

Ruimtelijke onderbouwing realisatie bedrijfspand Automat

A.H.G. Fokkerstraat / Plesmanstraat



Colofon

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing realisatie bedrijfspand Automat
Locatie:	Perceel hoek A.H.G. Fokkerstraat / Plesmanstraat
Status:	Definitief
Datum:	2 juli 2013
Eenheid:	Leefomgeving
Auteur:	F. Smit
Kenmerk:	O2013-0235

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied.....	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Gebied- en projectbeschrijving	7
2.1	Beschrijving van het gebied.....	7
2.2	Beschrijving van het project.....	7
3.	Vigerend beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4.	Planologisch kader	14
4.1	Geldende bestemmingsplannen	14
4.2	Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark.....	15
4.3	Afweging planologische toelaatbaarheid	16
5.	Omgevingsaspecten.....	18
5.1	Bedrijven en milieuzonering	18
5.2	Bodem	18
5.3	Geluid	19
5.4	Water	19
5.5	Luchtkwaliteit	20
5.6	Ecologie	21
5.7	Externe veiligheid	21
5.8	Geur	22
5.10	Milieueffectrapportage & beoordeling.....	22

5.9	Archeologie & Cultuurhistorie	23
5.11	Overige aspecten.....	23
5.12	Conclusie	24
6.	Infrastructuur	25
6.1	Verkeerskundige aspecten	25
6.2	Kabels en leidingen	25
7.	Maatschappelijke aspecten	26
7.1	Privaatrechtelijke aspecten.....	26
7.2	Procedure	26
8.	Economische aspecten.....	27
8.1	Financiële uitvoerbaarheid	27
8.2	Planschade	27
8.3	Distributieplanologie	27

Bijlagen

Bijlage 1. Ecologisch onderzoek

Bijlage 2. Bodemonderzoek

Bijlage 3. Watertoets (toetsresultaten en samenvatting)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door VBM Automat Assen is op 26 maart 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een bedrijfsgebouw op een (deel van het) perceel op de hoek A.H.G. Fokkerstraat (ten westen van nummer 16) en de Plesmanstraat. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Assen, sectie u, nummer 370. De totale oppervlakte van het perceel is circa 3.000 m².

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein' aangezien men voornemens is ter plaatse detailhandel uit te oefenen. Medewerking aan dit verzoek is mogelijk door gebruik te maken van de in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Een dergelijk afwijkingsbesluit dient te zijn voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de planologische mogelijkheden van de afwijking van het bestemmingsplan nader te onderbouwen.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Automat is voornemens de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen van de Overcingellaan 3 naar deze locatie op het Stadsbedrijvenpark. De beoogde locatie is gelegen op de hoek A.H.G. Fokkerstraat / Plesmanstraat op het Stadsbedrijvenpark in Assen. Op afbeelding 1 is de ligging van de huidige en nieuwe locatie ten opzichte van de stad Assen weergegeven. Afbeelding 2 toont de exacte ligging van het perceel.



Afbeelding 1. Ligging van de locatie ten opzichte van Assen.



Afbeelding 2. Beoogde locatie Automat.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden het projectgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige planologische situatie en de planologische aanvaardbaarheid van deze aanvraag. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie, etc. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de infrastructurele aspecten. In de laatste twee hoofdstukken wordt ingegaan op de maatschappelijke aanvaardbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

2. Gebied- en projectbeschrijving

2.1 Beschrijving van het gebied

Het perceel is gelegen op het Stadsbedrijvenpark. Dit bedrijventerrein wordt gekenmerkt door bedrijven die in overwegende mate actief zijn in de industriële, handel of dienstverlenende sector. Verspreid over het bedrijventerrein komen andere functies voor. Hierbij valt te denken aan fitnesscentra, onderwijsvoorzieningen en (perifere) detailhandelsbedrijven. Deze menging van functies komt de leefbaarheid op het Stadsbedrijvenpark ten goede en tast de gebruiksmogelijkheden en duurzame exploitatie van de bedrijfspercelen niet onevenredig aan.

2.2 Beschrijving van het project

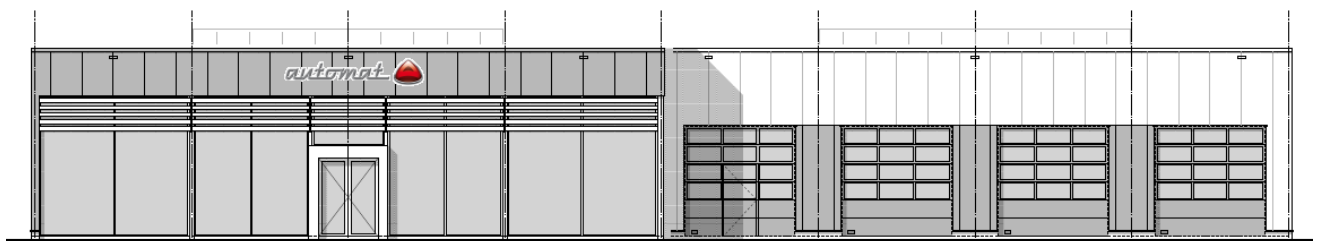
De gemeente Assen werkt al geruime tijd aan het verbeteren van de bereikbaarheid van de stad. Om deze verbetering te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad op 27 oktober 2011 de structuurvisie FlorijnAs vastgesteld. In deze structuurvisie worden zes projecten genoemd. Een van deze projecten is het project Stationsgebied/Stadsboulevard. De FlorijnAs is op basis van de Crisis- en herstelwet aangewezen als een lokaal project met nationale betekenis.

Voor het NS-station komt een ondergrondse autotunnel. Ter plaatse van de huidige vestiging van de Automat aan de Overcingellaan 3 komen de rijbanen bovengronds. Aangezien de rijbanen dicht op het spoor komen te liggen is verplaatsing van de Automat voor realisatie van dit project noodzakelijk.

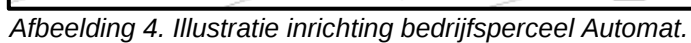
De gemeente Assen heeft met de eigenaren van Automat overeenstemming bereikt over een grondtransactie. Automat heeft besloten de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar het genoemde perceel op de hoek A.H.G. Fokkerstraat / Plesmanstraat.

De activiteiten van Automat bestaan in hoofdzaak uit de verkoop van automaterialen aan particulieren (inclusief webshop), montage, reparatie- en onderhoudsactiviteiten (met levering van automaterialen), aan particulieren, verkoop van motorsportartikelen aan particulieren en een autowasserette voor particulieren.

Automat zal een nieuw bedrijfspand realiseren waarin bovengenoemde functies worden uitgeoefend. Er is een verband tussen de verkoop van automaterialen aan particulieren en de montage, reparatie- en onderhoudsactiviteiten vanwege de detailhandelsactiviteiten. Met andere woorden zonder verkoop, geen werkplaats. In het nieuwe bedrijfspand is een combinatie van deze functies opgenomen. Afbeelding 3 illustreert het aanzicht van de voorgevel van het nieuwe bedrijfspand en afbeelding 4 de inrichting van het bedrijfspand.



Afbeelding 3. Aanzicht voorgevel locatie Automat



3. Vigerend beleid

De aanvraag omgevingsvergunning moet in overeenstemming zijn met het beleid van het rijk, de provincie en natuurlijk de gemeente zelf. Om deze reden wordt hieronder aandacht geschonken aan dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De SVIR schetst de rijksambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit besluit bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen.

Door het Barro is onlangs een extra motiveringsplicht aan het Bro toegevoegd voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen met stedelijke ontwikkelingen in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking (de zogenoemde SER-ladder). In het provinciale ruimtelijk omgevingsbeleid is opgenomen dat dat inbreiding voor uitbreiding gaat en er niet nodeloos gebouwd wordt los van bestaande bebouwingsconcentraties. Met de invulling van deze braakliggende locatie op het bestaande Stadsbedrijvenpark, wordt aan deze regel voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen daar voorbij. De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Een van de integrale gebiedsopgaven opgenomen in de omgevingsvisie Drenthe is de regio Groningen - Assen. De hoofdoopgave voor dit gebied is het faciliteren van de te verwachten economische en demografische groei. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat er een scherpe scheiding tussen woningbouw en landschap dient te zijn. Bij de ontwikkeling van het stedelijk netwerk wordt hieraan vastgehouden door wonen en werken te concentreren in de twee steden. De keuze voor verdichting van de stad die in het kader van de FlorijnAs is gemaakt wordt dan ook onderschreven door de provincie. Het complementaire karakter van Assen kan volgens de provincie worden versterkt door het ontwikkelen van unieke en afwisselende woonmilieus. Belangrijk hierbij is de herstructurering en -ontwikkeling van het Stadsbedrijvenpark.

Omgevingsverordening Drenthe

De Wro geeft de provincie de bevoegdheid voor ruimtelijk relevante onderwerpen van provinciaal belang een verordening vast te stellen. Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. Deze is als hoofdstuk 3 ingevoegd in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe, geldend vanaf 22 september 2012. De Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen en besluiten aan dienen te voldoen.

De provincie Drenthe heeft een aantal kernkwaliteiten benoemd waarmee bij ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Deze kernkwaliteiten zijn op het perceel waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft niet aan de orde. De provincie Drenthe hanteert het principe van de SER-ladder. Op basis van de SER-ladder moeten bij nieuwe ontwikkelingen eerst de bestaande mogelijkheden worden benut. In dit geval betekent dat het gebruik van een braakliggende kavel op het Stadsbedrijvenpark.

Deze aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de voorschriften vanuit de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid.

Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP) Bedrijventerreinen Drenthe

In het kader van het Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP) Bedrijventerreinen Drenthe, hebben gemeenten in samenspraak met de provincies Groningen en Drenthe vastgesteld welke bedrijventerreinen met voorrang in aanmerking komen voor herstructurering. Voor de periode tot en met 2013 gaat het onder andere om het Stadsbedrijvenpark.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Assen 2030

In februari 2010 heeft de Raad van de gemeente Assen de Structuurvisie Assen 2030 (Hoofdstad Assen) vastgesteld. In deze integrale visie zijn de hoofdlijnen van het beleid aangegeven in woord en beeld. De structuurvisie bouwt voort op de visie 'Assen Koerst' (2001) en Structuurplan stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt.

In de nieuwe structuurvisie wordt omschreven hoe de stad zich heeft ontwikkeld en wat de verwachtingen en ambities zijn ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling (tot 2030). Deze verwachtingen en ambities vormen de basis voor het beleid dat vervolgens wordt beschreven voor verschillende thema's en deelgebieden. Met betrekking tot deze ruimtelijke onderbouwing is onder meer het volgende uit de structuurvisie relevant:

- Om voldoende werkgelegenheid te garanderen voor de groeiende stad en haar eigen regio, zal het aantal arbeidsplaatsen moeten groeien naar 39.000 (nu 30.000). Dat moet worden bereikt door in de eerste plaats in te zetten op het behoud van de bestaande bedrijvigheid;
- De vier geformuleerde hoofdmaatregelen om de doelstellingen op het gebied van werkgelegenheid te realiseren zijn:
 - De regionale positie van Assen versterken door invulling van de noord-zuidas en de binnenstad;
 - Uitvoering geven aan het programma FlorijnAs;
 - Binnen wijkvisies aandacht geven aan versterken van wijk economieën;
 - Revitalisering van het Stadsbedrijvenpark
- Assen wil de ruimte in de bestaande stad optimaal benutten. Er mogen zich geen lege en onbestemde plekken meer in de stad bevinden. Deze 'inbreidingslocaties' zoekt Assen zowel in de bestaande wijken als op het Stadsbedrijvenpark;

Structuurvisie FlorijnAs

De structuurvisie FlorijnAs is opgesteld op grond van de Crisis- en herstelwet. De FlorijnAs is het belangrijkste ontwikkelingsgebied van de gemeente Assen. Tot 2030 vinden hier de meeste ontwikkelingen plaats die de groei naar 80.000 inwoners faciliteren. De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling. In de FlorijnAs zijn zes deelprojecten te onderscheiden met elk een eigen karakter en specifieke (her)ontwikkelkansen:

- Assen Zuid
- Havenkwartier
- Revitalisering Stadsbedrijvenpark
- Assen aan de Aa
- Stationsgebied en Stadsboulevard
- Tweede fase Blauwe As

De structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het planologisch kader voor het versneld realiseren hiervan.

College en raad hebben de opgave geformuleerd om het Stadsbedrijvenpark te revitaliseren. De aanpak van dit bestaande bedrijventerrein sluit aan op de doelstelling van de gemeentelijke Structuurvisie om groei zoveel mogelijk binnen de grenzen van de bestaande stad op te vangen: inzetten op een intense stad. De hoofddoelstelling van de opgave is om het bedrijventerrein economisch, duurzaam en ruimtelijk toekomstbestendig te maken.

De vestiging van Automat in dit gebied levert een bijdrage aan de deelprojecten Revitalisering Stadsbedrijvenpark en Havenkwartier. Met het project wordt de leefbaarheid van beide deelgebieden versterkt en wordt bijgedragen aan de stedelijke inbreidingsopgave op basis van de SER-ladder.

Detailhandelsbeleid

In de periode van 1997 tot en met 2010 is in de gemeente Assen de detailhandelsmonitor uitgevoerd om inzicht te krijgen in het economisch functioneren van de detailhandel in Assen. De resultaten van deze onderzoeken zijn in 2008 aanleiding geweest om een Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca vast te stellen. Hierin staat de visie van de gemeente Assen voor de toekomstige ontwikkeling van de detailhandel in Assen. Tevens is in 2009 een strategie geschreven ten aanzien van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) in Assen.

In 2010 is opnieuw een detailhandelsmonitor uitgevoerd in Assen. Op basis van de resultaten uit de detailhandelsmonitor, de "Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca" en de strategie voor PDV zijn op 17 november 2011 door de gemeenteraad nadere beleidsregels vastgesteld. Deze beleidsregels zijn aanvullend op de het beleid dat reeds is vastgesteld in de Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca uit 2008 en de strategie voor PDV. Doel van het beleid is onder andere het voorkomen van een ontwrichting van het voorzieningenniveau in de verzorgingsstructuur in de binnenstad en een goede ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitstraling en omgevingsaspecten, ruimtebeslag) basis van duurzaam ruimtegebruik.

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid richt zich op concentratie van de detailhandel in de binnenstad van Assen. Dit is vastgelegd in de notitie detailhandel en de visie binnenstad. De gemeentelijke aandacht richt zich op behoud en verbetering van de kwaliteit van de bestaande winkelgebieden, met een focus op de binnenstad als kernwinkelgebied. De gemeente wil de winkels in de binnenstad concentreren, zodat een compacte kern met goedlopende winkels overeenind blijft.

Daarnaast heeft het college besloten in het Stadsbedrijvenpark meer mogelijkheden te creëren voor kleinschalige detailhandel welke niet in de binnenstad en in de zone voor perifere detailhandel past. Hierbij is het van belang dat dit bedrijventerrein ook aantrekkelijk blijft voor nieuwe vestigers. Met het mogelijk maken van kleinschalige autoverkoop op het stadsbedrijvenpark kan de aantrekkelijkheid en levendigheid van het gebied worden vergroot.

Automat is echter op dit moment niet gevestigd in de binnenstad. De werkzaamheden van Automat bestaan uit een combinatie van detailhandel, een hieraan gerelateerde werkplaats en een autowasserij. Vestiging van deze formule in de binnenstad kan lijden tot ongewenste situaties op gebieden van bereikbaarheidsproblemen, parkeeroverlast en geluids- en stankoverlast.

Welstandsnota

Op 1 december 2011 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. Op basis van deze welstandsnota is de locatie van Automat gelegen binnen gebied 7 'Bedrijventerreinen'.

Het beleid is er op gericht de architectonische kwaliteiten die de afzonderlijke gebouwen hebben minimaal te handhaven en waar mogelijk te versterken. Het behouden of versterken van samenhang

in de massaopbouw van de bedrijfsgebouwen, per straatwand of cluster, is uitgangspunt. Bovendien houden nieuwe ontwikkelingen rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving. Een aantal gebieden is in (her)ontwikkeling. Voor deze gebieden geldt een beeldkwaliteitplan. Langs hoofdwegen en de snelweg is een representatieve uitstraling uitgangspunt.

Zichtlocaties gelden als bijzondere locaties. Een zichtlocatie is een locatie die ligt aan een hoofdas, of zichtbaar is vanaf een hoofdas (deze zijn weergegeven op de reclamekaart). Een aanvraag op een zichtlocatie en een bijzonder ontwerp dat afwijkt van de criteria, worden bestempeld als „bijzonder“ en worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst op de Algemene criteria. De overige gevallen zijn „gewoon“. Wanneer een aanvraag voldoet aan de gestelde gebiedscriteria, wordt deze bestempeld als gewoon en daarmee passend.

De concept aanvraag omgevingsvergunning is voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft op 14 maart 2013 een positief advies afgegeven.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe locatie Automat past binnen de bestaande beleidskaders en visiedocumenten voor de ruimtelijke ontwikkeling in en rondom Assen.

4. Planologisch kader

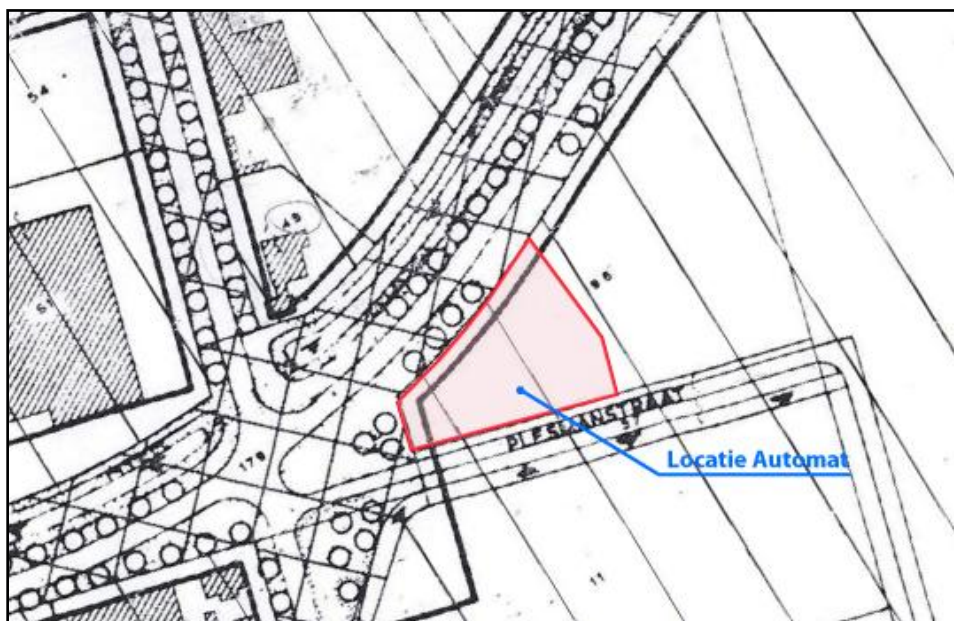
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het planologisch kader met betrekking tot het nieuwe perceel aan de A.H.G. Fokkerstraat. Daarnaast is op dit moment een herziening van het bestemmingsplan 'Industrieterrein 1972' in voorbereiding. Afgesloten wordt met een afweging op basis waarvan op deze locatie de planologische inpassing van deze aanvraag aanvaardbaar is.

4.1 Geldende bestemmingsplannen

Voor het beoogde perceel zijn diverse bestemmingsplannen van toepassing. In de afgelopen decennia zijn, naast het moederplan, een drietal partiële herzieningen vastgesteld. In onderstaande tekst wordt ingegaan op de voor het perceel van Automat relevante bepalingen.

Industrieterrein 1972

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Assen vastgesteld op 21 september 1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 november 1973.



Afbeelding 5. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Industrieterrein'.

Op grond van dit bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd voor 'Industrie, handel en nijverheid'. Artikel 3 van de regels is van toepassing. De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen gebruikt worden voor industriële-, handel- en nijverheidsbedrijven, ambachts-, montage- en garagebedrijven, werkplaatsen, ateliers, depots, toonzalen en showrooms, opslagruimten en –plaatsen, bedrijfslaboratoria en –kantoren, gebouwen voor openbare diensten en –bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen als wegen en andere bouwwerken. Detailhandelsbedrijven en winkels zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. De aanvraag is op dit onderdeel in strijd met het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bebouwing geldt het volgende. Per bouwperceel mag maximaal 80% van het voor bebouwing aangewezen gebied bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 15 meter. De afstand van gebouwen tot de zij- en achtererfafscheiding moet minimaal 5 meter bedragen. Het bouwplan, met een maximale hoogte van 6 meter, voldoet aan de bepalingen van dit

bestemmingsplan. Daarnaast wordt het maximum bebouwingspercentage en de benodigde afstand van 5 meter ten opzichte van de zij- en achtererfafscheiding niet overschreden.

Op grond van het bestemmingsplan is het toegestaan om per bedrijf maximaal één bedrijfswoning op te richten met een maximum inhoud van 400m³, een maximum goothoogte van 6 meter. De bedrijfswoning dient zodanig gepositioneerd te worden dat eventuele schade, hinder of gevaar zoveel mogelijk beperkt wordt. Deze aanvraag voorziet echter niet in realisatie van een bedrijfswoning.

Partiële herziening 1981

Met deze partiële herziening worden een aantal vrijstellingsbepalingen toegevoegd aan de bestemming 'Industrie, handel en nijverheid' ten aanzien van (grootschalige) detailhandel. De handel in auto-onderdelen en –accessoires maken hier echter geen onderdeel van uit.

Daarnaast is een verbodsbepaling toegevoegd aan artikel 8, waarmee het handelen in strijd met de gegeven bestemming wordt verboden.

Partiële herziening 1983

Met deze partiële herziening wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Industrie, handel en nijverheid' aangevuld in die zin dat de tekst 'met uitzondering van detailhandelsbedrijven en winkels' wordt gewijzigd in: 'met uitzondering van detailhandelsbedrijven, winkels en veilingen'.

Wijziging geluidzone stadsbedrijvenpark 2012

Het gehele Stadsbedrijvenpark was voorzien van een wettelijke geluidzone. In 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie FlorijnAs vastgesteld. Deze structuurvisie voorziet in een transformatie van een deel van het Stadsbedrijvenpark (Het Havenkwartier) in woonlocaties in combinatie met lichte bedrijvigheid. Om deze ontwikkeling te faciliteren is een groot deel van het Stadsbedrijvenpark gedezoneerd. Slecht één zogenaamde grote lawaaimaker is nu nog voorzien van een geluidzone, namelijk de Mortel Installatie Assen. Er is gekozen om de binnenste zonegrens om de MIA en de daarnaast gelegen puinbreker te leggen.

De eventuele gevolgen van deze zonering voor de vestiging van de Automat wordt in paragraaf 4.1 'bedrijven en milieuzonering' en paragraaf 4.2 'geluid' inzichtelijk gemaakt.

Conclusie

Zoals uit bovenstaande tekst blijkt passen de activiteiten van Automat, voor zover deze betrekking hebben op het uitoefenen van detailhandel, niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen.

4.2 Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark

Voor het Stadsbedrijvenpark is inmiddels een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Het betreffende perceel is in dit bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Op grond van dit bestemmingsplan is het toegestaan om hier bedrijfsactiviteiten uit te oefenen genoemd in de als bijlage bij de planregels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.1.

Naast deze enkelbestemming ligt onder andere over dit perceel de aanduiding 'Wetgevingsgebied – Afwijkingsgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding is het college bevoegd om, onder voorwaarden, af

te wijken van de bestemmingsbepalingen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten gericht op de kleinschalige autoverkoop tot maximaal 1.000 m².

Detailhandel is in principe uitgesloten, tenzij dit specifiek is aangeduid op de planverbeelding. Na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning zal, indien het bestemmingsplan nog niet vastgesteld is, voor dit perceel ook een specifieke functieaanduiding worden opgenomen. Dit bestemmingsplan heeft vooralsnog geen status. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt naar verwachting in mei/juni 2013 ter visie gelegd.

4.3 Afweging planologische toelaatbaarheid

De combinatie van de bedrijfsactiviteiten van Automat is bijzonder. De gemeente heeft voor deze specifieke bedrijfsactiviteiten geen basisbestemming waar deze activiteiten binnen passen. Verreweg de meeste branche gelieerde bedrijven richten zich met hun activiteiten, hetzij op montage-, reparatie- en onderhoudsactiviteiten en de autowasserette (bedrijfsdoeleinden), hetzij op automaterialenverkoop (detailhandel) (incl. webshop).

Automat verenigt detailhandel en bedrijfsdoeleinden in haar activiteiten. Voor een bedrijf als Automat is daarom altijd een specifieke planologische regeling noodzakelijk. Gezien de montage-, reparatie- en onderhoudsactiviteiten en de autowasserette (bedrijfsdoeleinden) is het ondenkbaar en bovenal onwenselijk dat een bedrijf als Automat zich in het kernwinkelgebied (basisbestemming detailhandel) vestigt. Vestiging op een locatie in het Stadsbedrijvenpark met een basisbestemming bedrijfsdoeleinden, zoals hier met "Industrie, handel en nijverheid" ligt veel meer in de rede.

Het gedateerde bestemmingsplan "Industrieterrein" stemt niet overeen met de huidige inzichten over welke bedrijven zich nu zouden moeten kunnen vestigen. De gemeente wil naar lichtere typen bedrijven mede in verband met de ontwikkeling van het woningbouwproject Havenkwartier. De planlocatie voor Automat grenst direct aan het Havenkwartier. Automat is te typeren als een bedrijf van milieucategorie 2. Vanuit milieuoverwegingen is een bedrijf als Automat te prefereren boven een bedrijf van de eveneens toegelaten milieucategorie 3.1.

Voor wat de huidige functies betreft is de ontwikkeling op de nieuwe locatie aan de Fokkerstraat enkel strijdig met het bestemmingsplan "Industrieterrein" ten aanzien van automaterialenverkoop aan particulieren (incl. webshop). Het gaat dan om de functie detailhandel.

Voor reguliere detailhandel blijft ook in de toekomst het uitgangspunt dat hier in beginsel geen plaats voor is op het Stadsbedrijvenpark (met uitzondering van perifere detailhandel). Om af wijken van het vigerende bestemmingsplan is daarom een nadere beschouwing over het detailhandelsbeleid noodzakelijk.

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid richt zich op concentratie van de detailhandel in de binnenstad van Assen. Dit is vastgelegd in de notitie detailhandel en de visie binnenstad. De gemeentelijke aandacht richt hierin zich op behoud en verbetering van de kwaliteit van de bestaande winkelgebieden, met een focus op de binnenstad als kernwinkelgebied. De gemeente wil de winkels in de binnenstad concentreren, zodat een compacte kern met goedlopende winkels overeind blijft.

Automat is echter op dit moment niet gevestigd in de binnenstad. De werkzaamheden van Automat bestaan uit een combinatie van detailhandel, een hieraan gerelateerde werkplaats en een autowasserij. Vestiging van deze formule in de binnenstad kan leiden tot ongewenste situaties op gebieden van bereikbaarheidsproblemen, parkeeroverlast en geluids- en stankoverlast.

De gemeente heeft de opgave geformuleerd om het Stadsbedrijvenpark te revitaliseren. De aanpak van dit bestaande bedrijventerrein sluit aan op de doelstelling van de gemeentelijke Structuurvisie om groei zoveel mogelijk binnen de grenzen van de bestaande stad op te vangen: inzetten op een intense stad. De hoofddoelstelling van de opgave is om het bedrijventerrein economisch, duurzaam en ruimtelijk toekomstbestendig te maken.

Daarnaast heeft het college besloten in het Stadsbedrijvenpark meer mogelijkheden te creëren voor kleinschalige detailhandel welke niet in de binnenstad en in de perifere detailhandelszone past. Hierbij is het van belang dat dit bedrijventerrein ook aantrekkelijk blijft voor nieuwe vestigers. Vestiging van Automat past binnen bovenstaande beleidslijn.

5. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de bij dit plan betrokken omgevingsaspecten.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een hulpmiddel voor het beoordelen van de milieubelasting van bedrijven in de ruimtelijke planvorming. De uitgangspunten voor milieuzonering zijn gebaseerd op het begrip "goede ruimtelijke ordening" uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro). De richtafstanden uit de VNG-publicatie geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Het gaat om richtafstanden voor geluid, geur, gevaar en stof (grof stof).

Activiteiten Automat

De activiteiten van Automat vallen onder de SBI2008-codes 4532 (Detailhandel in auto-onderdelen en -accessoires), 45205 (Overige gespecialiseerde reparatie en slepen van auto's) en 45402 (Detailhandel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen daarvan). Op grond van de VNG-publicatie vallen dergelijke activiteiten binnen milieucategorie 1 en 2. De bijbehorende grootste richtafstand is 30 meter. Deze afstand wordt in hoofdzaak veroorzaakt door het aspect geluid. Binnen de afstand van 30 meter vanaf de perceelgrens is geen (geluid) gevoelig object gelegen.

Activiteiten in de omgeving

In de omgeving van het perceel ligt een aantal zwaardere bedrijfsactiviteiten. De meest in het oog springende bedrijven zijn de rioolwaterzuiveringsinstallatie en Swedisch Match. Beide bedrijven vallen binnen milieucategorie 4.1. Voor deze bedrijfsactiviteiten is de bijbehorende indicatieve (grootste) richtafstand 200 meter tot gevoelige objecten. Deze afstand wordt veroorzaakt door de aspecten geur en gevaar. Het beoogde perceel van Automat is (deels) gelegen binnen de 200 meter zone van deze bedrijven. De aanvraag omgevingsvergunning van Automat voorziet echter niet in de realisatie van een gevoelige bestemming. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

5.2 Bodem

Tussen 1972 en 1992 is het perceel in gebruik geweest bij autosloperij Doldersum die het gebruikte voor de opslag van autowrakken. Als gevolg van deze activiteiten is de grond verontreinigd geraakt met cadmium, koper, kwik, nikkel, PAK-10, minerale olie en asbest. In 1999 is de grond gesaneerd tot aan de bodemgebruikswaarde II (extensief gebruikt groen) in opdracht van de provincie Drenthe. Het grondwater was niet verontreinigd. Sinds 1999 is het perceel braakliggend en deels begroeid met bomen en struiken.

Recentelijk (2013) is in opdracht van de Gemeente Assen de bodem (grond en grondwater) onderzocht middels een in-situ partijkeuring en bemonstering van een tweetal peilbuizen. Dit recentelijk uitgevoerde onderzoek bevestigt het beeld uit 1999.

Er zijn derhalve geen bezwaren om de bodem te gebruiken voor de uitoefening van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten. Het betreffende onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

5.3 Geluid

De beoogde activiteiten zijn niet geluidgevoelig op basis van de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast is het perceel niet gelegen op een geluidgezoneerd industrieterrein (artikel 41 Wgh). Met ingang van 17 november 2012 is het bestemmingsplan 'Wijziging geluidzone Stadsbedrijvenpark' onherroepelijk geworden. Hiermee is de geluidzone komen te vervallen. Slechts een klein deel van het bedrijventerrein is, op basis van de Crisis- en herstelwet, nog gezoneerd. Dit gebied ligt ten noordoosten van het plangebied op een afstand van circa 48 meter. Afbeelding 6 illustreert de ligging van de geluidzone (oranje vlak).



Afbeelding 6. Ligging huidige geluidzone Stadsbedrijvenpark ten opzichte van nieuwe locatie Automat.

In de directe nabijheid van het plangebied ligt een geluidgevoelig object, namelijk de bedrijfswoning op het perceel W.A. Scholtenstraat 18. Deze bedrijfswoning is gelegen op een afstand van circa 44 meter tot de perceelgrens van Automat. De minimale richtafstand voor geluid is 30 meter voor de bedrijfsactiviteiten van Automat. Het is daarmee aannemelijk dat ter plaatse van de bedrijfswoning de normen uit het Activiteitenbesluit niet overschreden worden. Daarom hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.4 Water

Deze omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van een nieuwe vestiging van Automat. Het gebruik van het perceel (en de bijbehorende mogelijkheden voor het aanbrengen van verhardingen) voor bedrijfsdoeleinden is al mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Industrieterrein'. Alleen voor het gebruik van de bedrijfspanden voor detailhandel is een afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan nodig.

Toetsingskader

Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets opgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen tot een betere samenwerking kunnen komen. De watertoets is een procesinstrument waarmee alle belangen ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten kunnen worden afgewogen.

Het doel van een watertoets is om waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming te betrekken. Waterhuishoudkundige aspecten hebben onder andere betrekking op veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, volksgezondheid en bodemdaling. Dit heeft betrekking op alle

wateren in Nederland. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarom is op 14 maart 2013 een watertoets aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik.

Beoordeling

Het perceel ligt geheel binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. Met het Waterschap wordt overleg gevoerd in het kader van de Watertoets.

Rioolstelsel

Het vuilwaterriool wordt via de zuidzijde aangesloten op het rioolstelsel in de Plesmanstraat. Hier ligt een vuilwaterriool (beton Ø 400 mm) waarop aangesloten wordt. Dit stelsel heeft voldoende capaciteit om deze extra aansluiting op te kunnen vangen. Het regenwater wordt direct afgevoerd naar de afwateringsloot ten zuiden van de Plesmanstraat.

Gebruik materialen

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een bedrijfspand voor de handel en reparatie in auto onderdelen. Er worden geen materialen gebruikt die kunnen uitloggen. Ter plaatse van de wasstraat wordt een waterdichte vloer aangelegd met een opvangreservoir. Dit reservoir watert, na een technische voorzuivering, af op het vuilwaterriool.

Watertoets

Op 14 maart 2013 is via de website www.dewatertoets.nl de watertoets aangevraagd. Na het doorlopen van de stappen is door het waterschap aangegeven dat door de functiewijziging geen sprake is van een aantasting van het belang van het waterschap. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht hoeft het waterschap niet verder betrokken te worden. De samenvatting en de toetsresultaten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name titel 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk). De Wlk introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³ (µg/m³) voor fijn stof en stikstofoxiden (NO₂).

Projecten die wel 'in betekende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke)

rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk het betreffende perceel te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten (zoals zware industrie). Zoals aangegeven in de paragraaf 'planologische aanvaardbaarheid' en 'bedrijven en milieuzonering' hebben de activiteiten van Automat een zeer beperkte invloed op het milieu en de directe omgeving. De uitstoot van fijn stof en stikstofoxiden als gevolg van de beoogde bedrijfsactiviteiten zal niet verder toenemen dan planologisch op deze locatie is toegestaan. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.6 Ecologie

Door Buro Bakker is in maart 2013 een toetsing Flora- en Faunawet voor het bouwrijp maken van het perceel van Automat op de hoek A.H.G. Fokkerstraat / Plesmanstraat uitgevoerd. Met deze quickscan is in beeld gebracht of en welke beschermde soorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat in het plangebied de aanwezigheid van zwaar of matig zwaar beschermde soorten planten en dieren kan worden uitgesloten.

De in het plangebied aangetroffen soorten zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

De eventuele aanwezigheid van broedvogels leidt tot de noodzaak om de kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Wanneer dit niet mogelijk is, moet het plangebied voorafgaand aan de kapwerkzaamheden gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nesten. Deze controle moet worden uitgevoerd door een vogeldeskundige. Bij het aantreffen van een nest bestaat de kans dat de kapwerkzaamheden stilgelegd moeten worden tot afloop van het broedseizoen.

5.7 Externe veiligheid

Om inzicht te krijgen in de voor het perceel van Automat relevante risicobronnen is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart.

Risicovolle inrichtingen en locaties

In de directe nabijheid van het perceel van Automat ligt één risicovolle inrichting, namelijk 'Swedish match'. In het kader van het project 'Het Havenkwartier' is voor deze inrichting een risicoanalyse uitgevoerd. In de vergunde situatie voor Swedish Match is sprake van opslag en verlading van propaan (tankinhoud 40 m³), de opslag van aanstekers als gereed product en de opslag van ammoniak. De opslag van ammoniak vindt al geruime tijd niet meer plaats. Aangezien de opslag van meer dan 13 m³ propaan in een insluitsysteem aanwezig is, valt Swedish Match onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Deze aanvraag voorziet niet in de realisatie van een kwetsbaar object op grond van het Bevi, echter het bedrijfspand is wel een beperkt kwetsbaar object (artikel 1 lid 1 onder b Bevi). Het perceel van Automat is niet gelegen binnen de PR 10⁻⁶ contour van Swedish Match.

Het perceel ligt tevens buiten het invloedsgebied van Swedisch Match. Een verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de professionele risicokaart blijkt dat het plangebied niet in de nabijheid van een transportroute gevaarlijke stoffen ligt. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde spoorverbinding (het spoortraject Zwolle - Groningen).

Buisleidingen

Uit de professionele risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het perceel geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig zijn. Ook andere leidingen die voor de externe veiligheid relevant zijn, zijn niet in of in de nabijheid van het projectgebied aanwezig.

5.8 Geur

Door DGMR is op 5 november 2012, in het kader van het project Havenkwartier, een geuronderzoek uitgevoerd ten aanzien van de ligging van de rioolwaterzuivering (RWZI) in de nabijheid van dat plangebied. De inrichtingsgrens van de RWZI ligt op een afstand van circa 18 meter tot het perceel van Automat.

Het perceel is geheel gelegen binnen de geurcontour $1,5 \text{ OUE/m}^3$ van de RWZI. Deze geurcontour is vastgesteld op basis van de huidige milieuvergunning (2004). De realisatie van geurgevoelige objecten (zoals bijvoorbeeld woningen) binnen deze zone is in beginsel niet wenselijk.

Deze aanvraag omgevingsvergunning voorziet niet in de realisatie van een geurgevoelig object. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen realisatie van het bedrijfspand van Automat.

5.10 Milieueffectrapportage & beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wm is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

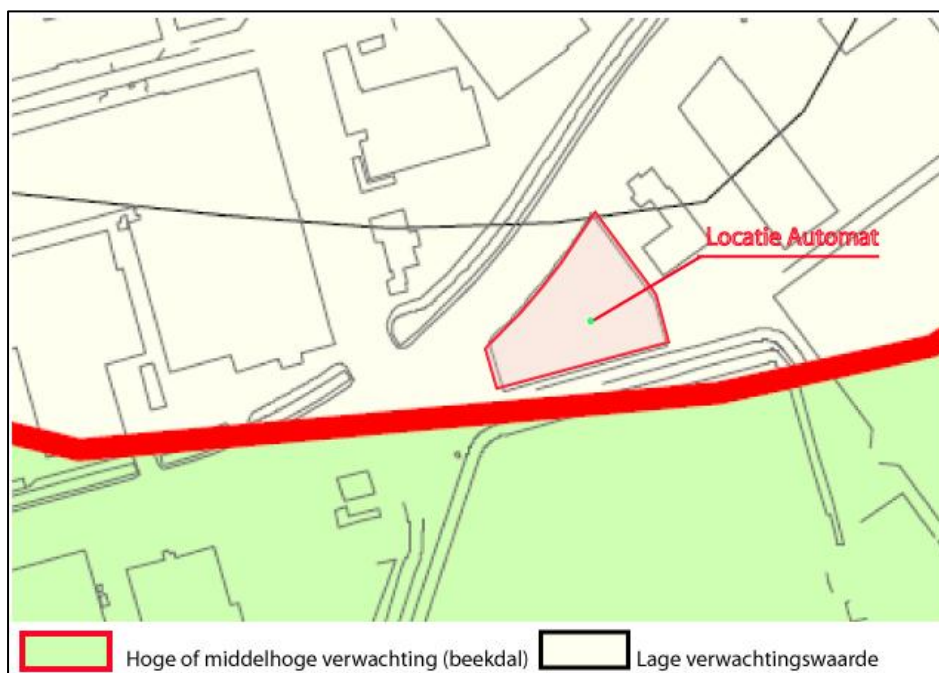
- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de(indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een(plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;

- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Gelet op de omvang en de ligging van het plan (binnen de bebouwde kom) is de verwachting dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu optreden. Het milieubelang wordt in de ruimtelijke onderbouwing voldoende afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r. beoordeling is niet nodig.

5.9 Archeologie & Cultuurhistorie

De gemeente heeft voor haar gehele grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Op basis van deze beleidsadvieskaart is het perceel van Automat gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde. Indien tijdens werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan (of een verwachting daarvan) dient men dit te melden bij het bevoegd gezag (provincie Drenthe).



Afbeelding 7. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

Het perceel ligt al geruime tijd braak. Van cultuurhistorisch waardevolle elementen is dan ook geen sprake.

5.11 Overige aspecten

Straalpaden en laagvliegroutes

Het bouwplan is niet hoger dan de gemiddelde bouwhoogte op het Stadsbedrijvenpark. Het bouwplan heeft daardoor geen nadelige gevolgen voor eventuele straalpaden of laagvliegzones.

Verbodszone diepe boringen

Het plangebied ligt binnen de verbodszone voor diepe boringen (bij grondwateronttrekkingen). Deze zone is onderdeel van de door de provincie aangewezen milieubeschermingsgebieden. Boringen dieper dan 15 meter zijn niet zonder meer toegestaan. Deze aanvraag voorziet hier echter niet in.

Niet gesprongen explosieven

Aangezien de locatie in het verleden gesaneerd is, ligt het niet voor de hand dat op deze locatie niet gesprongen explosieven worden aangetroffen. Deze locatie kan daarom beschouwd worden als niet-verdacht. De kans op het aantreffen van explosieven is nihil.

5.12 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten haalbaar.

6. Infrastructuur

6.1 Verkeerskundige aspecten

Parkeren

Het uitgangspunt is dat het parkeren geheel op eigen terrein opgelost wordt. Automat gaat hiertoe 21 parkeerplaatsen aanleggen. Van deze parkeerplaatsen zijn er drie gereserveerd voor werknemers.

Op basis van de CROW publicatie ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) is het gebied ingedeeld in een gebied dat gekenmerkt wordt door 'matig stedelijk' in de 'rest van de bebouwde kom'. Voor een arbeidsintensief, maar bezoekersextensief bedrijf (als voorbeeld wordt een werkplaats genoemd) geldt een norm tussen de 2,1 en 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak (bvo). Gelet op de ligging op een bedrijventerrein en het gegeven dat in de openbare ruimte weinig beschikbare parkeerplaatsen zijn, wordt voor dit bouwplan een parkeernorm gehanteerd van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Het pand heeft een oppervlakte van circa 850 m². Uitgaande van bovengenoemde parkeernorm moeten op eigen terrein minimaal 21 parkeerplaatsen aangelegd worden.

Ontsluiting & afwikkeling verkeer

Er komen op twee locaties toegangsvoorzieningen naar het terrein van Automat. De hoofdontsluiting is gelegen aan de zijde van de A.H.G. Fokkerstraat. Deze toegang komt, gelet op de middengeleider in de A.H.G. Fokkerstraat, zoveel mogelijk naar de oostzijde van het perceel. De secundaire ontsluiting is gelegen aan de zijde van de Plesmanstraat.

6.2 Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen gelegen. Ten aanzien van het aanwezige rioolstelsel wordt verwezen naar de paragraaf 'Water'.

7. Maatschappelijke aspecten

7.1 Privaatrechtelijke aspecten

Bezonning

Het bouwplan is dusdanig op het perceel gepositioneerd dat geen sprake is van een ernstige verslechtering van de bezonningssituatie van aangrenzende percelen.

Eigendom

Het perceel is momenteel (maart 2013) in eigendom van de gemeente Assen. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met de eigenaar van Automat gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat de eigenaren van Automat eigenaar worden van het perceel na het doorlopen van de planologische procedure.

7.2 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^o 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 Automat voldoet aan deze criteria. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet benodigd.

Zienswijzen

De aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken heeft ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo in combinatie met het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 17 mei 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 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 geen gebruik gemaakt.

Hoewel de huidige locatie is gelegen binnen het plangebied van het Crisis- en herstelwet (Chw) project FlorijnAs, is de beoogde locatie niet gelegen binnen de plangrenzen van een van de in de structuurvisie genoemde projecten. Ondanks de noodzaak tot verplaatsing van de Automat uit het stationsgebied kan niet gesteld worden dat de verplaatsing van de Automat naar de nieuwe locatie bijdraagt aan de doelstellingen van de FlorijnAs.

De omgevingsvergunning is daarom via de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, zonder gebruik te maken van de coördinatieregeling, tot stand gekomen.

8. Economische aspecten

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhaal van de plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal van de grondexploitatie is opgenomen. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee voldoende gewaarborgd. De vaststelling van een exploitatieplan kan derhalve achterwege blijven.

8.2 Planschade

Eventuele claims om tegemoetkoming in planschade komen voor rekening van de gemeente. Echter gelet op de geringe planologische wijziging is de verwachting dat het risico op schade als genoemd in artikel 6.1 Wro nihil is.

8.3 Distributieplanologie

Bij de verplaatsing van Automat binnen de gemeente Assen is geen sprake van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau. In een bestuursrechtelijke procedure wordt wel, door meestal een concurrent, gesteld dat detaillisten met een vergelijkbaar assortiment zullen verdwijnen door de vestiging van het detailhandelsbedrijf. Van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau mag geen sprake zijn. Het doorslaggevende criterium is of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen en hun geregelde inkopen kunnen doen. Hiervan blijft bij verplaatsing naar het Stadsbedrijvenpark sprake.

Bijlagen

Bijlage 1. Ecologisch onderzoek

Bijlage 2. Bodemonderzoek

Bijlage 3. Watertoets (toetsresultaten en samenvatting)