovolle functie voor de omgeving mogelijk gemaakt. Nader onderzoek of een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

3.8. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig waar in deze ruimtelijke onderbouwing rekening mee gehouden moet worden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

De wens is om in de zwaaihoek aan het einde van de Vaart een restaurantboot aan te leggen. De boot komt aan de noordkant van de zwaaihoek te liggen. Hiervoor is al een boot op het oog. Deze boot is ongeveer 42 meter lang (gemeten zonder boegspriet). De breedte is iets meer dan 6 meter. Het hoogste punt van de boot is de stuurhut, deze ligt op ongeveer 4,50 meter boven de waterlijn. De waterlijn ligt ongeveer 1 meter onder de rand van de kade. Dit houdt dus in dat de stuurhut ongeveer 3,50 meter boven de kade uitsteekt. De masten zijn circa 25 meter. De boot wordt momenteel verbouwd tot restaurantboot. Hoe de kleurstelling en verdere uitstraling wordt, is nu nog niet bekend.



Figuur 7. Artist impression restaurantboot.

Parkeren en bereikbaarheid

Gasten kunnen gebruik maken van omliggende parkeerplaatsen. De grootste en dichtstbijzijnde parkeerplaats is onder De Nieuwe Kolk. Hier zijn meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Ook de overige parkeerplaatsen in het centrum kunnen gebruikt worden voor gasten. De Vaart NZ is een zone waar vergunningparkeren van toepassing is. Sinds de openstelling van Theater De Nieuwe Kolk geldt vergunningparkeren tot 21:00 uur. Dus dit zorgt niet voor problemen

Deze parkeerplaatsen zijn allemaal via de grotere doorgaande wegen in de kern bereikbaar. Tevens kunnen de aanlegplaatsen voor boten gebruikt worden voor toeristen die via de boot komen en een bezoek willen brengen aan de boot.

Bereikbaarheid via het water

Een aanlegvoorziening voor een restaurantschip beperkt de keermogelijkheden van de recreatievaart niet. Immers de kades aan de noordzijde en de 'kop' van de Zwaai kom worden in het vaarseizoen gebruikt als aanlegvoorziening en dit levert nu in de praktijk geen problemen op om de Zwaai kom te verlaten.

Bij grote evenementen zal het restaurantschip tijdelijk uit de Zwaai kom verplaatst worden, zodat er voldoende ruimte overblijft.

Hoofdstuk 5 Financiële aspecten

In de wet is bepaald dat aangetoond moet worden of het (bestemmings)plan financieel uitvoerbaar is. Hiervoor is enerzijds de exploitatieopzet van het initiatief van belang en anderzijds het kostenverhaal (grondexploitatie).

Exploitatieopzet

Voor het aanleggen van de boot aan de kade van de zwaaikom geeft de gemeente een ligplaatsvergunning af. De kosten van deze vergunning worden door de initiatiefnemer gedragen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de restaurantboot een aanvulling voor de horeca in Assen is en ziet daarom voldoende mogelijkheden. Mocht een pannenkoekenschip uiteindelijk toch niet exploitabel blijken, dan kan een andere concept in de boot gerealiseerd worden, een andere restaurantboot aangelegd worden of kan de boot weggehaald worden.

Grondexploitatie

Omdat het in deze ruimtelijke onderbouwing gaat over de bouw van een nieuw hoofdgebouw, is sprake van een bouwplan volgens het Besluit ruimtelijke ordening. De grondexploitatieregeling is van toepassing op het bestemmingsplan. In de grondexploitatieregeling is opgenomen dat de gemeente de kosten van ieder bouwplan moet verhalen. Daarvoor moet bij het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld.

In het geval van deze ruimtelijke onderbouwing vervalt deze verplichting, omdat de gemeente eigenaar is en blijft van de locatie waar bouwmogelijkheden worden gecreëerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke aspecten

6.1. Privaatrechtelijke aspecten

Bezonning

Het bouwplan is gelegen op een dusdanige afstand van de bebouwing en met een dusdanige hoogte dat geen sprake is van een ernstige verslechtering van de bezonningssituatie van aangrenzende percelen.

Eigendom

Het perceel is en blijft in eigendom van de gemeente Assen. De gemeente heeft een huurovereenkomst met de exploitanten van de restaurantboot gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het aanmeren van het schip en afspraken over verplaatsing bij evenementen.

6.2. Procedure

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad bepaalde categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor de verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

De gemeenteraad heeft op 28 april 2011 het volgende besloten:

“Door toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht de volgende categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist:

- De aanvraag is niet in strijd met rijks- en/of provinciaal beleid;
- De aanvraag past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Er is sprake van een plan met beperkte ruimtelijke impact;
- Het plan is al opgenomen in een geaccordeerde stedenbouwkundige visie;
- De gemeentelijke plankosten overschrijden de € 10.000,- niet.”

De aanvraag van de restaurantboot voldoet aan deze criteria. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet benodigd.

Vooroverleg

De aanvraag omgevingsvergunning en deze ruimtelijke onderbouwing is toegezonden aan de reguliere overlegpartners op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Indien overlegreacties worden ontvangen zullen deze hier verwerkt worden.

Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken ligt ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo in combinatie met het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van ... 2014 voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen

omtrent de (ontwerp) omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders van Assen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Welstandsadvies 27 februari 2014

Verslag vergadering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

op d.d. 27-02-2014 om 09:00 uur

Agendapunt: 2

VOM O2014-0098

Vaart, t.h.v. de zwaaikom te Assen

het aanleggen van een restaurantboot
voor Gemeente Assen

Beoordeling: Akkoord

Gezien de ligging in het beschermd stadsgezicht wordt het plan voor dit schip voorgelegd aan de commissie. De commissie is positief over het plan, zij ziet het schip gelijkwaardig als een 'historisch pand'. Eventuele reclame en andere voorzieningen (verlichting, vlaggen etc.), evenals de nutsvoorzieningen op de kade (ontworpen element/stadsmeubilair) dienen apart te worden voorgelegd aan de commissie. Er zal geen terras aan de wal worden ingericht.

Bijlage 2 Uitspraak AbRS bestemmingsplan Restaurantboot De Vaart



Uitspraak 201400518/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 26 november 2014

Tegen: de raad van de gemeente Assen

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Drenthe

201400518/1/R4.

Datum uitspraak: 26 november 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant A], wonend te Assen,
2. [appellant B] en anderen, allen wonend te Assen,

en

de raad van de gemeente Assen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 28 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Restaurantboot De Vaart" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A] en [appellant B] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 oktober 2014, waar [appellant A], [appellant B] en anderen, vertegenwoordigd door mr. P.J.G.G. Sluyter, advocaat te Assen, en de raad, vertegenwoordigd door ing. F. Smit, E. Langbroek en ing. A.H. Blom, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Tevens is [belanghebbende] als partij gehoord.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan voorziet in de bestemming "Water" met de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" en de functieaanduiding "horeca van categorie 2" ten behoeve van een restaurantboot in de zwaaikom van de Vaart. De Vaart en de directe omgeving maken deel uit van het beschermde stadsgezicht van de gemeente Assen. [appellant A] en [appellant B] en anderen wonen in de directe nabijheid van het plangebied en hebben

vanuit hun woningen zicht op de restaurantboot.

3. [appellant A] voert aan dat de tekst van de publicatie over het ontwerpbestemmingsplan niet aansluit bij de tekst van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1. De raad stelt dat met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is voldaan aan de vormvereisten voortvloeiend uit artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

3.2. Ingevolge artikel 3:12, eerste lid, van de Awb, geeft het bestuursorgaan, voorafgaand aan de terinzagelegging, in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.

3.3. De Afdeling overweegt dat de publicatie over het ontwerpbestemmingsplan een korte samenvatting bevat inzake de inhoud van het plan en de planbegrenzing. De inhoud van deze tekst brengt op zichzelf geen rechtsgevolgen mee. Dat deze tekst anders is geformuleerd dan de tekst van de plantoelichting, maakt niet dat de publicatie niet aan artikel 3:12, eerste lid, van de Awb, voldoet. Het betoog faalt.

4. [appellant A] en [appellant B] en anderen stellen dat de raad het nut en de noodzaak van het plan niet heeft aangetoond. Zij wijzen daarbij erop dat in de nabijheid van de betrokken locatie horecapanden leegstaan. Ook betogen zij in dat kader dat de komst van een restaurantboot in strijd is met de uitgangspunten van de Visie Aantrekkelijke Binnenstad van de gemeente Assen (hierna: de Visie) en de Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca (hierna: de Ontwikkelingsvisie). Zij vrezen daarbij met name dat het historische karakter van de binnenstad verloren gaat.

4.1. De raad stelt dat de restaurantboot levendigheid toevoegt aan het centrum en tevens een toevoeging is aan het bestaande horeca-aanbod binnen het centrum van Assen. Volgens de raad past de restaurantboot ook in de Visie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma alsmede de Ontwikkelingsvisie. De locatie ligt volgens de raad op het snijvlak van de concentratiegebieden voor restaurants en het Cultureel kwartier. Het concept is volgens de raad niet zonder meer te vertalen naar een bestaand (en leegstaand) pand.

4.2. Op pagina 25 van de Visie wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. Hierbij is vermeld dat de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad wordt versterkt door het herkenbaar houden en verbeteren van de beeldkwaliteit van het historische gedeelte en de historische structuren. Behoud, herstel en hergebruik van cultuurhistorische waardevolle panden ziet het gemeentebestuur als een kans, aldus de Visie. Op pagina 37 van de Ontwikkelingsvisie is het Cultureel Kwartier aangemerkt als horecacuster. Voorts is op pagina 47 vermeld dat het Cultureel Kwartier ruimte biedt voor horecabedrijven in alle categorieën.

4.3. In de plantoelichting is vermeld dat de restaurantboot komt te liggen op een plek die van oudsher gebruikt wordt voor het aanmeren van schepen. De brede stedenbouwkundige ruimte van de havenkolk biedt plaats voor de restaurantboot, zonder het beeldbepalende historische aangezicht over de Vaart richting de Markt wezenlijk aan te tasten.

4.4. Gelet op hetgeen in de plantoelichting is vermeld, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de restaurantboot afbreuk doet aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de omgeving van het Cultureel kwartier. De restaurantboot is gelegen in een horecacuster. Voorts voorziet het plan in waarborgen ten behoeve van het behoud van het historische karakter van de binnenstad. Hetgeen [appellant A] en [appellant B] en anderen hebben aangevoerd over de noodzaak en meerwaarde van de restaurantboot geeft onvoldoende aanleiding voor het oordeel dat de door de raad gehanteerde veronderstelling en uitgangspunten onjuist zijn. Er bestaat dan ook geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene restaurantboot meerwaarde heeft en dat het plan in overeenstemming is met het genoemde gemeentelijk beleid. Het betoog faalt.

5. [appellant A] en [appellant B] en anderen betogen voorts dat het plan onvoldoende bescherming biedt aan het beschermd stadsgezicht. [appellant A] voert hiertoe aan dat de gaafheid van het beschermd stadsgezicht van de Vaart en haar directe omgeving door het plan worden aangetast en dat de raad zich ten aanzien van dit aspect ten onrechte niet vooraf heeft laten adviseren door deskundige instanties. [appellant B] en anderen vrezen dat de ruimtelijke voorwaarden die de raad heeft opgenomen niet zullen kunnen worden afgedwongen. Zij wijzen daarbij erop dat door de raad is miskend dat voor het aanmeren van de restaurantboot geen

omgevingsvergunning is vereist. Ook stellen zij dat aan de ruimtelijke voorwaarden niet kan worden getoetst, nu die onvoldoende duidelijk zijn. Voorts wijzen zij erop dat uit artikel 4, lid 4.1, van de planregels niet blijkt wat het concrete verband is met de normen en waarden waarvoor de binnenstad van Assen is aangewezen als beschermd stadsgezicht. [appellant B] en anderen verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling van 24 oktober 2012, zaaknr. 201104113/1/R2. Tevens brengen zij in dit kader naar voren dat niet is geregeld dat de bestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" prevaleert boven de horecabestemming.

5.1. De raad stelt dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed positief heeft geadviseerd over het plan. Het initiatief is als passend aan te merken binnen het als zodanig aangewezen beschermd stadsgezicht. De raad stelt voorts dat met de bestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" is gewaarborgd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. De restaurantboot is volgens de raad geen omgevingsvergunningplichtig bouwwerk. De raad verwijst hiertoe naar de uitspraak van de Afdeling van 16 november 2011, zaaknr. 201105264/1/H1. Voorts kan op grond van artikel 4 van de planregels handhavend worden opgetreden indien sprake is van strijd met het bestemmingsplan, aldus de raad.

5.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn de voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermde stadsgezicht.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' binnen de bestemming 'Water' gelden tevens de volgende ruimtelijke voorwaarden:

- Het schip ligt parallel aan de kade afgemeerd met de achtersteven richting de Markt;
- Het schip heeft een duidelijk herkenbare hoofdvorm, met een eveneens herkenbaar voor- en achtersteven. Daartussenin is het schip in de lengterichting symmetrisch;
- De opbouw dient in zijn vormgeving, volume, materiaal en kleur te passen bij het totaalontwerp van het schip;
- De maximale afmetingen van het schip zijn begrensd door het gestelde in de Specifieke gebruiksregels in artikel 3.4;
- De vorm en plaatsing van de ramen dient in onderlinge verhouding en passend in de compositie van het schip te gebeuren. De ramen hebben bijvoorbeeld dezelfde vorm en liggen in één lijn, parallel met de zeeg en/of het dak van het schip;
- De vorm moet zoveel mogelijk aansluiten bij de zeeg en de vorm van de romp; de luikenkap/roef mag de lijn/vorm van het onderschip niet verstoren; - De gangboorden van de woonboot, voor zover aanwezig, moeten vrijgelaten worden;
- De aan-, op- of uitbouw mag de buitenmaten van de romp of het casco nergens overschrijden;
- Het dak is licht gebogen in dwarsrichting, flauw hellend (maximaal 15°);
- Dakramen, koekoeks- en lichtkoepels mogen plat in het dak worden aangebracht;
- Dakterrassen zijn niet toegestaan.;
- De detaillering dient afgeleid te zijn van of passend bij reeds bestaande of originele details van het schip;
- De detaillering en vormgeving van de schepen is zorgvuldig en duurzaam. Goedkope materialen en standaardoplossingen zijn niet gewenst;
- Het schip dient te passen in het beeld van de binnenstad. Sterk afwijkend materiaal- en kleurgebruik is niet toegestaan;
- De romp en de opbouw dienen verschillend van kleur te zijn of te worden gescheiden door een kleuraccent. De romp heeft een zeer gedekte, terughoudende, kleur;
- De romp mag uitsluitend van metaal en/of hout zijn. De opbouw mag uitsluitend van metaal, hout en/of

zeildoek zijn;

- Verbouwingen zijn qua kleur- en materiaalgebruik zorgvuldig en terughoudend, passend bij het oorspronkelijke schip;
- Een eventuele stuurhut bestaat uit een gesloten onderkant. Daarboven bestaat de stuurhut in zijn geheel uit ramen met vensters van doorzichtig glas.
- Er mag uitsluitend helder glas worden gebruikt. Het gebruik van spiegelglas en kunststof is niet toegestaan;
- Het schip heeft maximaal twee verbindingen (loopbruggen) met de kade;
- Loopbruggen liggen aan de lange zijde van het schip;
- Loopbruggen zijn in kleur- en materiaal gebruik passend bij het schip;
- Loopplanken slank en sober gedetailleerd;
- Loopplanken maken een korte verbinding tussen schip en kade.

5.3. Ingevolge artikel 3.1.6, vierde lid, aanhef en onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), dient een plan vergezeld te gaan van een plantoelichting, waarin is neergelegd een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.4. In paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting is vermeld dat de restaurantboot in de havenkolk deel uitmaakt van een samenhangend stadsbeeld. Zorgvuldige vormgeving van het schip is van belang voor het behoud van het beschermd stadsgezicht. In de regels zijn welstandscriteria voor de restaurantboot opgenomen op het gebied van plaats, massa en vorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik, die ervoor zorgen dat het schip zijn oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk behoudt. Verbouwingen van het schip mogen geen verslechtering voor het stadsbeeld betekenen. Bestaande waarden zijn het uitgangspunt bij verbouwing. Verder moet het resultaat in overeenstemming zijn met de kleur, de materialisering, en het ritme van de bestaande onderdelen van de (woon)boot, zodat de aanpassing zich voegt als een vanzelfsprekend onderdeel ervan. Voor de verbinding tussen schip en kade, de loopbruggen, zijn specifieke criteria opgesteld. Om het schip zoveel mogelijk een zelfstandig object los van de kade te laten zijn, zijn slanke en sober gedetailleerde loopbruggen van belang.

Uit een e-mail van 3 september 2013 volgt dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de in de planregels en plantoelichting opgenomen voorwaarden voldoende beschermend acht voor het beschermd stadsgezicht.

5.5. De Afdeling stelt vast dat de raad zich door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op 3 september 2013, derhalve voor de vaststelling van het plan, ten aanzien van de voorwaarden ter bescherming van het beschermd stadsgezicht heeft laten adviseren. Het betoog van [appellant A] dat tot het tegendeel strekt, mist feitelijke grondslag.

5.5.1. Over het betoog van [appellant A] en [appellant B] en anderen dat het plan onvoldoende bescherming biedt aan het beschermd stadsgezicht overweegt de Afdeling dat voor de beoordeling van dat betoog van belang is of de restaurantboot een bouwwerk is. Zoals eerder is overwogen (uitspraak van 17 juli 2013 in zaak nr. 201300743/1/A1), kan voor de uitleg van het begrip bouwwerk aansluiting worden gezocht bij de modelbouwverordening die een bruikbare omschrijving van het begrip bouwwerk omvat. Deze luidt: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren". Niet in geschil is dat de voorziene restaurantboot een constructie van enige omvang is die op indirecte wijze met de grond wordt verbonden, onder meer door middel van loopbruggen en loopplanken. Onder verwijzing naar de uitspraak van 16 april 2014 in zaakno. 201306684/1/A1, overweegt de Afdeling dat bij de beantwoording van de vraag of de restaurantboot een bouwwerk is, echter niet doorslaggevend is hoe die verbondenheid fysiek is vormgegeven, maar dat de restaurantboot is bedoeld om ter plaatse als restaurant te functioneren. De omstandigheden dat de restaurantboot zelfstandig zal kunnen varen en mogelijk meerdere keren per jaar op een andere locatie zal liggen, maken dit niet anders. Gelet hierop

is de Afdeling van oordeel dat de voorziene restaurantboot een bouwwerk is, waarvoor derhalve een omgevingsvergunning zal moeten worden aangevraagd.

Hoewel welstandsnormen, gelet op artikel 12 van de Woningwet, in beginsel niet in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, kan op dit uitgangspunt een uitzondering worden gemaakt indien de welstandseisen dienen ter bescherming van een beschermd stadsgezicht (vergelijk de uitspraak van 24 oktober 2012 in zaak nr. 201104113/1/R2). De normen zoals opgenomen in artikel 4, lid 4.1, van de planregels strekken tot bescherming van het beschermd stadsgezicht. De Afdeling is dan ook van oordeel dat sprake is van de genoemde uitzonderingssituatie. De in artikel 4, lid 4.1, opgenomen normen bieden voorts voldoende duidelijkheid om te kunnen dienen als toetsingsnorm. De conclusie is dan ook dat de raad bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning aan de opgenomen normen zal kunnen en moeten toetsen. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat artikel 4, lid 4.1, van de planregels voldoende bescherming biedt aan het beschermd stadsgezicht.

6. [appellant A] stelt dat de tijdelijke ligplaats van de restaurantboot ten onrechte niet in het plan is opgenomen. [appellant A] wijst hierbij op de huurovereenkomst "Ligplaats De Vaart N.Z. ten behoeve van een restaurantboot" die het college van burgemeester en wethouders van Assen met de exploitanten van de restaurantboot heeft gesloten, waarin is bepaald dat de restaurantboot vier keer per jaar ongeveer 100 meter verlegd zal worden en ook op deze tijdelijke ligplaats geëxploiteerd mag worden. Voorts stelt [appellant A] dat de beoogde tijdelijke ligplaats in strijd is met het aldaar geldende bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving".

6.1. De raad stelt dat het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst een bevoegdheid is van het college van burgemeester en wethouders die los staat van het vaststellen van het bestemmingsplan. De getekende overeenkomst is ter kennisname aan de raad aangeboden, aldus de raad.

6.2. Vast staat dat de beoogde locatie niet binnen het plangebied ligt. De beroepsgrond van [appellant A] richt zich aldus tegen de begrenzing van het plan. De raad komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen [appellant A] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Niet gebleken is van een dusdanige ruimtelijke samenhang tussen het onderhavige plangebied en de beoogde locatie van de tijdelijke ligplaats dat de raad aanleiding had dienen te zien deze locatie bij het plan te betrekken en in te gaan op de planologische aanvaardbaarheid hiervan. Voor zover [appellant A] stelt dat de tijdelijke ligplaats van de restaurantboot in strijd is met het bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving", is dit een aspect dat niet in deze procedure aan de orde kan komen.

7. [appellant B] en anderen kunnen zich niet verenigen met de functieaanduiding "horeca van categorie 2". Volgens hen zijn ten onrechte ook andere vormen van horeca dan een restaurantboot toegestaan. Zij voeren voorts aan dat onvoldoende is onderzocht wat de gevolgen zijn van de voorziene horecafunctie voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen en dat niet is voldaan aan de richtafstand die volgens de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure) moet worden aangehouden tussen een perceel met een horecabestemming en een gevoelige functie. In dit verband stellen [appellant B] en anderen dat de raad bij de toepassing van de VNG-brochure ten onrechte ervan is uitgegaan dat het plangebied en de omgeving daarvan zijn aan te merken als een 'gemengd gebied'. Volgens [appellant B] en anderen ligt de betrokken locatie slechts op enige meters afstand van een woongebied.

7.1. De raad stelt dat wanneer aan de betrokken locatie de maatbestemming "pannenkoekenboot" zou worden toegekend, dit zou betekenen dat op de locatie alleen pannenkoeken verkocht mogen worden. Dit is volgens de raad niet ruimtelijk relevant. Met de categorie-indeling wordt volgens de raad de gewenste horeca mogelijk gemaakt en daarbij zijn voorbeelden genoemd. Het gaat er volgens de raad om dat cafés, bars en discotheken worden uitgesloten, omdat deze vormen van horeca een andere ruimtelijke uitstraling en impact hebben dan een restaurantboot.

De raad stelt voorts dat de betrokken locatie is gelegen aan de rand van het centrum. Volgens de raad is het

gebied aan te merken als gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure en wordt dan ook voldaan aan de in deze brochure opgenomen normen. De raad verwijst ter onderbouwing van dit standpunt naar de uitspraak van de Afdeling van 12 september 2012 in zaak nr. 201109894/1/R3.

7.2. Aan de voorziene locatie van de restaurantboot is in het plan de bestemming "Water" met de functieaanduiding "horeca van categorie 2" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels, zijn de voor "Water" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. de waterhuishouding;
- b. watergangen en oeverstroken;
- c. verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer;
- d. waterberging;
- e. een horecabedrijf van categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';

met de daarbijhorende:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. beschoeiing en kades;
- h. overige bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Ingevolge lid 3.4 wordt tot een gebruik, strijdig met de bestemming "Water", in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor schepen hoger dan 3,00 m exclusief mast, gemeten vanaf de waterlijn, waarbij voor ondergeschikte onderdelen als boeg, stuurhut en nooduitgang voor 25 procent van de lengte van het schip een hoogte van 4,50 m van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden voor schepen breder dan 6,50 m en langer dan 50,00 m.

Ingevolge artikel 1, lid 1.13, wordt onder horeca van categorie 2 verstaan vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions en bodega's.

7.3. In de plantoelichting is vermeld dat de raad aansluiting heeft gezocht bij de VNG-brochure. In de VNG-brochure zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën die samenhangen met een aanbevolen afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming om hinder van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. In de plantoelichting is tevens vermeld dat het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Assen en dat in de omgeving, naast woningen, diverse centrumfuncties aanwezig zijn. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Nieuwe Kolk, het nieuwe theater van Assen. Ook zijn enkele dienstverlenende bedrijven in de omgeving aanwezig. Aan de Markt liggen enkele horecagelegenheden. Door deze diversiteit aan functies in de omgeving is de omgeving van het plangebied aan te merken als gemengd gebied. In de plantoelichting is voorts vermeld dat een horecavoorziening als een restaurant is aan te merken als een categorie 1 functie volgens de VNG-brochure. Voor een dergelijke functie geldt een richtafstand van 10 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk. Aangezien het een gemengd gebied betreft, kan een richtafstand van 0 meter worden gehanteerd, aldus de plantoelichting.

7.4. De in het plan mogelijk gemaakte horeca van categorie 2 valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 1. Dat betekent dat een richtafstand van minimaal 10 meter dient te worden aangehouden bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 0 meter bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstand tussen de beoogde locatie en de dichtstbijzijnde woning van [appellant B] en anderen is ongeveer 16 meter. Gelet hierop wordt voldaan aan de richtafstand van de VNG-brochure, ook wanneer wordt uitgegaan van een 'rustige woonwijk'. Of de directe omgeving een 'rustige woonwijk' is of een 'gemengd gebied', maakt derhalve geen

verschil voor de beoordeling van de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat. Nu, zoals vermeld, aan de richtafstand wordt voldaan, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant B] en anderen. Het betoog faalt.

8. [appellant B] en anderen stellen dat de restaurantboot zal leiden tot een onaanvaardbare belemmering van het uitzicht van de bewoners aan de Vaart ZZ op de veelal monumentale panden. Zij wijzen daarbij op de toegestane afmetingen die zijn opgenomen in de planregels. Volgens [appellant B] en anderen zal de boot 2,35 tot 3,85 meter boven de kade uitkomen.

8.1. De raad stelt dat de belemmering van het uitzicht niet zodanig zal zijn dat de bebouwing aan de Vaart NZ geheel aan het zicht zal worden onttrokken. De boot zal, op enkele onderdelen na, niet meer dan 1,5 tot 2 meter boven de kade uitkomen.

8.2. De dichtstbijzijnde woning van [appellant B] en anderen staat op een afstand van ongeveer 16 meter. Weliswaar zal het plan leiden tot een aantasting van het uitzicht, maar er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Gelet op de toegestane hoogten en de voorziene locatie van de boot ten opzichte van de woningen van [appellant B] en anderen, is de Afdeling van oordeel dat geen sprake is van een onaanvaardbare belemmering van het uitzicht. Dit geldt ook wanneer ervan wordt uitgegaan dat de boot 2,35 tot 3,85 meter boven de kade zal uitkomen. De Afdeling ziet derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij zijn belangenafweging aan de aantasting van het uitzicht een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen. Het betoog faalt.

9. [appellant B] en anderen stellen dat ter plaatse van de voorziene restaurantboot in de zwaairom van de Vaart in het recente verleden een effectieve breedte van 27 meter noodzakelijk werd geacht om mogelijk te maken dat grotere plezier- en historische vaartuigen Assen konden bezoeken. Volgens hen is geen deskundig onderzoek verricht naar de vraag of na de komst van de restaurantboot nog aan deze doelstelling kan worden voldaan.

9.1. De raad stelt dat de locatie van de restaurantboot in het voorseizoen wordt gebruikt voor de aanleg van recreatievaart. De praktijk leert dat de aanleg van deze recreatievaart geen problemen oplevert voor de toegankelijkheid van de zwaairom voor grotere schepen. Daarnaast zullen vanwege de komst van de restaurantboot de aanlegmogelijkheden voor de pleziervaart niet worden verkleind, maar zullen die in westelijke richting worden verschoven.

9.2. In de plantoelichting is vermeld dat een aanlegvoorziening voor een restaurantboot de keermogelijkheden voor de recreatievaart niet beperkt. De kades aan de noordzijde en de kop van de zwaairom worden in het vaarseizoen gebruikt als aanlegvoorziening en dit levert in de praktijk geen problemen op om de zwaairom te verlaten. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de raad hierin in redelijkheid geen aanleiding heeft hoeven zien het plan niet vast te stellen.

10. [appellant B] en anderen stellen dat de precariorechten die de exploitanten van de restaurantboot gaan betalen in schril contrast staan met de hoge huren van de panden in de drie horecagebieden. Volgens hen is om die reden sprake van oneerlijke concurrentie.

10.1. De raad stelt dat concurrentieverhoudingen geen rol spelen bij planologische keuzes. Daarnaast is volgens de raad geen sprake van oneerlijke concurrentie.

10.2. De Afdeling overweegt dat de regulering van concurrentieverhoudingen geen ruimtelijk aspect is en daarom in deze procedure niet aan de orde kan komen. Overigens is door de raad uiteengezet dat de gemeentelijke kosten worden gedekt door een bijdrage aan de gemeente die in lijn is met de tarievenverordening en dat de exploitanten zelf investeren in de restaurantboot.

11. [appellant B] en anderen vrezen door de komst van de restaurantboot overlast te zullen ondervinden van geparkeerde fietsen.

11.1. Ter zitting is gebleken dat in de directe nabijheid van de voorziene locatie van de restaurantboot parkeervoorzieningen voor fietsen aanwezig zijn vanwege de daar reeds gevestigde horecagelegenheden en

het aldaar gevestigde theater. [appellant B] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat door de komst van de restaurantboot bij hun woningen onaanvaardbare hinder door geparkeerde fietsen zal optreden.

12. [appellant B] en anderen stellen dat door het plan ernstig afbreuk wordt gedaan aan de podium- en evenementenfunctie van de zwaaikom en het bijbehorende podium.

12.1. De raad stelt dat met de exploitanten afspraken zijn gemaakt om de podium- en evenementenfunctie van de Kop van de Vaart te behouden. Dit is geregeld in een privaatrechtelijke overeenkomst. Ook sluit de aanwezigheid van de restaurantboot het gebruik van dit gebied voor evenementen niet uit.

12.2. [appellant B] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat door de komst van de restaurantboot waarin het plan voorziet de evenementenfunctie van de Kop van de Vaart verloren gaat. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat door de raad ter zitting is toegelicht dat de restaurantboot bij grote evenementen naar de tijdelijke ligplaats wordt verplaatst. Het betoog faalt.

13. De beroepen zijn ongegrond.

14. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. F.C.M.A. Michiels, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van drs. M.H. Kuggeleijn-Jansen, griffier.

w.g. Michiels w.g. Kuggeleijn-Jansen
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 26 november 2014

545-817.