Bestemmingsplan

Uitbreiding Aldi Groningerstraat

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Uitbreiding Aldi Groningerstraat

Projectnummer 431892.100
Revisie 07
Datum 8 maart 2021

Auteur(s)

Stephan Hammink

Opdrachtgever

Aldi Vastgoed B.V.

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
9-3-2021	vastgesteld	S. Hammink	J. Fuite

antea group

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	10
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	**Onderzoek**	**21**
4.1	Parkeren	21
4.2	Water	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	22
4.4	Geluid	23
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Bodem	27
4.8	Archeologie	29
4.9	Cultuurhistorie	30
4.10	Ecologie	30
4.11	Vormvrije m.e.r-beoordeling	32
Hoofdstuk 5	**Juridische plantoelichting**	**35**
5.1	Opzet regels	35
5.2	Nadere toelichting op de planregels	36
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**37**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Grondexploitatieregeling	37
6.3	Planschadeaspecten	37
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**39**
7.1	Algemeen	39
7.2	Overleg	39
7.3	Zienswijzen	39
7.4	Vervolg	39
Bijlagen bij toelichting		**39**
Bijlage 1	**Watertoets**	**41**
Bijlage 2	**Externe veiligheid**	**51**
Bijlage 3	**Bodem 2002 en 2013**	**89**
Bijlage 4	**Bodem 2003**	**243**

Bijlage 5 **Bodem 2014** **281**

Bijlage 6 **Bodem 2020** **317**

Bijlage 7 **Grondwater 2020** **365**

Bijlage 8 **Natuurtoets 10 juli 2019** **403**

Bijlage 9 **Natuurtoets 18 juli 2019** **443**

Bijlage 10 **Stikstofonderzoek** **481**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **487**
Artikel 1 Begrippen 487
Artikel 2 Wijze van meten 493

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **495**
Artikel 3 Detailhandel 495
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 1 497

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **501**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 501
Artikel 6 Algemene bouwregels 502
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 503
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 504
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 505
Artikel 10 Overige regels 506

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **507**
Artikel 11 Overgangsrecht 507
Artikel 12 Slotregel 508

Toelichting

Understanding today.
Improving tomorrow.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

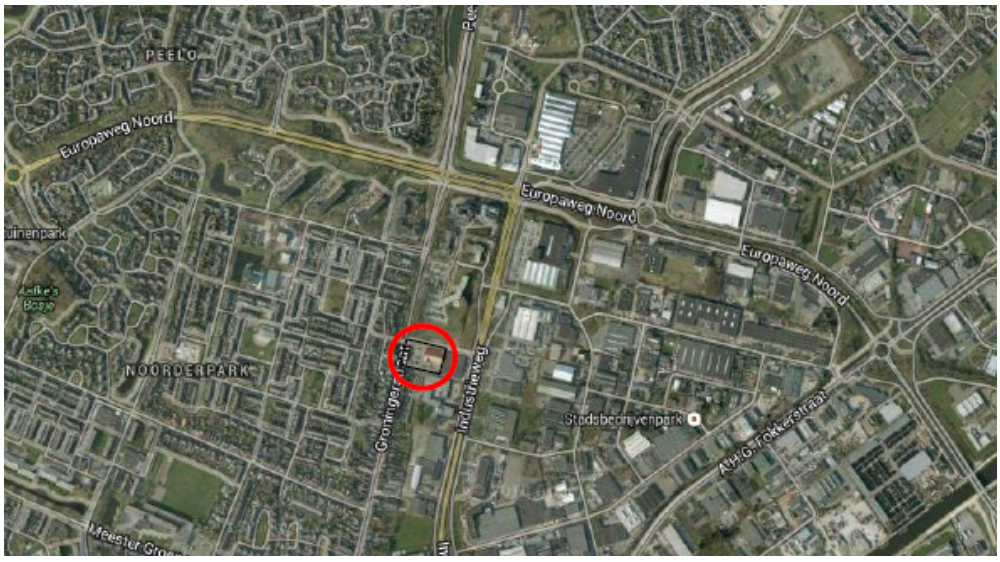
De directe aanleiding van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de toekomstige uitbreidingsplannen (190 m²) van Aldi aan de Groningerstraat 340 te Assen.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan ook, uit overzichtelijkheidsoogpunt, de bestaande planologische situatie van Aldi op deze locatie, inclusief de in 2019 verleende vergunning voor de uitbreiding aan de zuid- en oostkant van het pand meegenomen. Op deze manier geldt voor deze locatie één planologisch regiem waarin alle geldende rechten en plichten zijn geregeld.

De uitbreiding aan de zuid- en oostzijde van het bestaande pand paste deels niet in het vigerende bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark, omdat deze aan de noordoostkant buiten het bouwvlak is geprojecteerd. Voor deze uitbreiding is in 2019 daarom een omgevingsvergunning aangevraagd (afwijken bestemmingsplan, reguliere procedure). Deze vergunning is 29 oktober 2019 verleend (besluit O2019-0790). Ook de melding voor het Activiteitenbesluit is ingediend bij de gemeente en op 5 juli 2020 akkoord bevonden. De vergunde uitbreiding met bijbehorende parkeervoorzieningen wordt in dit bestemmingsplan verwerkt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Dit perceel ligt in het westelijk deel van het Stadsbedrijvenpark in Assen.



Figuur 2.1: Plangebied in zijn omgeving

Het plangebied grenst aan de westkant aan de Groningerstraat. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door een fietspad, De Doorsteek. Aan de oostkant grenst het plan aan het perceel Industrieweg 17-21 Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het woonperceel Groningerstraat 338 en aan het perceel Industrieweg 15.



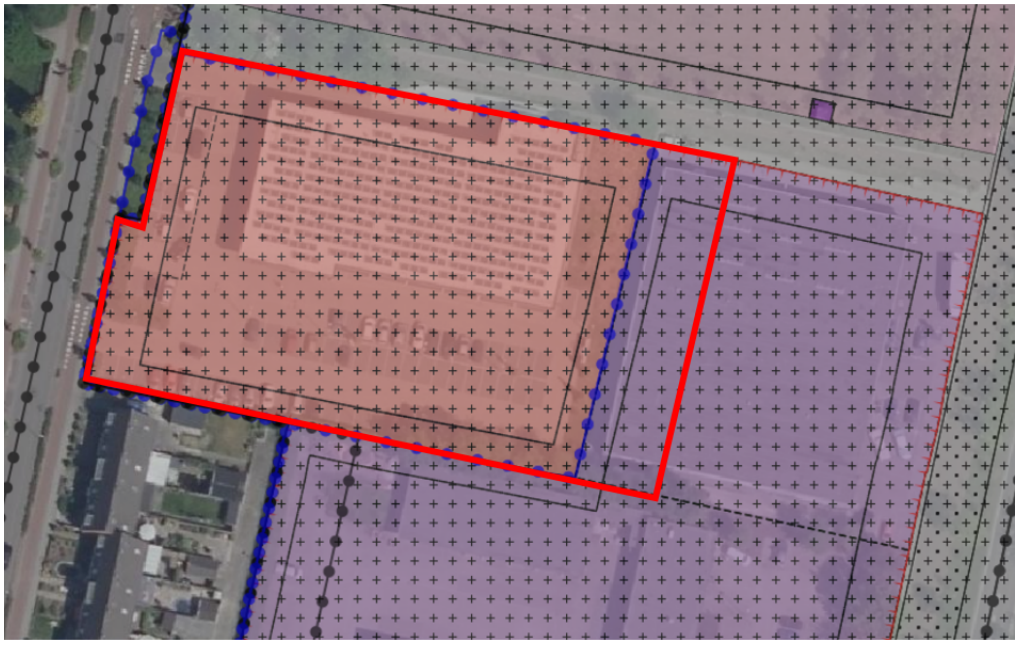
Figuur 2.2.: Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 oktober 2015. Voor het perceel Groningerstraat 340 geldt de bestemming Detailhandel, waarbinnen een supermarkt is toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte is 10 meter en gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60 procent van het bouwvlak.

Voor de gronden in het oostelijk deel van het plangebied die zijn gekocht door Aldi ten behoeve van uitbreidingsplannen, geldt de bestemming Bedrijventerrein. Deze bestemming staat op het perceel bedrijven tot en met categorie 2 toe zoals in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein vermeld. Er zijn ook kantoren toegestaan. De maximum bouwhoogte is 15 meter. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80 procent.

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1. Hieruit volgt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m2 en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld een onderzoek moet worden overlegd, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.



Figuur 2.3: Fragment geldende bestemmingsplan, plangebied met rode contour aangegeven

1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij ingegaan wordt op de huidige en op de gewenste situatie. De ontwikkeling wordt getoetst aan het beleid in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 toetst de milieu- en omgevingsaspecten die van toepassing zijn. Een uitleg van de plansystematiek en juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 5. De hoofdstukken 6 en 7 beschrijven vervolgens de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk geeft een korte impressie van de huidige situatie en de toekomstige situatie.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het westelijk deel van het Stadsbedrijvenpark in Assen. Het Stadsbedrijvenpark in Assen is één van de grootste bedrijventerreinen in Noord Nederland. Het is een terrein dat in totaliteit een bruto oppervlak van 247 hectare heeft en van vitaal belang voor de regionale werkgelegenheid is. Het Stadsbedrijvenpark ligt letterlijk in het midden van Assen; het raakt enerzijds aan het centrum en het stationsgebied en wordt anderzijds omgeven door woonwijken. Het Stadsbedrijvenpark is in de jaren zestig van de vorige eeuw opgericht. Het huidige Stadsbedrijvenpark is een ruim opgezet bedrijventerrein met vele soorten bedrijvigheid, een goede bereikbaarheid, veel parkeerruimte en een groene uitstraling.

Ten westen van het plangebied ligt de woonwijk Noorderpark. Op het perceel ten noorden van het plangebied is Stichting Univé Rechtshulp gevestigd. Het oostelijk deel van het plangebied ligt deels op het perceel Industrieweg 17-21, waar verschillende (auto)bedrijven bedrijf houden. Aan de zuidzijde liggen bestaande woningen aan de Groningerstraat . Ten zuiden van het perceel Industrieweg 15 zijn kantoren van diverse zorggroepen gehuisvest.

De bestaande supermarkt wordt rechtstreeks 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. Op het perceel is een gebouw van circa 1.450 m2 aanwezig, waarin Aldi is gevestigd. Het laaddock meet circa 270 m2. 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 van Aldi. Ook aan de noordkant is een groenvoorziening aanwezig in de vorm van een laurierhaag. Aan de oostkant van het gebouw is een groenvoorziening geplant. Het laden en lossen vindt plaats aan de noordzijde van de bestaande bebouwing in een zogenaamd laaddock. De laad- en losactiviteiten zijn derhalve gedeeltelijk afgeschermd. Er zijn 78 parkeerplaatsen waarvan 4 invalideparkeerplaatsen.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

In figuur 2.1 is de huidige situatie weergegeven.

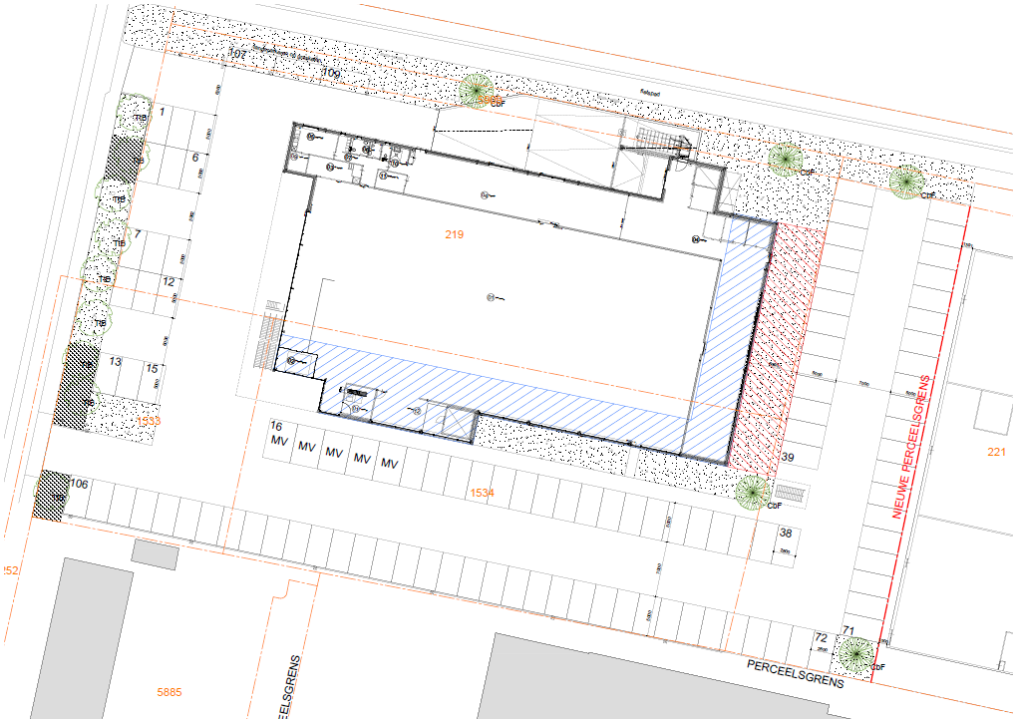


Figuur 2.1: Huidige situatie

2.2 Nieuwe situatie

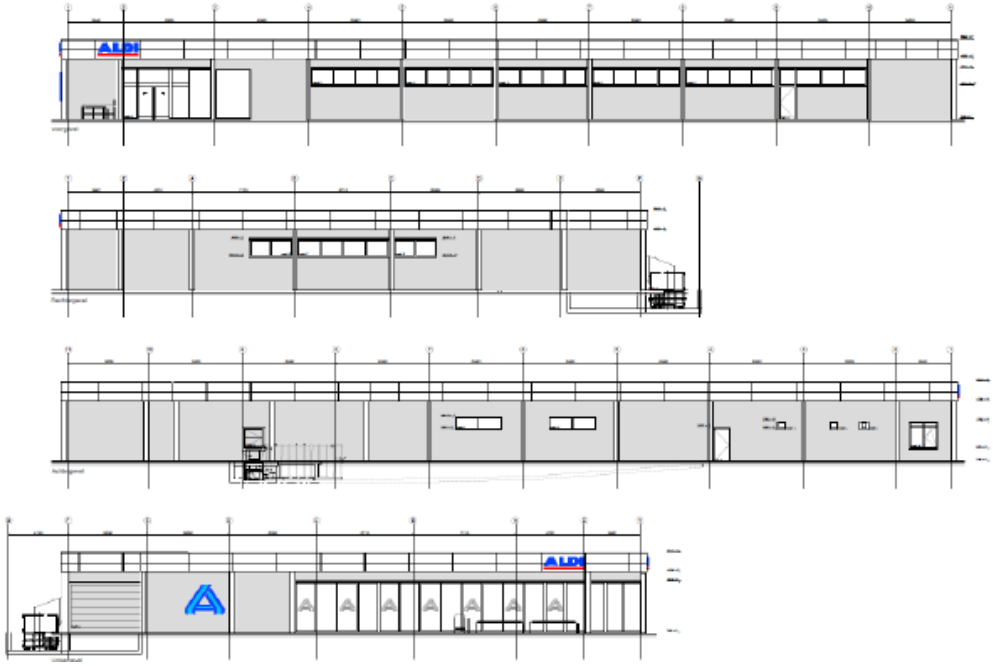
Het plan omvat een beperkte uitbreiding van de bestaande Aldi-supermarkt. De uitbreiding strekt tot modernisering van de supermarkt en het vergroten van het winkelcomfort voor de bestaande bezoekers. Een toename van het aantal bezoekers is dan ook niet de primaire doelstelling van de uitbreiding.

Het gebouw wordt aan de oost- en zuidkant uitgebreid. Hiervoor is een deel van het bedrijfspand Industrieweg 17-21 gesloopt en heringericht met parkeervoorzieningen voor de Aldi. De supermarkt wordt in eerste instantie uitgebreid tot 1.935 m2 op basis van de in 2019 verleende vergunning (blauwe arcering in figuur 2.2) en er is planologisch ruimte voor nog eens 190 m2 uitbreiding in de toekomst. Een mogelijke invulling van de extra uitbreiding is met een rode arcering opgenomen in figuur 2.2). De supermarkt wordt geheel gasloos uitgevoerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen is 104 waarvan vijf invalide- en ouder-kindparkeerplaatsen (zie aanduiding MV in figuur 2.2). Bij een toekomstige uitbreiding van maximaal 190 m2 dient te worden voorzien in 109 parkeerplaatsen in totaal. De ruimte voor die vijf extra parkeervoorzieningen is ruimte op eigen terrein door een herinrichting van het bestaande parkeerterrein en/of extra parkeerplaatsen aan de noordzijde van het parkeerterrein.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie na uitvoering van de in 2019 verleende vergunning (blauw gearceerd) en mogelijk toekomstige uitbreiding van 190 m2 (rood gearceerd)

De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag zonder kap met een hoogte van circa 5,5 m. Een impressie van de gevels is in figuur 2.3 weergegeven.



Figuur 2.3: Impressie gevels

Het plan heeft geen grote stedenbouwkundige impact, aangezien de uitbreiding vooral aan de achterkant van het pand plaatsvindt, en de uitbreiding aansluit op de bestaande bouwhoogte. Er kunnen voldoende nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. 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 het landelijk en het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. Daarbij gaat het onder meer ook om bedrijventerreinen. De provincie heeft dit gedaan in haar beleid. Daarnaast zijn binnen de regio Groningen-Assen afspraken gemaakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit ruimtelijke ordening

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd met als doel om de ladder te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te verminderen waarbij de effectiviteit van het instrument behouden blijft.

Een deel van de omvangrijke rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak met betrekking tot de ladder blijft ook na 1 juli 2017 van belang. De hoofdlijnen van die rechtspraak zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak in een overzichtsuitspraak (28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) opgenomen. Deze overzichtsuitspraak is bedoeld om de rechtspraktijk houvast te bieden bij de toepassing van de ladder.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt, dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Een uitbreiding van een supermarkt is daarmee een stedelijke ontwikkeling. De ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld wordt of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

In de volgende gevallen is volgens de genoemde overzichtsuitspraak geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- Onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien dienen in de hierboven genoemd vergelijking te worden betrokken. Dit betekent dat deze onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat aan de ladder hoeft te worden getoetst.
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een (uitbreiding van een) een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m2, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

In het vigerende bestemmingsplan is binnen het bouwvlak op gronden met de bestemming Detailhandel een supermarkt toegestaan van maximaal 2.070 m2.

Het bouwvlak op het gedeelte aan de Industrieweg is circa 2.400 m2. Daarvan mag 1.920 m2 worden bebouwd. Door de sloop van een deel van de bebouwing in plaats waarvan parkeerplaatsen worden aangelegd neemt hier het ruimtebeslag af. De vergunde bebouwing voor de supermarkt en de gewenste toekomstige uitbreiding is gezamenlijk 2.125 m2. Hiermee neemt het totale ruimtebeslag ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden af, is er deels sprake van alleen een functiewijziging en is de toename van het winkelpand minder dan 500 m2.

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er hoeft derhalve niet aan de ladder te worden getoetst. Het bouwvlak binnen de bestemming Detailhandel in voorliggend plan is zo ingericht dat de er maximaal 2.125 m2 aan bebouwing is toegestaan.

De geringe (planologische) uitbreiding die dit plan mogelijk maakt van 55 m2 (2.125 m2 - 2.070 m2) vindt niet plaats vanwege een directe kwantitatieve behoefte, maar is veeleer ingegeven vanuit een kwalitatieve behoefte. De uitbreidingswens is niet ingegeven om een nieuwe en/of een groter deel van de markt te pakken, maar om aan het huidige verzorgingsgebied hedendaagse service en comfort te kunnen bieden (oftewel: het huidige marktaandeel duurzaam te behouden). Hiertoe moet het oppervlak weliswaar toenemen, maar zal het aantal consumenten/de gerealiseerde omzet per m2 niet evenredig toenemen. Wel zal de modernisering tot gevolg hebben dat de verzorgingspositie van Aldi duurzaam in stand kan blijven.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van 13 nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen

Per 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro in werking getreden. In deze wijziging zijn de volgende onderwerpen toegevoegd:

- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;

- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ondervindt geen belemmering uit belangen die in het Barro zijn opgenomen. De schaal van onderhavig bestemmingsplan heeft geen raakvlak met het nationaal beleid.

3.1.4 Verwerking in het bestemmingsplan

Het rijksbeleid leidt niet tot belemmeringen en/of uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, de ambities, de rollen, de verantwoordelijkheden en de sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door de Provinciale Staten van de provincie vastgesteld. De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten wordt gezien als provinciaal belang.

Voor het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten van belang:

- Kernkwaliteit landschap: esdorpsenlandschap. Het provinciaal beleid is hierbij gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Het plangebied ligt op een bestaand bedrijventerrein en omvat de beperkte uitbreiding van een bestaand winkelpand. Het project tast deze kernkwaliteit niet aan.
- Kernkwaliteit cultuurhistorie: Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in de beleidsnota “Cultuurhistorisch Kompas Drenthe”. Twee doelstellingen staan hierin centraal: het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke identiteit versterken. Voor het projectgebied geldt het sturingsniveau respecteren. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen. In het Cultuurhistorisch Kompas worden aan het projectgebied geen cultuurhistorische waarden toegekend. De Groningerstraat is aangeduid als historische route. Die wordt met dit plan niet beïnvloed.
- Kernkwaliteit archeologie: beschermingsniveau 1 - generiek: Het beschermingsniveau generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. Voor het projectgebied gelden geen te beschermen

waarden.

- Kernkwaliteit aardkundige waarde: beschermingsniveau generiek (aw): Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het projectgebied bevat geen kenmerkende aardkundige waarden.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Het plan raakt niet aan de kernkwaliteiten van de omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening Drenthe

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. De meest recente versie is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt volgende de omgevingsverordening deel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarbinnen detailhandel passend is.

Bedrijvigheid

Een ruimtelijk plan voorziet volgens de omgevingsverordening niet in nieuwe locaties voor detailhandel, voor zover deze ten koste gaan van het bestaande kernwinkelgebied. Er is geen sprake van een nieuwe locatie, maar van een uitbreiding van een bestaande supermarkt.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn ook verankerd in de verordening. Deze schrijft voor dat de bijdrage van het plan aan het behoud en de ontwikkeling van de betrokken kernkwaliteiten in het plan moet worden getoetst. Dit is voor het plangebied gedaan in paragraaf 3.2.1.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie heeft in het kader van het zorgvuldig ruimtegebruik (toepassen ladder voor duurzame verstedelijking) voorwaarden opgenomen. Hierbij is aangegeven dat een plan alleen kan voorzien in woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur wanneer blijkt dat dit plan vanuit de ladder gerechtvaardigd is. In paragraaf 3.1.2 is een toets aan de Ladder doorlopen. Hieruit blijkt dat bij dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een toets aan de ladder achterwege kan blijven.

3.2.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het provinciaal beleid leidt niet tot belemmeringen en/of uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Beleid waterschap Hunze en Aa's

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. De beheerprogramma's die vanaf 2010 zijn vastgesteld, zijn één van de resultaten van deze samenwerking.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het Beheerprogramma 2016-2021. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water wordt opgepakt. Er wordt onder

andere ingespeeld op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water. Het programma kwam tot stand na verschillende gebiedsbijeenkomsten en overleggen met diverse organisaties.

In paragraaf 4.2 is de waterparagraaf opgenomen en wordt nader beschreven hoe om wordt gegaan met het aspect water. Deze waterparagraaf is besproken met het waterschap, dat 10 oktober 2019 heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

3.3.2 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid en een voldoende en gevarieerd woningaanbod. Groningen is de plek voor topvoorzieningen. Assen als tweede stad biedt aanvullende stedelijke woon- en werkmilieus en voorzieningen en intensiveert het gebruik van het bestaande stedelijke gebied, waarmee het stedelijke karakter van de stad wordt vergroot.

In de regiovisie ontwikkelt Assen zich als de tweede stad van de regio als een van de twee polen in de as Groningen-Assen. Naast Groningen krijgt de Drentse hoofdstad de rol om te voorzien in de behoefte aan stedelijke uitbreiding op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. De groei van Assen zal versterkt worden doorgezet. Assen legt zich in afstemming met Groningen toe op regionale voorzieningen, hoger onderwijs en functies en stuwende bedrijven die zich aangetrokken voelen door het groene en sportieve imago van Assen. Assen krijgt een stedelijker identiteit. De ruime opzet van de stedenbouwkundige structuur biedt mogelijkheden voor verdichting. Ook de stedelijke uitbreiding zal zo compact mogelijk worden aangelegd.

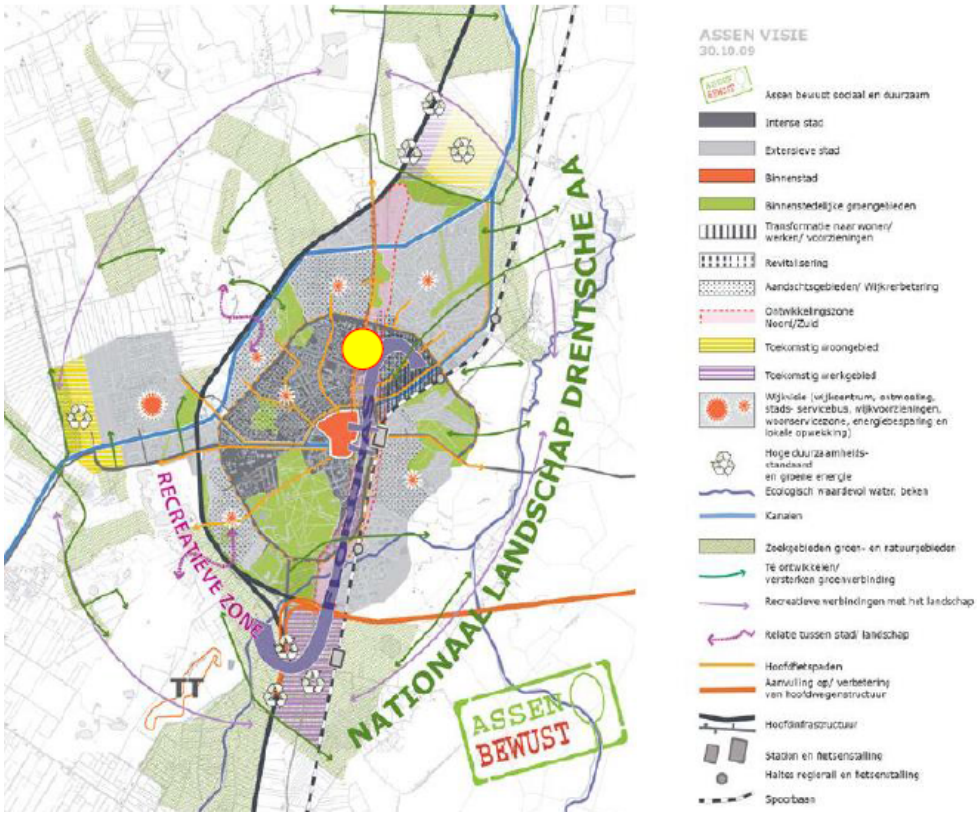
3.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het regionaal beleid geeft geen directe belemmeringen en/of uitgangspunten voor de regeling in dit bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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. Deze voorgaande plannen en visies worden dan ook niet uitgebreid behandeld in dit bestemmingsplan. Figuur 3.1 betreft het kaartbeeld bij de structuurvisie. De planlocatie is met een gele stip indicatief aangegeven.



Figuur 3.1: kaartbeeld bij de structuurvisie

Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als ontwikkelingszone Noord/Zuid. In relatie tot het Stadsbedrijvenpark spreekt de gemeente daarvoor de ambitie uit het bedrijvenpark gefaseerd om te vormen tot een centrumstedelijk gebied met twee belangrijke functies: woningen en bedrijvigheid. Het zuidelijk deel van het Stadsbedrijvenpark is als woonlocatie zeer aantrekkelijk. Het noordelijk deel behoudt zijn functie, maar ondergaat een grondige kwaliteitsverbetering, waarin bedrijvigheid zonder milieurisico's een plaats hebben. Te denken valt aan kantoren, woonwerkpanden, perifere detailhandel, kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen. De uitbreiding van de supermarkt past binnen dit beleid.

3.4.2 Beleidsvisie Omgevingsveiligheid Gemeente Assen 2017

Deze in november 2017 vastgestelde beleidsvisie beschrijft de gemeentelijke ambitie in relatie tot veiligheidsrisico's bij ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Daarbij zijn gebiedsgerichte ambitieniveaus gekozen. Drie gebieden worden onderscheiden: woonwijken, buitengebied en bedrijventerreinen.

Het onderhavige plangebied valt binnen 'bedrijventerreinen'. Assen kiest voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Bevolkingsdichtheden zijn vaak minder groot en de verblijfstijden in vergelijking met woonwijken korter. Per gebied zijn de ambities vertaald in randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico. De ambitie van de gemeente met betrekking tot (het uitbannen van) deze risico's, is opgenomen in de volgende tabel. Welke uitwerking dit heeft op dit plangebied is opgenomen in paragraaf 4.5.

	Wettelijke norm	Afwijking norm	Verantwoording groepsrisico		Aandachtsgebieden		
	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10^{-6}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico	Explosieaandachts-gebied LPG-tankstation	Explosie- en brandaandachts-gebied transport weg en spoor	Brandaandachts-gebied hoge druk aardgas buisleidingen
Woon-wijken	Niet acceptabel	***Bestaande objecten*** Risico's zoveel mogelijk beperken ***Nieuwe objecten*** Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk	Geen nieuwe zeer kwetsbare objecten, tenzij via voorschriften kan worden geregeld dat deze personen niet gelijktijdig gedurende de LPG-bevoorrading op die locatie aanwezig zijn	Geen zeer kwetsbare objecten binnen explosieaandachts gebied en geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen brandaan-dachtsgebied, tenzij maatregelen getroffen kunnen worden waarbij de personen inpandig voldoende beschermd zijn	Geen zeer kwetsbare objecten
Bedrijven-terreinen	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel			
Buiten-gebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel			

Tabel 3.1: ambities veiligheidsbeleid Assen

3.4.3 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019-2024

Met het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019-2024 geeft de gemeente Assen invulling aan haar formele wettelijke taken op het gebied van water. Het beleid is gericht op behoud en verbetering van een gezonde, veilige en duurzame leef- en werkomgeving voor de lange termijn (2030). De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: opvangen klimaatverandering, bekostiging van de toename van renovatie en vervanging, vergroten van duurzaamheid en samenwerking in de afvalwaterketen.

De missie van de gemeente Assen hierbij is “Schoon, heel, veilig en duurzaam riolering en watersysteem tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten”. In paragraaf 4.2 is nader aandacht besteed aan het aspect water in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

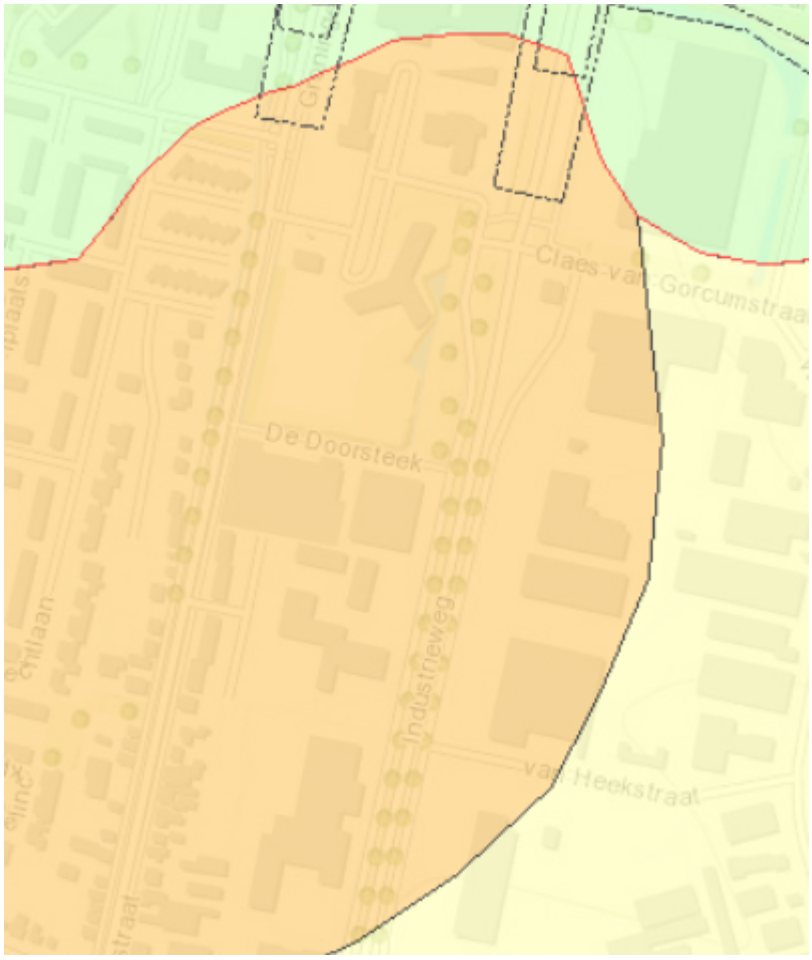
3.4.4 Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca

In de ontwikkelvisie is aangegeven dat winkelaanbod op wijkniveau gericht is op het doen van dagelijkse boodschappen. Uitgangspunt is hierbij dat inwoners van Assen op korte afstand van de woonomgeving dagelijkse boodschappen kunnen halen. Eigentijdse supermarkten zijn hierbij de belangrijkste publiekstrekkers. In de Ontwikkelingsvisie wordt gestreefd naar sterke concentraties in twee grote wijkwinkelcentra (Marsdijk en Kloosterveste), twee kleine wijkwinkelcentra (Nobellaan en Vredeveld) en in het buurtcentrum Peelo. Daarnaast zijn er in Assen nog 4 solitaire supermarkten, waaronder de Aldi aan Groningerstraat. De uitbreiding van de supermarkt in dit bestemmingsplan is beoogd ter modernisering van de supermarkt en het vergroten van het winkelcomfort voor de bestaande bezoekers.

3.4.5 Archeologische beleidsadvieskaart

Voor de gemeente Assen is de archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. De kern van het beleid is een beantwoording van de vragen: waar, wanneer en hoe archeologische resten beschermd of onderzocht moeten worden. Het gemeentelijk beleid richt zich primair op behoud in situ (in de bodem) van waardevolle archeologische vindplaatsen. Bij ruimtelijke ingrepen met een groot maatschappelijk belang en als er geen alternatieven zijn om de vindplaats te behouden, moeten de archeologische waarden worden opgegraven (behoud ex situ). De archeologische beleidsadvieskaart wordt opgenomen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Hiermee is het bestemmingsplan het centrale juridische beleidsinstrument in het nieuwe archeologiebestel.

De archeologische beleidsadvieskaart is het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voordat een vergunning kan worden afgegeven. Het voorgestelde beleid (vrijstellingsgrenzen en randvoorwaarden) zelf is in de toelichting op de beleidsadvieskaart uitgewerkt. In de volgende afbeelding staat een uitsnede van de beleidsadvieskaart voor het plangebied.



Figuur 3.2: Fragment archeologische beleidsadvieskaart

Uit het beleid bij de beleidsadvieskaart blijkt dat het plangebied is aangewezen met een hoge of middelhoge verwachting (oranje). Hieraan is een onderzoeksnoodzaak gebonden bij ingrepen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Op het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.8 dieper ingegaan.

3.4.6 Verwerking in het bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid geeft geen directe belemmeringen en/of uitgangspunten voor de regeling in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Bij het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het gebied. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de fysieke omgeving, beschreven. In dit hoofdstuk komen onder meer water, bedrijven en milieuzonering, ecologie, archeologie en externe veiligheid, aan bod.

4.1 Parkeren

Het gebouw wordt aan de oost- en zuidkant uitgebreid. De supermarkt wordt in eerste instantie uitgebreid tot 1.935 m2 op basis van de in 2019 verleende vergunning. Er is planologisch ruimte voor nog eens 190 m2 uitbreiding in de toekomst.

In de bestaande situatie zijn er 78 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan vier voor mindervaliden.

Voor de vergunde situatie van 1.935 m2 zijn er op grond van de parkeernorm (5,1 parkeerplaats per 100 m2 bvo) 99 parkeerplaatsen vereist. Er worden er 104 aangelegd, wwaarvan vijf invalide- en ouder-kindparkeerplaatsen.

Bij een toekomstige uitbreiding van maximaal 190 m2 dient er bij een winkelpand van in totaal 2.125 m2 te worden voorzien in 109 parkeerplaatsen. De ruimte voor die vijf extra parkeervoorzienigen is beschikbaar door een herinrichting van het bestaande parkeerterrein en/of extra parkeerplaatsen aan de noordzijde van het parkeerterrein. Aan de parkeernormen kan worden voldaan.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het asapect water.

4.2 Water

Bij een bestemmingsplan is het verplicht om het proces van de watertoets te doorlopen (Besluit ruimtelijke ordening).

In het kader van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft in juli 2019 afstemming plaatsgevonden met het waterschap. In dit kader is door het waterschap een uitgangspuntennotitie verstrekt waarmee bij de uitwerking van de plannen rekening moet worden gehouden. In verband met de beperkte toename van het verhard oppervlak (de aanvankelijke toename van het verhard oppervlak bedroeg minder dan 150 m² waardoor geen compensatie vereist is) heeft het waterschap destijds aangegeven dat geen belangen van het waterschap worden geschaad bij de ontwikkeling.

Bij de aanpassing van het bestemmingplan wordt nu geanticipeerd op een aanvullende uitbreiding van de winkel in de toekomst door een vergroting van het bouwblok van 190 m². Deze extra uitbreiding van het verhard is groter dan de ondergrens voor een vrijstelling, i.c. 150 m² in stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's. Wanneer deze uitbreiding in de toekomst daadwerkelijk word gerealiseerd zal te zijner tijd waterberging moeten worden aangelegd.

Begin oktober 2019 heeft (opnieuw) afstemming met het waterschap plaatsgevonden omtrent de uitbreidingsmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. Aangegeven is dat, omdat er nog geen concreet zicht is op de uitbreidingsplannen, te zijner tijd een watervergunning moet worden aangevraagd bij het waterschap. Daarbij moet conform de uitgangspuntennotitie van het waterschap een watercompensatie/waterberging van 80 liter water per m² uitbreiding verhard oppervlak worden aangelegd. Bij volledige

benutting van de 190 m² uitbreidingsmogelijkheid zal daarom 15 m³ waterberging moeten worden gerealiseerd.

Bij de invulling hiervoor kan gedacht worden aan ondergrondse kratten die onder de parkeerplaatsen worden gelegd. Deze kratten zouden een vertraagde afvoer richting het rioolstelsel kunnen krijgen aangezien de ondergrond in de omgeving van het plangebied vanaf circa 2 meter beneden het maaiveld bestaat uit leem, wat slecht doorlatend is. Bij de aanleg van ondergrondse kratten dient rekening te worden gehouden met de grondwaterstand. Berging is enkel mogelijk boven de grondwaterstand. Hoewel de grondwaterstanden onbekend zijn worden deze door de slecht doorlatende laag, op circa 2 meter beneden maaiveld, relatief kort onder het maaiveld (<1,0 meter) verwacht. Dit levert mogelijk beperkingen op voor ondergrondse waterberging. De waterbergende voorzieningen kunnen worden voorzien van een overstortconstructie richting het gescheiden HWA stelsel. Een HWA stelsel is zowel in de Groningerstraat aanwezig als in De Doorsteek. De locatie heeft daarmee meerdere mogelijkheden om het schone hemelwater afkomstig van daken af te voeren richting de bodem met overstort richting oppervlaktewater. Het schone hemelwater wordt niet op het vuilwaterstelsel geloosd.

Uitgaande van een maximale waterbergende hoogte bij ondergrondse waterberging van slechts 0,5 m is minimaal 30 m² ruimte nodig voor de aanleg van de voorzieningen. Binnen de plangrenzen is voldoende ruimte beschikbaar onder de parkeerplaatsen en verharding om de voorzieningen aan te leggen. De voorgenomen ontwikkeling biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om de benodigde waterberging vorm te geven en om overstort van het schone hemelwater naar oppervlaktewater uit te werken. Vanuit de waterhuishouding zijn er daarom geen bezwaren om de extra uitbreidingsmogelijkheid van 190 m² bouwvlak toe te staan. Mocht daadwerkelijk gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid vindt toetsing van het op dat moment op te stellen technische ontwerp van de waterberging plaats in het kader van de aan te vragen watervergunning.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het asapect water.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Tussen woningen (gevoelige bestemmingen) en hinder veroorzakende functies moet voldoende afstand zitten. Op basis van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering (2009) is bepaald in hoeverre aan de minimale richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor een supermarkt geldt volgens de VNG-uitgave een minimale afstand van 10 meter tot woningen in een rustige woonomgeving (SBI 1993: 5211/2, 5246/9, SBI 2008: 471). Deze afstand geldt vanaf de perceelsgrens tot de gevel van de woningen en geldt vanwege de omgevingsaspecten gevaar en geluid. Het omgevingstype kan worden beschouwd als gemengd gebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast wonen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarom kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd tot 0 meter (zie p. 30 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering, 2009). De uitbreiding van de supermarkt past daarmee in haar omgeving. Omdat aan de richtafstanden wordt voldaan is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het functioneren van de supermarkt wordt daardoor ook niet belemmerd.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft de aspecten geluid, geur, stof en gevaar.

4.4 Geluid

Een supermarkt is geen geluidgevoelig object. Een toets aan geluid is derhalve op basis van de Wet geluidhinder niet nodig. Uitgaande van de feitelijke uitbreidingsmogelijkheden van 190 m2 leidt dit tot 254 extra vervoersbewegingen (zie paragraaf 4.6). Uitgaande van de openingestijnden van 8.00 uur tot 21.00 uur zijn dat circa 20 vervoersbewegingen per uur. Het aantal extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie is derhalve zo beperkt, dat dit akoestisch niet relevant is. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. De beoordeling aan de inpassing van de inrichting in de omgeving met de woningen aan de overzijde van de weg voor wat betreft geluid gebeurt via het aspect 'bedrijven en milieuzonering', zie paragraaf 4.3.

In het kader van de extra uitbreiding van de Aldi van maximaal 190 m2 wordt in het kader van het Activiteitenbesluit een akoestisch onderzoek aangeleverd. Deze voorwaarde zal de gemeente ook opnemen in de beschikking in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect geluid.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's als gevolg van het transport en het werken met gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Industrieweg 46. Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen het toxisch invloedsgebied van de spoorlijn (afstand meer dan 200 meter tot het spoor). In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. De resultaten zijn beschreven in het onderzoeksrapport 'Externe veiligheid, Uitbreiding Aldi Assen' (Antea Group, oktober 2019). Dit onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd. De conclusie is hieronder samengevat.

Risicobeschouwing

LPG-tankstation Industrieweg 46

- De 10-6 plaatsgebonden risicocontouren van het LPG-tankstation reiken niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- Het groepsrisico van het LPG-tankstation neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie en bevindt zich (met convenantmaatregelen) onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico;
- Het invloedsgebied van het LPG-tankstation reikt tot het plangebied, verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht.

Spoorlijn Meppel - Onnen

- De maximale PR 10-6-contour van de spoorlijn is 6 meter. Deze contour reikt niet tot het
- plangebied, het plaatsgebonden risico levert daarom geen belemmeringen op;
- Het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn reikt niet tot het plangebied;
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevt van toepassing.

Swedish Match

- Het invloedsgebied reikt niet tot het plangebied. Het is daarmee geen relevante inrichting in relatie tot het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

In het genoemde onderzoeksrapport zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico van het LPG-tankstation aan de Industrieweg 46 en de spoorlijn Meppel - Onnen.

De geprojecteerde ontwikkelingen passen binnen de beleidsuitspraken zoals deze in de Beleidsvisie Omgevingsveiligheid van de gemeente Assen (2017) beschreven zijn (zie paragraaf 3.4.2).

Bij de verantwoording is de volgende indeling gehanteerd:

- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

Bouwtechnische veiligheidsmaatregelen

Bouwtechnische veiligheidsmaatregelen aan de geprojecteerde bebouwing kunnen de gevolgen in geval van een incident met gevaarlijke stoffen beperken. Op het gebied van bouwtechnische maatregelen (zoals het aanbrengen van versterkte of scherfwerende beglazing) bestaat veel onduidelijkheid. Onduidelijk is hoe verstevigd glas (gelamineerd glas) zich gedraagt in geval van een drukgolf van een explosie, voorafgegaan door intense hittestraling. Daarnaast kan, als verstevigd glaswerk de drukgolf weerstaat, het kozijn of de buitenspouwmuur van het bouwwerk het begeven. Het verstevigen van kozijnen of buitenspouwmuren werkt op haar beurt weer dusdanig door in de constructiekosten dat deze maatregelen niet realistisch zijn, zeker gezien het gegeven dat het effect van deze maatregelen onduidelijk is.

Zelfredzaamheid bij BLEVE

In het geval van een BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 100 procent-letaliteitscontour slachtoffer worden (deze zone bedraagt bij het LPG-tankstation circa 100 meter). Buiten deze zone (het plangebied bevindt zich op circa 100 meter) is schuilen in een gebouw in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, dergelijke scenario's kunnen optreden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Zelfredzaam bij toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen is het van belang dat (ruimtes in) de geprojecteerde bebouwing bescherming bieden. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Interne vluchtwegen afstemmen op externe veiligheid

Een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij het LPG-tankstation of op het spoor zal vrijwel direct worden opgemerkt door de directe omgeving. Personen in de omgeving zijn daarbij direct gealarmeerd. Vervolgens dienen de interne vluchtwegen in het gebouw zodanig gesitueerd te zijn dat het mogelijk is aan de risicoluwe zijde te ontvluchten en dienen personen (bijvoorbeeld BHV'ers) zodanig geïnstrueerd te worden dat zij de calamiteit herkennen (als calamiteit gevaarlijke stoffen) en het juiste handelingsperspectief kiezen.

Het is aanbevelingswaardig om het ontruimingsplan van het gebouw uit te breiden met een paragraaf externe veiligheid waarin de omgang met externe veiligheidsscenario's staat beschreven.

Externe vluchtwegen

In sommige gevallen kan vluchten eveneens nodig zijn, eventueel als reactie op secundaire branden. Daarvoor is een goede infrastructuur van belang, waarbij meerzijdig, van de bron af gevlucht kan worden. De bestaande infrastructuur rond het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om de omgeving meerzijdig te ontvluchten. Dit kan in noordelijke en zuidelijke richting via de Groningerstraat en aangrenzende wegen.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. Elk scenario vraagt een specifiek aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Assen in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Drenthe.

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. Vanwege de maatregelen uit de Safety Deal (hittewerende bekleding) wordt een warme BLEVE bij LPG-tankwagens gedurende ten minste 75 minuten voorkomen. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Het bevoegd gezag, de gemeente Assen, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de ruimtelijke procedure. In het kader van de groepsrisicoverantwoording wordt dor de gemeente advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Drenthe.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.6 Luchtkwaliteit

Voor een aantal projecten, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtkwaliteit, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In de bij dit besluit behorende Regeling NIBM is de lijst met categorieën van gevallen (kantoor- en woningbouwlocaties, specifieke inrichtingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) hoeft geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Deze projecten kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het vigerende bestemmingsplan is binnen het bouwvlak op gronden met de bestemming Detailhandel een supermarkt toegestaan van maximaal 2.070 m2. Voorliggend bestemmingsplan staat een supermarkt toe van maximaal 2.125 m2. Er is sprake van een toename van het winkelpand met 55 m2 ten opzichte van de maximale planologische situatie. In de feitelijke situatie is een winkelpand van in totaal 1.935 m2 vergund. De maximale uitbreidingsmogelijkheden zijn 190 m2. Voor de zorgvuldigheid gaan we hiervan uit.

Volgens publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, 1 december is de verkeersgeneratie van een supermarkt in een matig stedelijk gebied (rest bebouwde kom) maximaal 133,9 vervoersbewegingen per etmaal per 100 m2. Bij 190 m2 is de toename aan vervoersbewegingen 254 per etmaal.

Plannen voor 1.500 woningen leiden tot circa 9.000 vervoersbewegingen. Deze zijn vrijgesteld van onderzoek. Voor de zorgvuldigheid hebben we ook de NIBM-tool toegepast (versie 28-3-2019), zie hieronder. Hieruit volgt dat geen nader onderzoek nodig is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	255
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,29
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.1: Resultaat NIBM tool uitbreiding van 190 m2

Ook indien de reeds vergunde uitbreiding van 253 m2 wordt meegerekend (253 m2 + 190 m2 = 594 verkeersbewegingen) is geen nader onderzoek nodig, zie tabel 4.2.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	594
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,68
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.2: *Resultaat NIBM tool uitbreiding van 190 m2 en verleende omgevingsvergunning voor uitbreiding met 253 m2.*

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Bodem

Er zijn in het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Groningerstraat 342-344-346-348 te Assen (Oranjewoud, 2002), zie bijlage 3. Uit dit onderzoek volgde dat ter plaatse van een voormalige tank en de nieuwbouwlocatie van de destijds geprojecteerde nieuwe Aldi geen verhoogde parameters zijn gemeten. Ter plaatse van het overige terrein zijn ter plaatse van de grond maximaal licht verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater ter hoogte van de zuidwestzijde van het terrein werden een licht verhoogde concentratie van cadmium en een matig verhoogde concentratie voor zink gemeten. De concentratie werd al van natura verhoogd beschouwd. Bij de voormalige wasplaats aan de noordkant van het terrein zijn in het grondwater sterk verhoogde concentraties gemeten voor nikkel en cis-1,2-dichlooretheen. Tijdens aanvullend onderzoek is de verontreiniging horizontaal en verticaal afgeperkt. Ter plaatse van de peilbuizen zijn voor de onderzochte parameters geen verhoogde concentraties gemeten. Het volumecriterium van 100m3 sterk verontreinigd grondwater wordt derhalve niet overschreden, zodat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging en saneringsnoodzaak.
2. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van (een deel van) drie percelen aan de Groningerstraat 340 in Assen (WMR, 2013), zie bijlage 3 , achter het onderzoek van Oranjewoud, 2002). Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de bouw van de huidige supermarkt. Geconcludeerd is dat de in 2002 geconstateerde verontreiniging met cis-1,2-dichlooretheen niet is bevestigd. Mogelijk is de hogere pH-waarde ter plaatse van de uitbreidingslocatie te relateren aan de aanwezigheid van menggranulaat in de bodem. De tijdens het verkennend bodemonderzoek gemeten gehalten en concentraties zijn dusdanig (alleen overschrijding van de achtergrondwaarde en streefwaarde) dat een aanvullend onderzoek niet nodig is. Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.
3. Verkennend bodemonderzoek op de locatie Industrieweg 21 te Assen (MACG Advies B.V., 2003), zie bijlage 4. Uit het onderzoek volgt dat voor de verontreinigingen in het grondwater met cadmium en nikkel geen directe oorzaak is te geven. De verontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen is mogelijk afkomstig uit het naast gelegen bedrijf

waar een autospuitbedrijf heeft gezeten. Gezien de mate van verontreiniging van de grond en het grondwater is volgens de Leidraad Bodembescherming van het ministerie van VROM een nader onderzoek noodzakelijk. Tijdens het nader onderzoek zal de omvang van de grondwaterverontreiniging met nikkel en cadmium moeten worden bepaald.

4. Verkennend bodemonderzoek ter hoogte van de Groningerstraat 340 in Assen (WMR, 2014), zie bijlage 5. Uit het onderzoek volgt, dat er geen aanleiding is milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van dat perceel. Om de uitvoerbaarbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen voldoet het onderzoek uit 2014.
5. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Industrieweg 17-21 in Assen (MWR, 2020), zie bijlage 7. Uit het onderzoek volgt dat licht verhoogde gehalten aan kobalt in twee mengmonsters van de bovengrond. Een oorzaak is niet aan te geven. De gemeten gehalten zijn dusdanig (alleen overschrijding van de achtergrondwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is. Een duidelijke oorzaak voor de sterk verhoogde concentraties aan cadmium en nikkel in het grondwater is niet aan te geven. Ook tijdens voorgaand verkennend onderzoek in 2003 werden matig tot sterk verhoogde concentraties aan cadmium en nikkel aangetoond. Op aangeven van de Provincie Drenthe konden deze verhoogde concentraties beschouwd worden als van nature verhoogde gehalten. Een nader onderzoek naar cadmium en nikkel in het grondwater werd daarom niet noodzakelijk geacht. Uit recente navraag bij de RUD Drenthe blijkt dat nikkel inderdaad vaker sterk verhoogd wordt aangetoond in de omgeving van de onderzoekslocatie. Voor cadmium blijkt dit echter niet het geval te zijn. De sterk verhoogde concentraties aan cadmium en nikkel in het grondwater geven aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Mogelijk is op de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (100 m3 grondwater boven de interventiewaarden).
6. Nader grondwateronderzoek ter plaatse van de Industrieweg 17-21 in Assen(MWR, 2020) In 2020 is naar aanleiding van het onderzoek onder ad 5 voor het perceel Industrieweg 17-21 een nader grondwateronderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het nader grondwateronderzoek zijn de resultaten van het hiervoor genoemde verkennend bodemonderzoek waarbij in het grondwater voor cadmium en nikkel concentraties boven de interventiewaarde zijn gemeten. Het doel van het nader bodemonderzoek is het bepalen van de omvang van de grondwaterverontreiniging. Uit het onderzoek, dat als bijlage 4 is bijgevoegd volgt dat op de onderzochte locatie er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als gevolg van een sterke grondwaterverontreiniging met nikkel. De verontreiniging geeft geen milieuhygiënische belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie. Wel dient bij eventueel toekomstige graafwerkzaamheden binnen de verontreinigingscontouren en het grondwaterniveau rekening te worden gehouden met sanerende en arbeidshygiënische maatregelen. Indien nodig zal de bodem worden gesaneerd.

De ligging van de gronden waarvoor bovengenoemde onderzoeken zijn uitgevoerd zijn in figuur 4.1. weergegeven.



Figuur 4.1: Bodem- en grondwateronderzoek

Wanneer er voor de extra uitbreiding van de supermarkt een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit Bouwen is een actueel bodemonderzoek noodzakelijk. In dat kader zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op die wijze is het aspect bodem geborgd. Indien blijkt dat er sprake is van een saneringsopgave heeft initiatiefnemer voldoende financiële middelen om deze sanering uit te voeren. Indien aan de orde zal de sanering worden uitgevoerd. Hiermee is de bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik van de gronden.

4.8 Archeologie

Vanuit de wetgeving is een toetsing aan de archeologische waarden bij ontwikkelingen verplicht. De gemeente Assen heeft dit gespecificeerd in haar archeologische beleid (zie ook paragraaf 3.4.5. Hieruit blijkt dat in het plangebied gebieden aanwezig zijn waar een archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. Als uit dat onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Aangezien het bestemmingsplan een uitbreiding mogelijk maakt van maximaal 190 m2 zal de ontwikkeling niet groter zijn dan 1.000 m2 en is daarom vanuit het aspect archeologie geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

De archeologische waarden worden bovendien beschermd door in de regels een dubbelbestemming op te nemen die aansluit op het archeologisch beleid. Aan het plangebied is derhalve de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1

toegekend.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect archeologie.

4.9 Cultuurhistorie

Het is verplicht cultuurhistorische waarden volwaardig in ruimtelijke besluitvorming te betrekken en in plannen en besluiten een cultuurhistorische paragraaf op te nemen. In het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe worden aan het projectgebied geen cultuurhistorische waarden toegekend. De Groningerstraat zelf is aangeduid als historische route. Die wordt met dit plan niet beïnvloed. Vanuit cultuurhistorisch perspectief worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast (zie ook paragraaf 3.2.1).

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.10 Ecologie

Binnen de natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) wordt een onderscheid gemaakt tussen de bescherming van soorten en de bescherming van gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)).

Het plangebied is geen onderdeel van de NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 1,8 kilometer. Gezien de kleinschaligheid van het plan is uitgebreid onderzoek naar de effecten op de NNN en Natura 2000 niet nodig. Alleen voor het onderdeel stikstofdepositie hebben we een stikstofdepositie berekening uitgevoerd (notitie Beoordeling van het aspect stikstofdepositie, d.d. 11 oktober 2019 (AERIUS 2019).

In het kader van de soortenbescherming is ten behoeve van de in 2019 vergunde uitbreiding door Antea Group een natuurtoets uitgevoerd (Natuurtoets, Aldi Assen, Groningerstraat 340, Toetsing Wet natuurbescherming en NNN t.b.v. een ruimtelijk besluit, 10 juli 2019). Voor de sloop van een gedeelte van het naast gelegen bedrijfspand is door Antea Group een apart natuuronderzoek uitgevoerd (Natuurtoets, Gedeeltelijke sloop bedrijfspand Industrieweg 19 te Assen, Toetsing Wet natuurbescherming en NNN, 19 juli 2019).

Deze onderzoeken zijn als bijlage bijgevoegd en hieronder samengevat.

4.10.1 Natuurtoets 10 juli 2019

Conclusies: Beschermde gebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of Natura 2000-gebieden) voor binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing. Zie ook tabel 4.3.

	Natura 2000	NNN
Aanwezig binnen de invloedssfeer?	Nee	Nee
Effecten?	Nee	Nee
Vereiste vervolgstappen aan de orde?	Nee	Nee
Is het plan uitvoerbaar in het kader van de gebiedsbescherming?	Ja	Ja

Tabel 4.3: Overzicht conclusies en vervolgstappen gebiedsbescherming

Vanwege de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State van 29 mei 2019 is aanvullend aan de natuurtoets een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening, die met bijbehorende memo als aparte bijlage 10 is bijgevoegd volgt, dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase de bijdrage op omliggende Natura 2000-gebieden 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt ter plaatse van voor stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden. Hierbij is rekening gehouden met de sloopwerkzaamheden van een deel van het naastgelegen pand.

Doordat de ontwikkeling een bijdrage aan de stikstofdepositie heeft van 0,00 mol N/ha/jaar op een voor stikstof gevoelig habitat is uitgesloten, dat het plan leidt tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en de betreffende instandhoudingsdoelen in gevaar komen. Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is dan ook in het kader van het bestemmingsplan niet nodig.

Conclusies: Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied.

- Algemene broedvogels (nestplaatsen).

In tabel 4.4 is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Is het plan uitvoerbaar?
Algemene broedvogels	Nee	Nee	Nee	Ja

Tabel 4.4: Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

4.10.2 Natuurtoets 18 juli 2019

Voor de in 2019 vergunde uitbreiding van de Aldi wordt een deel van het naastgelegen bedrijfspand gesloopt. Sloop van het pand mag geen belemmering ondervinden van de Wet natuurbescherming. De sloop kan na de sloopmelding worden uitgevoerd als duidelijk is, dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden binnen de invloedssfeer van het plangebied en de effecten hierop. In dit hoofdstuk is het advies gegeven dat voortkomt uit de conclusies van de uitgevoerde Natuurtoets d.d. 18 juli 2019.

Conclusies: Beschermde gebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of Natura 2000-gebieden) voor binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing. Zie ook tabel 4.5.

	Natura 2000	NNN
Aanwezig binnen de invloedssfeer?	Nee	Nee
Effecten?	Nee	Nee
Vereiste vervolgstappen aan de orde?	Nee	Nee
Is het plan uitvoerbaar in het kader van de gebiedsbescherming?	Ja	Ja

Tabel 4.5: Overzicht conclusies en vervolgstappen gebiedsbescherming.

Conclusies: Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied.

- Algemene broedvogels (nestplaatsen).

In tabel 4.6 is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Is het plan uitvoerbaar?
Algemene broedvogels	Mogelijk	Nee, mits werkzaamheden aan broedbiotoop worden uitgevoerd buiten broedseizoen	Nee, mits in gebruik zijnde nesten niet worden aangetast	Ja, onder voorgenoemde voorwaarden

Tabel 4.6: Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

4.10.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.11 Vormvrije m.e.r-beoordeling

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is als categorie D11.2 de volgende activiteit opgenomen. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Als je het project beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject is een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Beoordeeld moet worden of wat hetgeen het bestemmingsplan toestaat moet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het Besluit m.e.r. kent echter geen definitie van een stedelijk ontwikkelingsproject. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dient conform jurisprudentie te worden gekeken naar de volgende zaken:

1. de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
2. het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
3. de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
4. de milieugevolgen.

Uiteindelijk gaat het om een afweging van bovenstaande punten 1 tot en met 4 of er sprake

is van een stedelijke ontwikkeling.

Ad 1 en 3: Aard en omvang – relatie met bestemmingsplan

De aard van het plan (beperkte extra planologische ruimte voor uitbreiding van een bestaande supermarkt en functiewijziging van een beperkt deel bedrijfsperceel naar detailhandel zonder bouwvlak) wijkt nauwelijks af van wat er planologisch al op de gronden is toegestaan. Voor wat betreft de omvang van gebouwen maakt het nieuwe bestemmingsplan minder bebouwing mogelijk dan hetgeen nu is toegestaan.

De ontsluiting van het plan voor autoverkeer vindt plaats conform de bestaande situatie, namelijk op de Groningerstraat. Er is derhalve sprake van een zeer beperkte wijziging van het toegestane gebruik, die geen significant effect heeft om de omgeving (zie ook ad 4 hieronder).

Ad 2: Het plangebied ligt op een bedrijvenpark, waar reeds een supermakt aanwezig is. Een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de oostkant krijgt een detailhandelbestemming zonder bouwvlak, waar geparkeerd zal worden nadat de bestaande bebouwing is gesloopt. In het plangebied is een supermarkt planologisch al acceptabel geacht, aangezien het vigerende bestemmingsplan deze functie toestaat tot een gebouw van 2.070 m2, terwijl het voorliggende bestemmingsplan maximaal 2.125 m2 toestaat. Planologisch gezien is er dus een toename van 55 m2.

Ad 4: De milieugevolgen

Zoals hierboven is aangeven omvat het bestemmingsplan een planologische toename van 55 m2 voor een bestaande supermarkt. Daarnaast wordt een bestaand bedrijfspand gesloopt ten behoeve van parkeren, waarbij aan die gronden een bestemming Detailhandel zonder bouwvlak wordt toegekend. Gesteld kan worden dat er geen andere milieugevolgen worden vergund dan reeds in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt.

Op basis van de punten 1-4 wordt geconcludeerd, dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt een algemene toelichting gegeven op de opzet van de regels en wordt daarna dieper ingegaan op de bestemmingen en aanduidingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.1 Opzet regels

Voor de opzet van de regels is het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Assen (versie 11-2011) gevolgd en is inhoudelijk zoveel mogelijk aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 Algemene regels;
- hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De inleidende regels bevatten:

- de begrippen (artikel 1). In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd;
- wijze van meten (artikel 2). Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

De bestemmingsregels bevatten de juridische vertaling van de bestemmingen die in het plangebied voorkomen (artikel 3 en artikel 4).

De algemene regels bestaan uit:

- anti-dubbeltelregel (artikel 5). De anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro opgenomen om er voor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten;
- algemene bouwregels (artikel 6). Deze regels gelden algemeen en naast de specifieke bouwregels die in de bestemmingen zijn opgenomen;
- algemene gebruiksregels (artikel 7). In dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik strijdig zijn met de aan de grond gegeven bestemming;
- algemene afwijkingsregels (artikel 8). Ten aanzien van ondergeschikte punten wat betreft de maatvoering kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels;
- algemene wijzigingsregels (artikel 9). Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen de specifiek opgenomen aanduidingen worden verwijderd mits de betreffende functie is beëindigd.
- overige regels (artikel 10). Daarin is onder andere de parkeernormering voor dit bestemmingsplan vastgelegd

De algemene regels zijn voor zover relevant inhoudelijk overgenomen uit het bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark. in artikel 11 zijn regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels (artikel en artikel). De overgangsbepalingen zijn standaardbepalingen die uit artikel 3.2.1. van het Bro zijn overgenomen. Deze bepaling schrijft voor hoe het overgangsrecht geregeld moet zijn en

hiervan mag niet worden afgeweken.

5.2 Nadere toelichting op de planregels

Het bestemmingsplan heeft de volgende bestemmingen:

- Detailhandel
- Waarde - Archeologische Verwachting 1.

5.2.1 Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is gebruikt voor de supermarkt aan de Groningerstraat 340. Binnen deze bestemming is de vestiging van een supermarkt met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Bouwregels

De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal tien meter bedragen. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ten hoogste zestig procent bedragen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

5.2.2 Waarde - Archeologische verwachting 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geldt voor de gronden waar - op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart - sprake is van archeologische verwachtingswaarden (zie ook paragraaf 4.8). Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van deze waarden. In dit artikel wordt geregeld wanneer een archeologisch onderzoek vereist is en worden maatregelen ter bescherming van eventuele waarden voorgeschreven.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhaal van de plankosten zeker te stellen. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is afgesproken dat de initiatiefnemer de kosten draagt voor uitwerking van de plannen en de realisatie van de opstallen. Er zijn geen kosten inzake maatregelen met betrekking tot de openbare ruimte aan de orde. De gemeente heeft daaraan geen kosten. De procedurele kosten voor de gemeente worden gedekt via de leges. Het plan is daarmee financieel haalbaar.

6.2 Grondexploitatieregeling

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 1 (afdeling 6.4 grondexploitatie) stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, indien het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd.

Het moet gaan om een bouwplan, omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van het exploitatieplan altijd gekoppeld is aan de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan (Art. 6.2.1 Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met tenminste 1.000 m^2 of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor kantoor- of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m^2 (was 1.000 m^2) bedraagt;'
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2.

Een exploitatieplan is niet vereist, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld via gronduitgifte, precarioverordening of (exploitatie)overeenkomsten. Uiteraard is een exploitatieplan ook niet noodzakelijk, als realisering van het bouwplan geen kosten vergt van de overheid.

Bij voorliggend plan is er geen exploitatieplan noodzakelijk.

6.3 Planschadeaspecten

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;

- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid; een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
- een beperking van de bouwmogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt is eigendom van de initiatiefnemer. De eventuele schade als gevolg van de realisatie van het project komt dan ook voor de rekening van de initiatiefnemer. Deze afspraak is tussen gemeente en de initiatiefnemer in een planschadeovereenkomst/anterieure overeenkomst vastgelegd

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk. Over gemeentelijke kosten zijn afspraken vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Assen heeft een inspraakverordening waarin is opgenomen dat per ruimtelijk plan kan worden afgewogen of inspraak wordt verleend. Ten aanzien van dit bestemmingsplan is besloten geen inspraakmogelijkheid te geven op het voorontwerpbestemmingsplan en het bestemmingsplan meteen als ontwerp in procedure te brengen. De reden is dat het gaat om een zeer beperkte planologische uitbreidingsmogelijkheid van een bestaande functie. Wel vindt, conform het gestelde in het Besluit ruimtelijke ordening, vooroverleg plaats.

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden, voorzover beschikbaar, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet.

7.2 Overleg

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in oktober 2019 met het waterschap afgestemd (zie paragraaf 4.2). Er zijn verder geen relevante (provinciale) belangen aan de orde.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. De bekendmaking van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 20 januari 2021 gedurende 6 weken ter Inzage gelegen. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.4 Vervolg

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.

Regels

Understanding today.
Improving tomorrow.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Uitbreiding Aldi Groningerstraat met identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP20190799-C001 van de gemeente Assen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 archeologisch deskundige
de (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage
een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd met bebouwing;

1.9 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.10 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.13 bestaand:

a. bij bebouwing: een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand is gekomen of tot stand kan komen krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk

een bouwconstructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 dienstverlening:

werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden al dan niet met inbegrip van ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.25 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk, dat geen gebouw is en dat dient als scheiding tussen 2 of meer erven of terreinen, zoals muren, schuttingen, hekwerken of bouwwerken van vergelijkbare aard en omvang;

1.27 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.28 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.29 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.32 huishouden:

één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

1.33 industrieterrein:

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

1.34 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.35 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.36 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.37 kringloopwinkel

Het bedrijfsmatig repareren en verkopen van gebruikte huisraad, kleding, fietsen en overige kringloopgoederen.

1.38 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.39 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.40 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.41 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van een nutsbedrijf, de waterhuishouding, het meten van luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen, verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen, verlichting;

1.42 ondergronds:

beneden peil;

1.43 outletproducten

- outletproducten: producten die afwijken van de standaardkwaliteit en/of:
- niet, of niet meer onder de gangbare voorwaarden via de reguliere detailhandel kunnen worden afgezet en/of;
- In de afgelopen periode van drie maanden niet meer aan de reguliere detailhandel zijn aangeboden en/of;
- niet meer door de reguliere detailhandel direct zijn afgenomen en waarvan de prijzen minimaal 30% onder de gangbare verkoopadviesprijzen zullen liggen;

1.44 overig bouwwerk

een bouwconstructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.45 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.46 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitend is.

1.47 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor het bouwen van bouwwerken in, op of over het water: de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

1.48 praktijk:

beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte van vrije (aan huis gebonden) beroepen zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee vergelijkbare beroepen, met dien verstande, dat bouwwerken ten behoeve van dierenverblijven, zoals bijvoorbeeld kennels of dierenklinieken en seksinrichtingen niet zijn toegestaan.

1.49 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.50 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.51 restauratieve voorziening:

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa;

1.52 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.53 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van het gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.55 supermarkt

een detailhandelbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een winkelvloeroppervlak van ten minste 600 m^2.

1.56 winkel:

Een (deel van een gebouw) dat blijkens aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel en/of het verlenen van diensten, waaronder mede worden begrepen videotheken, kapsalons en buffetverkoop. Tot de winkel worden de voor publiek toegankelijke ruimte alsmede de bijbehorende magazijnruimte, kantoren en overige dienstruimten inbegrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het object.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Detailhandel**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een supermarkt;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. bebouwing
h. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de voor "**Detailhandel**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken

Ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' mag het bebouwingspercentage ten hoogste het aangegeven percentage bedragen.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
c. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 5,00 meter.
d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de afstand van gebouwen tot de noordelijke perceelsgrens ten minste 4 meter.

3.2.3 Overige-bouwwerken

Voor het bouwen van overig bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de zijdelingse en achterse perceelsgrens ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 10 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken mag ten hoogste 5 meter bedragen..

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;

c. externe veiligheid;
d. de verkeerssituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

a. Bij een uitbreiding van het verhard oppervlak, zijnde dakoppervlak en verharding, dient een watercompensatie/waterberging van 80 liter water per m² uitbreiding verhard oppervlak worden aangelegd;
b. Het bepaalde onder a geldt niet voor een toename van verharding voor een uitbreiding waarvoor ten tijde van de vaststelling van dit plan al een omgevingsvergunning onherroeplijk is geworden.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Waarde - Archeologische verwachting 1**" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit het in **4.2.1**, onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **4.2.1** , onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 Uitzondering bouwregel

Het bepaalde onder **4.2.1**, onder a geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
b. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
c. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder **4.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
d. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,40 meter onder het maaiveld;
e. het aanbrengen van drainage;
f. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
g. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek.

4.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder **4.4.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **4.4.1** moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

4.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing

Artikel 6 Algemene bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 en 3 gelden de volgende regels;

Bestaande afmetingen

6.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken ,die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan op basis van hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

6.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand **bebouwingspercentage,** dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.4 Bouwen buiten het bouwvlak

In die gevallen dat een bestaand gebouw buiten het bouwvlak is gebouwd, geldt de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is en in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen als maximaal toegestaan;

6.5 Heroprichting

In geval van (her)oprichting van bouwwerken is het bepaalde in **6.1, 6.2, 6.3, 6.4** en **6.5**, uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddellen en ten behoeve van andere verblijfsrecreatieve doeleinden;
c. het gebruik van de gronden, wateren en de daarop voorkomende bouwwerken (inclusief voer- en vaartuigen) of delen daarvan te gebruiken voor de vestiging van een seksinrichting of een escortbedrijf;
d. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of permanente bewoning.

7.2 Uitzonderingsregels

Tot een gebruik, strijdig met de gebruiksregels als genoemd in lid 7.1 wordt niet gerekend het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan in de volgende gevallen worden afgeweken van de regels:

a. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen en percentages van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in het plan opgenomen of daarvan te herleiden maten en/of percentages;
b. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,20 meter wordt overschreden;
c. ten aanzien van de bouwhoogte van overig bouwwerken in die zin dat deze worden vergroot tot ten hoogste 15 meter.

8.2 Afwegingskader

Van het bepaalde in lid 8.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. externe veiligheid;
d. de verkeerssituatie;
e. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in díe zin dat:

a. de dubbelbestemming voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting vervalt, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de dubbelbestemming voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
c. de functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen worden verkleind, dan wel geheel worden verwijderd, indien blijkt dat de inrichting ter plaatse is beëindigd. Indien sprake is van een gebiedsaanduiding met betrekking tot een aardgastransportleiding of een gasontvangstation, dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

10.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de normen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Assen 2020 en dat indien deze nota gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

b. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
   1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 2,5 meter bij 5,00 meter bedragen;
   2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - tenminste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.

c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voorzover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels behorende bij het bestemmingsplan Uitbreiding Aldi Groningerstraat.