Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid Kavel 8 & 9'**
Kenmerk	69346-2024
Datum verzending	11 september 2024
Besluitvormende raad	28 november 2024
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 De ingediende zienswijzen te beantwoorden conform bijgaande ‘Nota zienswijzen betemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid kavel 8 & 9’ en deze nota toe te zenden aan de indiener van de zienswijze;

1.2 Het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid kavel 8 & 9' met het identificatienummer: NL.IMRO.0106.99BP20231003D-C001 gewijzigd vast te stellen:

- in de regels artikel 3.2.1 sub d als volgt te wijzigen: de maximale bouwhoogte van ’12 m’ wordt gewijzigd in ‘15m’;
- in de regels artikel 10.1 sub b te schrappen;
- In de toelichting op pagina 13 en 54 ‘12m’ te wijzigen naar ’15m’;
- In de toelichting hoofdstuk 7 ‘maatschappelijke uitvoerbaarheid’ uit te breiden met een passage over zienwijzen en vaststelling.

2 Inleiding

Aan de zuidzijde van Assen wordt het Werklandschap Assen-Zuid in fasen ontwikkeld. In 2019 en 2020 zijn voor het westelijke deel door uw gemeenteraad respectievelijk de bestemmingsplannen ‘Entreezone Werklandschap Assen-Zuid’ en ‘Werklandschap Assen-Zuid – Groene Zoom’ vastgesteld. Alleen de locatie van het voormalige tuincentrum Rudolphus aan de Graswijk kon op dat moment niet meegenomen worden. Voor de op deze plek geprojecteerde bedrijfskavels heeft zich een gegadigde gemeld. Om bedrijfskavels in dit gebied uit te kunnen geven en de vestiging van dit (of een ander) bedrijf mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

3 Beoogd effect

De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor een deel van het Werklandschap Assen-Zuid om de vestiging van een bedrijf mogelijk te maken.

4 Argumenten

Het huidige bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid'. Hierin heeft het plangebied deels de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' en deels de bestemming 'Bedrijf - Wonen', met de aanduiding 'tuincentrum'.

Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het beoogde bedrijf past bijvoorbeeld qua milieucategorie niet op de gehele locatie. Daarnaast past het huidige bouwvlak niet binnen de gewenste verkavelingsstructuur aan de Graswijk. Ook heeft het geldende bestemmingsplan geen groenbestemming waarin de beoogde groene invulling rondom de bedrijfskavels plaats kan vinden. Dit betekent dat het bestaande planologisch-juridisch kader moet worden aangepast. Het bestemmingsplan voorziet daarin.

Het plan past binnen het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van Werklandschap Assen-Zuid sluit aan bij verschillende doelstellingen van de gemeente. Deze zijn onder andere vastgelegd in de omgevingsvisie 'Assen nog Mooier' die in 2021 door uw gemeenteraad is vastgesteld.

In de omgevingsvisie is het Werklandschap Assen-Zuid als één van de focus-gebieden aangewezen, waarvoor een aantal ambities zijn geformuleerd:

- Enerzijds ruimte voor grotere bedrijven met kavels van circa 1 hectare of meer en anderzijds ruimte voor grotere woon-werkkavels;
- Ontwikkelen vanuit duurzaamheid;
- Het landschappelijk raamwerk definieert de bedrijfskavels en bepaalt de ruimtelijke kwaliteit en het landschappelijk karakter.

Het voorliggend plan draagt bij aan deze gemeentelijke ambities.

De ontwikkeling sluit aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geformuleerd voor de rest van Werklandschap Assen-Zuid.

In 2011 is, als onderdeel van het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid, het Stedenbouwkundig plan Assen Zuid vastgesteld door uw raad. In dit stedenbouwkundig plan is het landschappelijk raamwerk voor het Werklandschap beschreven en is de ruimtelijke kwaliteit voor het gebied vastgelegd. Het bestaande landschap vormt daarbij de basis voor het ontwerp, waarbij het landschap wordt ontwikkeld tot een raamwerk waarbinnen bedrijven zich kunnen vestigen.

Voor het huidige plangebied was in het stedenbouwkundig plan de op dat moment bestaande situatie, met de aanwezigheid van het tuincentrum, opgenomen. Ondertussen is het tuincentrum verhuisd, waardoor de mogelijkheid is ontstaan om het gebied geheel opnieuw in

te richten en qua inrichting aan te laten sluiten bij de rest van het Werklandschap en de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan.

De ontsluiting zal, net als bij de overige bedrijfskavels ten westen van de Graswijk, plaatsvinden op de Burgemeester Grollemanweg in plaats van op de Graswijk, de bebouwing wordt aan de oostkant van de bedrijfskavels gerealiseerd en met een maximale bouwhoogte van 15 meter wordt aangesloten bij de bouwhoogte van omliggende bedrijfskavels.

Binnen de bestemming 'Groen' worden vervallen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten gecompenseerd.

De sloop van de in het plangebied liggende woningen aan de Graswijk 20a en 22 en de aanleg van de bedrijfskavels gaat ten koste van verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Door de provincie Drenthe is hiervoor een ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend. Ter compensatie moeten in het gebied rondom de bedrijfskavels nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen, steenmarters en alpenwatersalamanders gerealiseerd worden. Binnen de bestemming 'Groen' worden daarom dergelijke voorzieningen in de regels bij recht toegestaan.

Er zijn geen negatieve effecten voor het milieu als gevolg van deze ontwikkeling.

Om te beoordelen of de vestiging van een bedrijf in (maximaal) milieucategorie 3.2 op deze locatie mogelijk is, zijn diverse milieuaspecten beoordeeld. Daaruit is gebleken dat de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 3.2 geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu en de omgeving.

Er is geen milieueffectrapport nodig.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (hierna m.e.r.) zijn wij verplicht om bij ontwikkelingen te beoordelen of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. In het Besluit m.e.r. is in onderdeel C en D van de bijlage aangegeven welke activiteiten m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, en zijn hiervoor drempelwaarden opgenomen. De ontwikkeling valt niet binnen onderdeel C, en blijft onder de drempelwaarde van onderdeel D.

Voor activiteiten die beneden de drempelwaarde van bijlage D blijven, bestaat de verplichting om een zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' te doorlopen. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén m.e.r. wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is onderzocht in de 'Aanmeldnotitie m.e.r.', die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante milieueffecten zijn. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

4.7 De ingediende zienswijze is aanleiding voor een (beperkt) gewijzigde vaststelling.

In de als bijlage aan dit voorstel toegevoegde Nota van Zienswijzen Werklandschap Assen-Zuid kavel 8 & 9' is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Feitelijk leidt de zienwijze tot een aanpassing van de bouwhoogte van 12 tot 15 meter en het schrappen van de mogelijkheid om vrijstelling te geven tot een afwijking van de bouwmaten tot 10%.

5 Kanttekeningen

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw ter inzage gelegd. In beginsel kan er beroep worden ingesteld, dit ligt echter niet in de lijn van verwachting.

6 Kosten, baten en dekking

Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheden voor de realisatie van bedrijfskavels. De gemeente Assen ontwikkelt zelf het bedrijventerrein Werklandschap Assen-Zuid, waaronder ook dit deelgebied. Dit betekent dat de gemeente de gronden aankoopt, zelf bouwrijp maakt en dan de kavels verkoopt aan de bedrijven die zich daar willen vestigen. Deze ontwikkeling is reeds meegenomen in de gemeentelijke grondexploitatie 'werklandschap Assen-Zuid', die jaarlijks wordt geactualiseerd bij de jaarrekening, en is daarmee haalbaar.

7 Communicatie, participatie

Overlegreacties

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-)instanties in het kader van vooroverleg verzocht om te reageren op het concept van de plannen. In het kader van dit vooroverleg hebben wij van de provincie Drenthe, Waterschap Hunze en Aa's en de Veiligheidsregio een reactie ontvangen. Alle partijen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

Communicatie

Na besluitvorming van uw raad wordt via een publicatie in het Gemeenteblad en in Berichten van de Brink (in de Asser Courant) de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd. Er kan beroep tegen het plan worden ingesteld.

Participatie

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde woningen (ruim 300 meter), het ontbreken van zicht vanaf deze woonpercelen op het plangebied en de ontsluiting van het plangebied die niet op de Graswijk (en daarmee niet langs deze woonpercelen) plaatsvindt, heeft geen participatie plaatsgevonden. De bewoners van de Graswijk zijn in de ontwerpfase per brief geïnformeerd over de start van de procedure.

8 Inclusie

Niet van toepassing.

9 Vervolg

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld gaat het wederom 6 weken ter inzage, het plan staat dan open voor beroep.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de wet (1 januari 2024) ter inzage is gelegd, wordt de ruimtelijke procedure echter nog volledig doorlopen op basis van de voorheen geldende wetgeving.

10 Bijlagen

1. Bestemmingsplan ‘Werklandschap Assen -Zuid kavel 8 & 9’;
2. Nota van zienswijzen.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 september 2024

Besluit

1.1 De ingediende zienswijzen te beantwoorden conform bijgaande ‘Nota zienswijzen betemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid kavel 8 & 9’ en deze nota toe te zenden aan de indiener van de zienswijze;

1.2 Het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid kavel 8 & 9' met het identificatienummer: NL.IMRO.0106.99BP20231003D-C001 gewijzigd vast te stellen:

- in de regels artikel 3.2.1 sub d als volgt te wijzigen: de maximale bouwhoogte van ’12 m’ wordt gewijzigd in ‘15m’;
- in de regels artikel 10.1 sub b te schrappen;
- In de toelichting op pagina 13 en 54 ‘12m’ te wijzigen naar ’15m’;
- In de toelichting hoofdstuk 7 ‘maatschappelijke uitvoerbaarheid’ uit te breiden met een passage over zienwijzen en vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 28 november 2024.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge