



Leefomgeving

Datum: 08-05-2014
Eenheidsmanager/ R. Stoffelsma
Progr. Manager:
Opsteller: Anahita Aminzai-Haidari
Telefoon: 6735
Portef. Houder: Smit
Registr.nr.: 0600296/1

Instemming verkregen en kopie gezonden aan:

Eenheid/ Programma/ Naam	Datum
J. Comino	12/5/14
R. Stoffelsma	

Paraaf R. Stoffelsma

Openbare besluitenlijst: ☒ Ja ☐ Nee
Bekendmakingsplicht: ☐ Ja ☒ Nee
O.R.: ☐ Ja ☒ Nee

Bij besluit in mandaat:
Mandaatnummer:

Informeren van de raad:

- ☒ Alleen via openbare besluitenlijst
☐ Via lijst ter inzage liggende stukken
☐ Via brief en stuk(ken) ter inzage
☐ Via versturen informatie met aanbiedingsbrief
☐ Via brief

Vervolgprocedure:

Behandeling in de raad:

- ☐ Informatief
☐ Opiniërend
☐ Besluitvormend

Afhandelen door : A. Aminzaie Haidari

Kopie besluit : A. Hofslot, R. Hilberts, M. Verwaaijen, A. Aminzaie, R. Lindeboom, A. Johannes, P. Veldman, M. Power, J. Wessel, J. Kootstra,

Deponeren Paraaf :

Voorstel aan B&W

Onderwerp:

Omgevingsvergunning voor het herbouwen van het pand aan de Groningerstraat 340 te Assen ten behoeve van Aldi Vastgoed BV.

Voorstel:

1. Besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning en -anterieureovereenkomst met de bijbehorende stukken te publiceren en gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
2. Besluiten overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo en met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Noord";
3. Instemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Aldi Vastgoed B.V.;
4. Instemmen met de verkoop van het stuk grond gelegen aan de Groningerstraat 340 aan Aldi Vastgoed B.V., conform de bijgevoegde anterieureovereenkomst;
5. Wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend de onder 2 genoemd besluit als definitief besluit aanmerken.

Achtergrond:

Op 5 november 2013 is door Aldi Vastgoed B.V een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van het pand aan Groningerstraat 340 te Assen. Aldi Vastgoed B.V is voornemens het bestaande pand te slopen en via nieuwbouw een grotere huisvesting voor de supermarkt te realiseren. De uitbreiding is noodzakelijk om een betere bewinkeling mogelijk te maken en de klanten beter te kunnen ontvangen. Aangezien een deel van de ontwikkeling (bomenrij) op de gemeentelijke grond wordt geprojecteerd, is Aldi vastgoed bereid dit stuk grond van de gemeente Assen over te nemen. Ten behoeve van de grondverkoop, afwikkelen van eventuele planschadekosten en andere plankosten stellen wij voor om met Aldi een anterieure overeenkomst te sluiten.

	Akkoord	Bespreken	Signaal
B	CA		
WS	L		
WH	M		
WV	H		
WW	H		
S	HA		

Besluit B&W

Datum:

B & W 21 MEI 2014 NR.

Leefomgeving

> Toelichting voorstel aan B&W

Onderwerp:

Omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van het pand aan de Groningerstraat 340 te Assen ten behoeve van Aldi Vastgoed BV.

Voorstel:

1. Besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken te publiceren en gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
2. Besluiten overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Noord";
3. Instemmen met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Aldi Vastgoed B.V.;
4. Instemmen met de verkoop van het stuk grond gelegen aan de Groningerstraat 340 aan Aldi Vastgoed B.V., conform de bijgevoegde anterieure overeenkomst;
5. Wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend de onder 2 genoemd besluit als definitief besluit aanmerken.

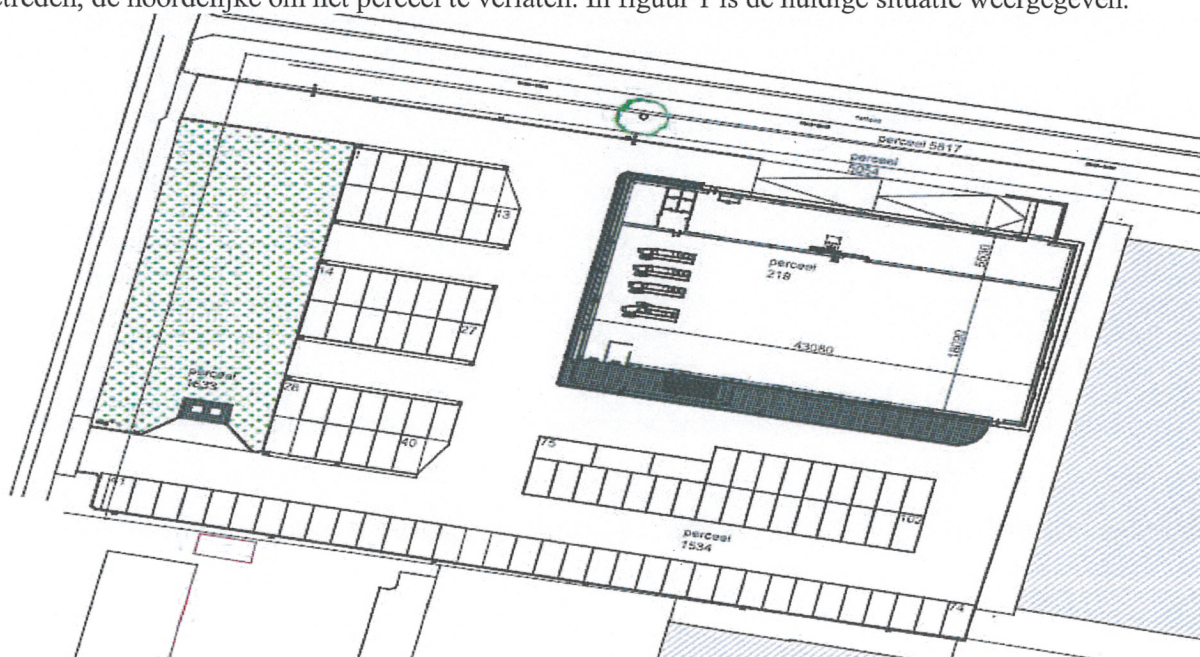
Achtergrond:

Op 5 november 2013 is door Aldi Vastgoed B.V een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van het pand aan Groningerstraat 340 te Assen. Aldi Vastgoed B.V is voornemens het bestaande pand te slopen en via nieuwbouw een grotere huisvesting voor de supermarkt te realiseren. De uitbreiding is noodzakelijk om een betere bewinkeling mogelijk te maken en de klanten beter te kunnen ontvangen. Aangezien een deel van de ontwikkeling (bomenrij) op de gemeentelijke grond wordt geprojecteerd, is Aldi vastgoed bereid dit stuk grond van de gemeente Assen over te nemen. Ten behoeve van de grondverkoop, afwikkelen van eventuele planschadetekosten en andere plankosten stellen wij voor met Aldi een anterieure overeenkomst te sluiten.

Argumenten:

Huidige situatie

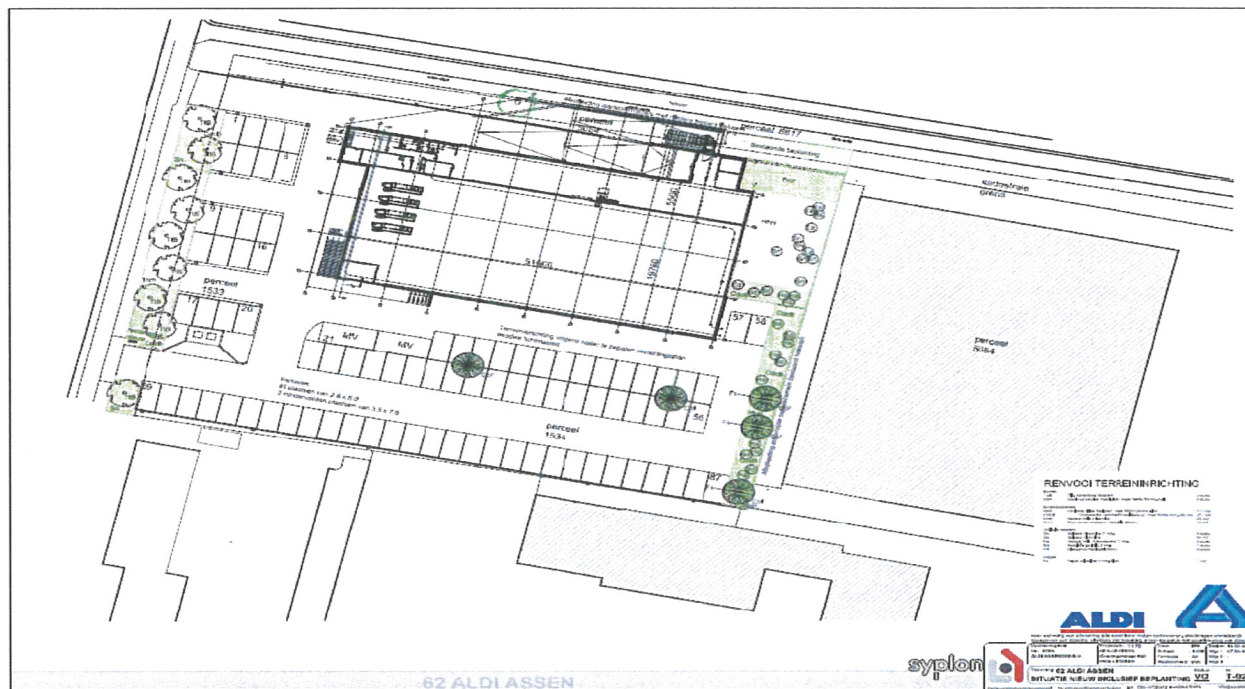
Op het perceel is op de achterzijde een gebouw gerealiseerd, waarin de Aldi is gevestigd. Het resterende deel van het perceel is grotendeels ingericht met parkeervoorzieningen. Aan de westkant is op het terrein tussen de parkeervoorzieningen en de Groningerstraat een groenstrook aangelegd met lage begroeiing. Hier bevindt zich tevens een reclamemast ten behoeve van de Aldi. Ook aan de noordkant is een groenvoorziening aanwezig in de vorm van een laurierhaag. Op het terrein bevinden zich tevens twee ondergrondse afvalcontainers. Het laden en lossen vindt plaats aan de noordzijde van de bestaande bebouwing. Het perceel Groningerstraat 340 wordt rechtsreeks ontsloten vanaf de Groningerstraat via twee in/uitritten. De zuidelijke in/uitrit is om het perceel te betreden, de noordelijke om het perceel te verlaten. In figuur 1 is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 1: Huidige situatie

Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarna een groter pand ten behoeve van de supermarkt wordt gebouwd. In figuur 2 is de toekomstige situatie weergegeven. De nieuwe bebouwing is circa 1.300 m². Aan de voor- en achterzijde wordt de grond als plantsoen ingericht. Het laden en lossen vindt net als in de bestaande situatie plaats aan de noordkant van het gebouw. Het laden en lossen vindt plaats in een zogenaamd laaddock. De laad- en losactiviteiten zijn derhalve gedeeltelijk afgeschermd. De bestaande groenstrook aan de voorzijde van het perceel wordt heringericht met parkeervoorzieningen. De ontsluiting van het perceel blijft ongewijzigd. Er worden 87 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 2 voor mindervaliden.



Figuur 2: Toekomstige situatie inrichting perceel

Strijdigheid bestemmingsplan

Het vigerende beleid voor het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Noord". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 september 1972. De gronden hebben de bestemming 'bedrijfsbebouwing toegestaan'. Op deze gronden mogen verzorgende bedrijfjes, zoals werkplaatsen, winkels, ateliers en magazijnen, geen industrie zijnde worden opgericht met de daarbij behorende bouwwerken. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60 procent. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen. Het bouwplan kan niet worden gerealiseerd op grond van dit bestemmingsplan. Het plan ligt deels in een woonbestemming en valt buiten het bouwvlak waardoor het strijdig is met het bestemmingsplan. Tevens bedraagt de goothoogte meer dan 4 meter.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het nieuwe gebouw komt dicht op de Groningerstraat te staan, maar niet in de rooilijn van de rest van de bebouwing.

Aan de noordzijde wil de Aldi een extra bevoorradings- of containerhelling aanleggen in de bestaande groenstrook. De groenstrook verdwijnt op deze plek en wordt vervangen door een typische 'achterkant' activiteit. Dit komt de uitstraling van het fietspad en daarmee de sociale veiligheid niet ten goede, echter door de dubbele bomenrij, zoals die ter hoogte van de Univé langs de Groningerstraat loopt, door te trekken op het voorterrein van de Aldi, wordt het gat dat het parkeerterrein van de Aldi vormt in de Groningerstraat visueel dichtgezet. De positionering van de bebouwing daarachter heeft daardoor verhoudingsgewijs weinig impact op het straatbeeld. Stedenbouwkundig is er hierdoor ruimte voor uitbreiding van de Aldi. De Aldi is onder de bomen door goed zichtbaar. De dubbele bomenrij is voor een deel geprojecteerd op de gemeentelijke grond. Het grootste deel is van Aldi. Onder andere hierover zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met Aldi. De uitbreiding aan de voorzijde wordt verder aanvaardbaar geacht, aangezien deze met groen wordt afgeschermd, waardoor het fietspad een vriendelijke uitstraling blijft behouden.



Anterieure overeenkomst

Zoals eerder ook vermeld, wordt een deel van de bomenrij, aan de voorzijde van het perceel, op de gemeentelijk grond geplaatst. Aldi vastgoed is bereid dit stuk grond van de gemeente Assen over te nemen. De afspraken ten aanzien van de grondoverdracht, de eventuele planschadeposten en andere plankosten zijn in een anterieure overeenkomst opgenomen.

Ruimtelijke onderbouwing en procedure

Het vigerende bestemmingsplan "Noord" staat de uitbreiding niet toe. Van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken via in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Een dergelijk afwijkingsbesluit dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de planologische aanvaardbaarheid van de afwijking van het bestemmingsplan nader te onderbouwen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (ruimtelijke) bezwaren zijn tegen het bouwplan van Aldi vastgoed BV.

Geluid

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer worden overschreden. Volgens het akoestisch rapport kan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer worden voldaan door toepassen van geluidsarme kunststof winkelwagens (conform CROW publicatie 171) en door het plaatsen van een geluidswerend scherm met een hoogte van 3,6 meter en een lengte van tenminste 20,0 meter ter plaatse van Groningerstraat 338 (conform afbeelding 5.1 van het akoestisch onderzoek).

Mocht de toepassing van geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn, kan het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Assen, middels maatwerkvoorschriften andere (hogere) waarden voor het toelaatbaar te achten geluidniveau vaststellen.

Voorgesteld wordt om het advies van het adviesbureau over te nemen en middels het vaststellen van maatwerkvoorschriften af te wijken van de standaard voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Motivatie

Bij het nemen van een besluit tot het al dan niet vaststellen van maatwerkvoorschriften wegen naast de milieukundige aspecten ook andere aspecten (economisch, ruimtelijk en/of bouwkundig van aard) mee. In bepaalde gevallen kunnen die andere aspecten zwaarder wegen dan de milieukundige bezwaren tegen het vaststellen van maatwerkvoorschriften. Een besluit tot het vaststellen van maatwerkvoorschriften kan in beginsel als uiterste middel worden ingezet als het nemen van maatregelen in redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden en het is een voor bezwaar en beroep openstaand besluit. Een dergelijk besluit dient deugdelijk te worden onderbouwd. In de onderbouwing moet worden aangegeven waarom maatregelen, waardoor voldaan kan worden aan de geluidnormen, in redelijkheid niet verlangd kunnen worden.

Met de motivering uit het akoestisch rapport wordt voldoende onderbouwd waarom het treffen van geluidreducerende maatregelen niet verlangd kunnen worden en waarom het vaststellen van maatwerkvoorschriften toelaatbaar is.



N.V.T.

Financiële toelichting:

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief (Aldi Vastgoed B.V) en het beoogde perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Alle kosten gepaard gaand met dit plan zijn via een anterieure overeenkomst geregeld. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende aangetoond.

De opbrengst die wordt gerealiseerd met de verkoop van het perceel grond komt ten gunste van van de post onbebouwde eigendommen (6120102).

Communicatie:

De aanvraag alsmede de ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, worden ingevolge artikel 3.10 lid 1, sub a van de Wabo en het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

Tevens is het plan en de ruimtelijke onderbouwing te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.assen.nl.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient binnen twee weken na ondertekening van de overeenkomst een zakelijke beschrijving van de overeenkomst te worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving bestaat uit de namen van partijen, de betrokken kadastrale percelen, het bouwprogramma en de datum van de overeenkomst. Aldi Vastgoed B.V. is hiervan op de hoogte.

Personeel en Organisatie:

N.V.T.

Uitvoering en planning:

Na afloop van de periode van ter inzage legging zullen eventuele zienswijzen worden voorzien van commentaar en opnieuw worden voorgelegd aan uw college.

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, wordt gelijk overgegaan tot vergunning verlening van onderhavig plan en het publiceren van het besluit.

Evaluatie:

N.V.T.