

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Begrenzing van het plangebied	1
1.3 Geldende bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	2
2. BELEID	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Regionaal beleid	5
2.4 Gemeentelijk beleid	6
3. ONDERZOEK	11
3.1 Huidige situatie	11
3.2 Milieuaspecten	12
3.3 Water	14
3.4 Ecologie	16
3.5 Archeologie en cultuurhistorie	17
3.6 Luchtkwaliteit	18
3.7 Externe veiligheid	18
3.8 Kabels en leidingen	20
4. PLANBESCHRIJVING	21
5. TOELICHTING OP DE REGELS	24
5.1 De juridische plansystematiek	24
5.2 Toelichting op de bestemmingen	24
6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	27
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Smetanalaan in Assen stond het schoolgebouw De Arkel, een school voor bijzonder onderwijs. Door de verhuizing van de school is het perceel vrij gekomen voor een nieuwe ontwikkeling. Het perceel met de voormalige opstal zijn verkocht aan PromensCare. Deze organisatie heeft tot doel om op de locatie een nieuwe speciale woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke of psychische beperking te realiseren.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Smetanalaan in Assen. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door openbaar groen en water. Aan de noordzijde ligt een klein woonwagenveld, met een zestal woonwagens. Aan de oostzijde van het plangebied zijn een nutsgebouw (ADSL-centrale voor internet), een parkeerterrein en een (woon)flat aanwezig. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied

Zowel het perceel van de voormalige school als een stuk openbaar groen zijn in het plangebied opgenomen. De begrenzing is zo gekozen, omdat - naast de nieuwe bebouwing - nieuwe parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Na realisatie van de nieuwbouw passen de parkeerplaatsen niet meer op het perceel van de school. Deze worden daarom gerealiseerd op een huidig stuk openbaar groen.

Deze uitgangspunten hebben een nauwe samenhang met elkaar en met de juridische systematiek die in dit bestemmingsplan wordt aangehouden. Deze systematiek (de manier van bestemmen) en de bestemmingen worden nader toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 en 7 worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. BELEID

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie "decentraal wat kan, centraal wat moet". Het accent is hiermee verschoven van "het stellen van beperkingen" naar "het stimuleren van ontwikkelingen". De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden. Bij gemeentete overstijgende vraagstukken hecht het Rijk grote waarde aan afstemming en samenwerking tussen gemeenten.

De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de rijksinfrastructuur en stedelijke netwerken de belangrijkste elementen van zijn. Daarbij zijn de volgende hoofddoelstellingen van belang:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

De Nota Ruimte geeft voor projecten op de schaal van het project van dit bestemmingsplan geen uitgangspunten.

2.1.2 AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)

Als gevolg van de inwerkingtreding van de *Wet ruimtelijke ordening* (1 juli 2008) heeft het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium gewerkt. Daarbij zijn bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (ook wel AMvB Ruimte genoemd). Met de inwerkingtreding van de AMvB Ruimte worden het bestaande planologisch beleid uit de Nota Ruimte en een aantal Planologische Kernbeslissingen vervangen.

In de AMvB Ruimte zijn onder andere de regelingen voor de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen zijn 'getrapt' vastgelegd.

Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. De AMvB Ruimte moet nog in werking treden, de exacte datum is niet duidelijk. De AMvB Ruimte geeft voor projecten op de schaal van het project van dit bestemmingsplan geen uitgangspunten.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (2010)

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe was tot voor kort verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Drenthe* (POP II, 2004). Dit integrale plan omvatte een samenhangende visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, waarin alle sectorale beleidslijnen met elkaar in verband zijn gebracht. Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie vervangt het Provinciaal omgevingsplan van 2004. In de omgevingsvisie worden de beleidsuitgangspunten vanuit het omgevingsplan geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe taakverdeling zoals deze is vastgelegd in de *Wet ruimtelijk ordening*.

De missie van de visie is als volgt verwoord: *'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'*. De kernkwaliteiten die genoemd worden zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, veiligheid, naoberschap, menselijke maat en kleinschaligheid (Drentse schaal). De ambities van de omgevingsvisie worden in verschillende thema's nader uitgewerkt. Voor het wonen wordt gestreefd naar de versterking van Drenthe als woonprovincie, met aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Dit wordt door de gemeenten verder uitgewerkt in een woonvisie, waarin onder andere afspraken worden gemaakt over soort en aantal woningen en nieuwe woonwensen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

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

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

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

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

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Hoofdstad Assen

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

Naast de sectorale beleidsuitgangspunten zijn de opgaven per deelgebied uitgewerkt. Het plangebied valt onder het deelgebied "Wijken en dorpen". Voor alle wijken wordt een wijkvisie opgesteld; het plangebied hoort bij Noorderpark. Het voorzieningenniveau in de wijken moet waar nodig versterkt worden en worden toegesneden op de specifieke behoefte van de wijkbewoners. In wijken waar relatief veel ouderen en mensen met beperkingen wonen, worden woon-servicezones ingericht. Deze gebieden kennen extra voorzieningen op het gebied van zorg.

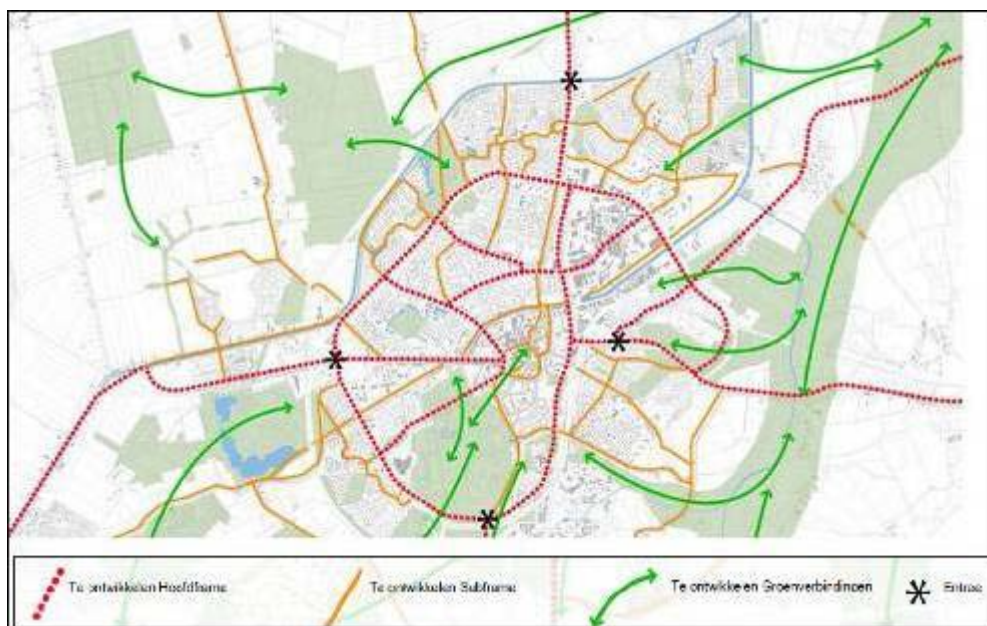
De ontwikkeling in het plangebied past binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Hoofdstad Assen. De visie geeft geen concrete uitgangspunten voor dit bestemmingsplan en de ontwikkeling in het plangebied.

2.4.2 Woonbeleid

De visie zoals deze is neergelegd in de Structuurvisie Assen 2030 is doorvertaald in het gemeentelijke Woonplan. In de structuurvisie is de wens uitgesproken door te groeien tot een stad met 80.000 inwoners. Dit vraagt om een uitbreiding van het bestaande woningaanbod. Tegelijkertijd wil Assen een meer compacte en duurzame stad worden. In het woonplan wordt daarnaast gesteld dat ingespeeld moet worden op de toenemende vraag naar beschermd en verzorgd wonen. Concreet gaat het over 190 eenheden voor verzorgd wonen, 220 eenheden voor beschermd wonen en 650 intramurale plaatsen. Gesteld kan worden dat dit bestemmingsplan aansluit bij de realisatie van bijzondere woonvormen binnen de bestaande bebouwing van de stad.

2.4.3 Groenbeleid

In 2006 heeft de gemeente Assen de *Groenstructuurvisie Assen* vastgesteld. In deze visie zijn de hoofdlijnen van het groenbeleid voor de komende 20 jaar verwoord. In de visie wordt geconstateerd dat Assen een monumentale stad is die van oudsher beschikt over veel groen. Uitgangspunt van de visie is het versterken en uitbouwen van het bestaande 'groene frame' (zie figuur 3). Tot dit frame behoren waterlopen, bossen, parken, recreatiegebieden, groene stadsranden, bomen en de entrees van de stad.



Figuur 3. De ontwikkeling van de groenstructuur

Het instrumentarium om de Groenstructuurvisie Assen te verbinden met de praktijk heeft vorm gekregen in Het Groene Frame van Assen van december 2009.

Het Groene Frame van Assen vormt de kapstok voor het verbinden van een flink aantal bestaande projecten en beleidsnota's over de leefomgeving. De inhoudelijke uitgangspunten zijn al ingebracht in lopende processen en projecten, waaronder de Structuurvisie Assen die eerder is beschreven. Daarnaast is het Groene Frame het toetsingskader voor de ontwikkeling van nieuwe initiatieven en toekomstige projecten voor de beoordeling van het groen. Tot slot heeft het Groene Frame ook een flink aantal eigen programmaonderdelen, van waaruit regie wordt gevoerd op de ontwikkeling van groen.

De gemeente Assen heeft daarnaast een lijst met monumentale bomen vastgesteld. De volgende categorieën bomen komen in aanmerking voor deze lijst:

- monumentale bomen; dit zijn bomen ouder dan 60 jaar en die door leeftijd en verschijning beeldbepalend zijn. De omtrek van de stam is minimaal 160 cm;
- waardevolle bomen; bomen ouder dan 40 jaar, waarbij de stamomtrek minimaal 127 cm bedraagt;
- toekomstbomen; bomen van minimaal 20 jaar, waarbij de stamomtrek minimaal 63 cm bedraagt en die vanwege hun bijzondere status of locatie kunnen groeien tot monumentale bomen.

Voor alle categorieën bomen geldt dat een uitzondering kan worden gemaakt voor bomen met grote cultuurhistorische, dendrologische of ecologische waarde. Daarnaast mogen bomen niet in onherstelbaar slechte conditie verkeren.

De groenstructuur aan de noordzijde van het plangebied maakt deel uit van het te ontwikkelen hoofdframe, behoud en versterking daarvan staat voorop. In het plangebied zelf is, voor de nieuwbouw, sprake van de kap van enkele bomen. Deze bomen hebben geen monumentale status. Bij de kap van de bomen wordt rekening gehouden met het groenbeleid van de gemeente en de Flora- en faunawet.

2.4.4 Welstandsnota

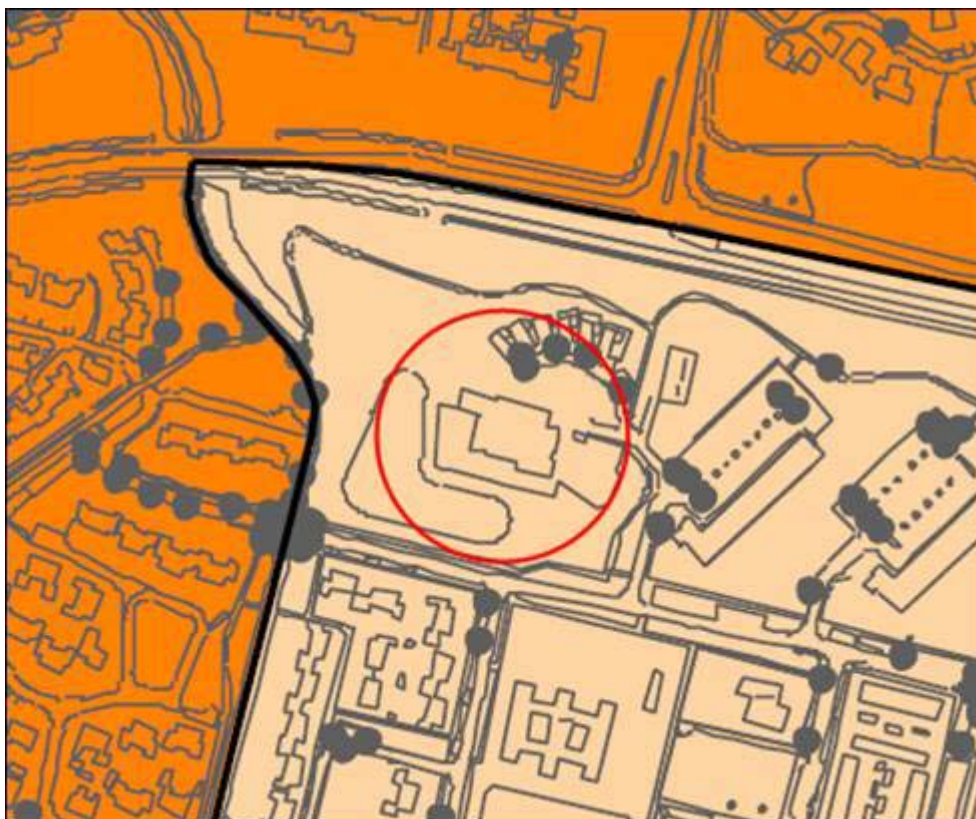
Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Het welstandsbeleid van de gemeente Assen is neergelegd in de Welstandsnota (2004).

Het welstandsbeleid is verder vertaald in meer concrete criteria. In de nota zijn verschillende welstandsgebieden opgenomen die ieder een eigen verschijningsvorm en daarom eigen gebiedscriteria hebben. Daarnaast is sprake van sneltoetscriteria, dat zijn criteria voor specifieke bouwwerken die in alle welstandsgebieden voor kunnen komen. Voor dit bestemmingsplan zijn de gebiedscriteria het meest van belang, omdat deze uitgangspunten kunnen geven voor onder andere de ligging, massa en vorm van de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

Het plangebied is opgenomen in deelgebied 8 'bouwstroomperiode' (zie figuur 4). Het beleid is, met uitzondering van incidentele wijzigingen, in eerste instantie gericht op de instandhouding van het bestaande beeld. Op een aantal plaatsen zijn herontwikkelingen te verwachten. De waarde van het gebied is niet gelegen in een bijzonder voorbeeld van een stedenbouwkundige of architectonische opvatting, maar meer in de kwaliteit van sommige openbare ruimtes.

In het geval van het plangebied is sprake van een incidentele wijziging van het bebouwingsbeeld. Het gaat om een enkel bouwplan, dat - voor de procedure voor een omgevingsvergunning voor bouwen - voorgelegd is aan de welstandscommissie Drents Plateau.

Op 8 juli 2010 heeft de welstandscommissie Drents Plateau een positief oordeel gegeven over het plan, echter onder enkele voorwaarden. Deze voorwaarden zijn gericht op een nadere uitwerking van het plan zoals dat opgenomen is in dit bestemmingsplan. Met het schetsontwerp is de commissie akkoord.



Figuur 4. Fragment van de kaart van de Welstandsnota rond het plangebied

2.4.5 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen

In 2009 heeft de gemeente Assen een beleidsvisie over externe veiligheid vastgesteld. De ambitie die uitgesproken wordt is om zowel ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad, als zorg te dragen dat geen onnodige en/of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen. De gemeente acht het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren.

Voor de woonfunctie geeft de visie aan dat overschrijding van de grenswaarden van het plaatsgebonden risico (10^{-6}) voor kwetsbare objecten niet acceptabel is. Bij nieuwe ontwikkelingen is een overschrijding voor beperkt kwetsbare objecten ook niet acceptabel. Een overschrijding en toename van het groepsrisico is niet acceptabel en niet wenselijk.

Voor nieuwe bestemmingsplannen wordt aangegeven dat bestaande Bevi-inrichtingen positief bestemd worden en nieuwe Bevi-inrichtingen worden uitgesloten. Vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen wordt alleen, indien noodzakelijk, mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In paragraaf 3.7 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de externe veiligheidsaspecten in en rond het plangebied.

2.4.6 Duurzaamheidsvisie 2009-2015

In 2009 heeft de gemeente een duurzaamheidsvisie vastgesteld. De hoofd-doelstelling daarvan is dat de gemeente CO₂-neutraal wordt. De visie is nader uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma, waarin de door de gemeente te nemen acties zijn opgenomen. Bij nieuwbouw in het plangebied wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsdoelstellingen uit de visie en het uitvoeringsprogramma. Dit heeft verder geen inhoudelijke gevolgen voor dit bestemmingsplan.

2.4.7 Gemeentelijk Waterplan en Rioleringsplan

De gemeente heeft op 20 juli 2006 het Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft een strategische visie van het gemeentelijk beleid over het aspect water. In het plan zijn beleidskaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt.

In het GRP staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument. Het beleidsuitgangspunt van het GRP is dat voor de gehele gemeente Assen in ieder geval het huidige oppervlaktewatersysteem gehandhaafd blijft (Stand-still beginsel). Daarnaast wordt zo mogelijk in geval van herstructurering en revitalisering de bergingscapaciteit uitgebreid.

Ontwerpgrondslagen nieuwe ontwikkelingen

In het GRP zijn enkele ontwerpgrondslagen voor nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Deze zijn van belang bij de uitvoer van projecten. De ontwerpgrondslagen zijn enerzijds gericht op het gemengd rioolstelsel (DWA) en anderzijds op de regenwaterafvoer (RWA). De riolering moet waar mogelijk gescheiden worden uitgevoerd.

Bij nieuwe aan te leggen of te vervangen DWA moet ontworpen worden volgens de Leidraad Riolering. Dit betekent onder meer dat het nieuwe riool moet lozen op het bestaande DWA-rioolstelsel.

Voorkomen moet worden dat de RWA via het DWA-rioolstelsel wordt afgevoerd. De voorkeur voor afvoer van RWA gaat uit naar afvoer op het oppervlaktewater, omdat de bodem in Assen relatief ongeschikt is voor infiltratie.

De exacte maatvoeringen en overige vereisten van het DWA en de RWA zijn opgenomen in het gemeentelijke rioleringsplan. Deze zijn voor de inhoud van dit bestemmingsplan minder relevant. Wel moet hiermee, bij de uitvoering van de plannen, rekening worden gehouden.

3. ONDERZOEK

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

3.1 Huidige situatie

De huidige situatie is de belangrijkste basis voor de gewenste nieuwe ontwikkeling in het plangebied. In deze paragraaf komen de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en zijn omgeving aan de orde.

Bebouwing

In en in de directe omgeving van het plangebied bestaat de bebouwing uit een losse groepering van gebouwen. Op enige afstand zuidelijk van het plangebied liggen woonbebouwing (meer projectmatig gestructureerd) en een school. Oostelijk van het plangebied liggen drie hogere woonflats (zie figuur 5). Direct ten noorden van het plangebied staat een zestal woonwagens en een gebouw waarin een ADSL-centrale (KPN) gevestigd is. Met deze bebouwing heeft het plangebied een visuele relatie.

Verder westelijk en noordelijk van het plangebied zijn woonbuurten met eengezinswoningen aanwezig. Door de grote afstand en de aanwezige beplanting bestaat tussen het plangebied en deze woongebieden geen visuele relatie.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit één bouwlaag met enkele hogere delen (maximaal 1,5 bouwlaag, zie figuur 5). De bebouwing is plat afgedekt. Omdat de bebouwing slechts één bouwlaag kent, heeft het een relatief groot vloeroppervlak. Oostelijk van de bebouwing zijn enkele hokken en/of schuren aanwezig; deze zijn circa 3,00 meter hoog.



Figuur 5. De situatie van het plangebied in 2007

Groen en water

Het plangebied ligt in een groene omgeving. Aan de zuid- en westzijde ligt een grote vijver, die een functie heeft voor de waterberging van het plangebied. Met name aan de noordzijde van het plangebied is veel dicht hoog opgaand groen aanwezig. Dit groen maakt deel uit van de groene hoofdstructuur rond de Europaweg-Noord. Door dit groen bestaat geen ruimtelijke relatie tussen het plangebied en de Europaweg-Noord.

Het groen aan de zuidelijke en westelijke zijde van het plangebied is lager en heeft een meer open structuur. Hierdoor is een ruimtelijke relatie aanwezig tussen het plangebied en de Smetanalaan.

Het groen rondom het plangebied is in feite openbaar toegankelijk. Het groen aan de noordzijde mag bijvoorbeeld gebruikt worden als hondenuitlaatplaats.

Bereikbaarheid

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke rand van de woonwijk Noorderpark, in het gebied tussen de Smetanalaan en de Europaweg-Noord. De Smetanalaan is een belangrijke ontsluiting van de wijk, maar tegelijk ook een woonstraat. Vanwege de functie van de weg, heeft deze een relatief breed profiel; een brede rijbaan met aan weersijden groen en een vrijliggend voetpad. De maximumsnelheid op de Smetanalaan is 30 km/uur.

De Europaweg-Noord maakt deel uit van de hoofdontsluiting van Assen. Ook deze weg heeft een breed profiel. Vanwege de ontsluitingsfunctie, heeft de weg een maximumsnelheid van 70 km/uur. Het plangebied is via de Smetanalaan direct aangesloten op de Europaweg-Noord (westelijk) en op - een andere hoofd-ontsluitingsweg van Assen - de Groningerstraat (oostelijk). Het plangebied is voor auto's goed bereikbaar.

Langzaam verkeer, waaronder fietsers en voetgangers, kunnen gebruik maken van de Smetanalaan. Daarnaast is, westelijk van het plangebied, een fietspad richting de wijk Peelo aanwezig. Vanuit zuidelijke richting is het plangebied bereikbaar door de wijk Noorderpark. Ook voor langzaam verkeer is het plangebied goed bereikbaar.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Een school heeft in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een milieucategorie 2, met een richtafstand (mogelijke geluidhinderzone) van 30 meter. Voor de school komt een woonzorggebouw in de plaats. Deze valt onder de functie wonen en heeft daarom geen hinderzone. De nieuwbouw heeft geen negatieve externe werking.

In de directe nabijheid, ten noordoosten van het plangebied, is een ADSL-centrale van KPN aanwezig. Dit is een centrale die vergelijkbaar is met een bedrijf uit milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter (mogelijke geluidhinderzone). In verband met de afstand vanaf de rand van de centrale naar de gewenste bebouwing (30 meter) levert deze richtafstand geen hinder op voor de gewenste ontwikkeling.

3.2.2 Geluid

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

De maximum toegestane snelheid op de Smetanalaan is 30 km/uur. Een weg waar deze snelheid maximaal toegestaan is, is niet zoneringsplichtig. Op de Europaweg-Noord mag maximaal 70 km/uur worden gereden. In verband met de aanwezigheid van deze zoneringsplichtige weg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale gevelbelasting op het nieuwe appartementengebouw als gevolg van de Europaweg-Noord 56 dB (inclusief reductie volgens artikel 110g Wet geluidhinder). Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt en het gaat om een geluidsgevoelige object in een geluidszone, moet een hogere waarde aangevraagd worden bij het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Assen). Deze aanvraag moet parallel lopen met de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan. In de aanvraag moet onderbouwd worden waarom er geen maatregelen aan de bron of in de overdracht worden genomen.

In het akoestisch onderzoek is ook de geluidswering van de nieuwbouw aan de eisen van het Bouwbesluit getoetst.

3.2.3 Bodem

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

Uit de beschikbare informatie (www.bodemloket.nl) blijkt dat in het plangebied nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Wel zijn de historische activiteiten bekend, het gaat daarbij echter om onverdachte activiteiten. Omdat het gaat om een gevoelige functie (wonen), is bodemonderzoek alsnog noodzakelijk. Het bodemonderzoek moet in ieder geval bij de omgevingsvergunning voor bouwen worden gevoegd.

Bij eventuele afvoer van grond moet voldaan worden aan de Bodemheernota, zoals die in 2010 door de gemeenteraad van Assen is vastgesteld.

3.2.4 Straling UMTS/GSM

Op de flat die het meest nabij het plangebied staat is een UMTS/GSM-mast gevestigd. Mogelijke negatieve effecten op de gezondheid als gevolg van elektromagnetische straling van dergelijke masten is wetenschappelijk niet aangetoond. De aanwezigheid van de mast levert dan ook geen belemmeringen op voor de gewenste ontwikkeling.

3.3 Water

De bestaande bebouwing is gesloopt en hiervoor in de plaats wordt nieuwbouw gerealiseerd. Daarnaast wordt een nieuwe parkeerplaats aangelegd. Er is sprake van een kleine toename van verhard en bebouwd oppervlak. Het bestemmingsplan is voor een wateradvies aan het Waterschap Hunze en Aa's voorgelegd. De resultaten hiervan zijn hierna genoemd.

Waterbeleid

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

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

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

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

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het doel is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat het niet wordt vervuild.

Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Wateradvies

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Riolering

In het plangebied is sprake van bestaande bebouwing die vervangen wordt door bebouwing met meer dan 10 wooneenheden. De oppervlakte van het bebouwd en verhard oppervlak neemt in het plangebied toe. Bij voorkeur moet neerslag bovengronds naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater wordt nog via het riool naar de zuiveringen afgevoerd. Geadviseerd wordt gebruik te maken van afkoppeling van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan, om negatieve gevolgen (bijvoorbeeld verdroging) te voorkomen.

Bij de (nieuwe) riolering moet gebruik gemaakt worden van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vast gehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom ook afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen van grond- of oppervlaktewateroverlast is uitgangspunt.

Door de toename van het verhard en bebouwd oppervlak wordt het water sneller afgevoerd. Voor het overtollige regenwater dat vrijkomt moet in of nabij het plangebied berging gerealiseerd worden. De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties.

Om de piekafvoer, veroorzaakt door een toename in het areaal verhard oppervlak, af te vlakken dient voldoende bergingscapaciteit in het watersysteem gecreëerd te worden. Berging van water kan gezocht worden in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater en zijn voldoende infiltratiemogelijkheden om wateroverlast te voorkomen.

Grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen in het stedelijk gebied is het uitgangspunt dat wijzigingen in de grondwaterstanden niet mogen resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden. Het is dan ook belangrijk bij ieder inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn.

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige of ontvangende oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting moet aandacht worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk.

Bij oppervlaktewatersystemen in stedelijk gebied wordt daarom gestreefd naar zo groot mogelijke eenheden, omdat dan het biologische reinigend vermogen het grootst is. De bestaande waterafvoer- en bergingscapaciteit moet bij de ontwikkeling gehandhaafd blijven.

Conclusie

In het plangebied is geen sprake van de realisatie van nieuw water. Het bestaande oppervlaktewater biedt voldoende afvoer- en bergingscapaciteit om wateroverlast in en rond het plangebied te voorkomen. Voor de realisatie van de nieuwbouw hoeven in het plangebied geen nieuwe voorzieningen te worden getroffen.

Door middel van het Overleg (artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) wordt het Waterschap benaderd en gevraagd hun mening te geven over de gewenste inrichting in het plangebied en over dit bestemmingsplan. De resultaten hiervan worden te zijner tijd opgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Wel is op een afstand van meer dan 1.300 meter EHS aanwezig. De aard van de ontwikkeling is relatief kleinschalig en heeft daardoor geen invloed op de dichtstbijzijnde EHS.

Soortenbescherming

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

Omdat sprake is van de sloop van bebouwing en de kap van enkele bomen, kunnen foerageer- en verblijfplaatsen van bepaalde soorten verdwijnen. Om te achterhalen welke soorten aanwezig zijn in het plangebied, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

In april 2010 heeft een toetsing aan de Flora- en faunawet plaatsgevonden. Daarbij is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van door die wet beschermde soorten.

In het plangebied zijn mogelijk verschillende algemene, maar beschermde, soorten (o.a. zoogdieren en amfibieën) aanwezig. Voor deze soorten geldt dat de instandhouding ervan door de ontwikkeling niet in het geding komt. Daarom geldt voor deze soorten een algemene ontheffing en hoeft er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Wel geldt een algemene zorgplicht.

Broedvogels zijn in het plangebied waargenomen en het is aannemelijk dat meer verschillende soorten broedvogels aanwezig zijn. De uitvoer van de werkzaamheden tijdens het broedseizoen van de aanwezige vogels moet voorkomen worden, zodat deze soorten niet verstoord worden. Het verwijderen van leefgebied van deze soorten leidt niet tot vernietiging van hele populaties.

Daarnaast waren - op het moment van het onderzoek - mogelijk in de bebouwing in het plangebied (strikt beschermde) vleermuizen aanwezig. Met name voor de sloop van de bebouwing is het van belang om de aanwezigheid van vleermuizen nader vast te stellen. Voor de sloop is echter al een sloopvergunning (oude wet) verleend, waarbij de ecologische belangen zijn afgewogen. Hieruit blijkt dat een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen niet meer noodzakelijk.

Maatregelen voor de genoemde soorten zijn in het kader van ecologie niet noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke regels nodig voor ecologie.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft een eerste indicatie van mogelijke archeologische waarden in het plangebied. De IKAW is opgenomen in het Provinciale Omgevingsplan, maar geeft voor het plangebied geen waarden. Ook de Archeologische Monumentenkaart geeft geen waarden aan. Daarnaast kan gesteld worden dat de gronden in het plangebied, door de bouw van de (voormalige) school, al geroerd zijn.

In het plangebied wordt slechts een kleine uitbreiding van de bestaande bebouwing gerealiseerd, waarbij de grond bewerkt wordt.

De provincie heeft in het Omgevingsplan gesteld dat voor werkzaamheden kleiner dan 500 m² geen archeologisch onderzoek nodig is. De extra grond die geroerd gaat worden, heeft een kleinere oppervlakte dan 500 m², een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Mochten tijdens de grondwerkzaamheden vondsten worden gedaan, dan moet dit direct gemeld worden aan de provinciaal archeoloog.

3.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbij is onder andere aangegeven dat een ontwikkeling geen belemmering voor de luchtkwaliteit vormt wanneer het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De typen projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen zijn exact vastgelegd in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (Nibm). Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het plangebied heeft één ontsluitingsweg en blijft met het aantal wooneenheden ver onder de normstelling van het NSL. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in het plangebied niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is voor de ontwikkeling in het plangebied dan ook niet noodzakelijk.

3.7 Externe veiligheid

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

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

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

Risicovolle inrichtingen

De risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daartoe zijn regels gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

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

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

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

In plaats van de voormalige school wordt een woonzorgcentrum gebouwd, dit is een kwetsbaar object, de bewoners zijn minder zelfredzaam. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig en mogelijk.

Door de aanwezigheid van minder zelfredzame bewoners in het woonzorgcentrum is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Echter, omdat het gaat om een relatief kleinschalige ontwikkeling neemt het groepsrisico niet toe. Van belang is bij de uitvoering van het bestemmingsplan rekening te houden met de mindere zelfredzaamheid van de bewoners en hiervoor in de bebouwing de nodige voorzieningen te treffen.

Route gevaarlijke stoffen

Naast risico's vanwege risicovolle inrichtingen, moeten ook de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen in beeld worden gebracht.

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt niet plaats via de Europaweg-Noord langs het plangebied.

De snelweg A28 is de dichtst bij het plangebied gelegen transportroute voor veel verschillende gevaarlijke stoffen. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Dit betekent dat bij een toename van de bevolking binnen de risicocontour van 200 meter langs de weg het groepsrisico verantwoord moet worden. De A28 ligt op ruim 1.100 meter ten (noord)westen van het plangebied.

Over het wegvak Peelo vindt, vanaf de A28 aan de noordzijde naar het Stadsbedrijvenpark, vervoer van voornamelijk LPG plaats. Dit wegvak is niet opgenomen in het Basisnet.

Bovendien ligt op een afstand van circa 450 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ver buiten de risicocontour van het groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

Bovendien is de A28 een weg zonder veiligheidszone, waardoor er geen beperkingen zijn voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}). Ook dit aspect hoeft niet nader onderzocht worden.

Daarnaast is geen sprake van plasbrandrisico, de risicocontour hiervan is 30 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied ligt ook hier ruim buiten. Het vervoer van gevaarlijke stoffen en het daardoor veroorzaakte plaatsgebonden risico leveren daarom voor het bestemmingsplan geen beperkingen op.

Hoofdgastransportleidingen

Uit de gemeentelijke risicokaart van de Beleidsvisie Externe Veiligheid blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen hogedrukgasleidingen aanwezig zijn. Dit aspect van externe veiligheid hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden.

3.8 Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

4. PLANBESCHRIJVING

Bij de planvorming zijn de uitgangspunten vanuit milieu- en omgevingsaspecten van belang geweest. De verschillende aspecten zijn onderzocht en gebleken is dat deze voor het bestemmingsplan verder geen uitgangspunten geven. Om die reden wordt in dit hoofdstuk de belangrijkste basis van dit bestemmingsplan, de stedenbouwkundige situatie, besproken.



Figuur 6. Gewenste situering nieuwbouw en parkeerterrein

Algemeen

Het uitgangspunt is om in het plangebied een woonvoorziening (48 wooneenheden) voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking te realiseren. Daarbij worden een (binnen)tuin en een parkeerterrein aangelegd.

Locatie

In en direct rond het plangebied is sprake van losse bebouwing, die enigszins geclusterd in de omgeving staat. De nieuwbouw voegt zich hier in. De nieuwbouw komt op de locatie te staan waar een schoolgebouw heeft gestaan. Bij de situering van de nieuwbouw zijn, met name aan de noord- en oostzijde, zoveel mogelijk de contouren van de huidige bebouwing aangehouden. Hierdoor komt de bebouwing niet dichtbij de aan de noordzijde gelegen woonwagens. De nieuwbouw is naar de west- en zuidzijde toe breder en dieper dan het bestaande schoolgebouw (zie figuur 6).



Figuur 7. Maquettebeeld van de gewenste situering

Aan de zuidzijde van de bouwlocatie zijn enkele grotere bomen (eiken) aanwezig, die zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Deze bomen zijn daarom bepalend voor de zuidelijke bouwgrens van de nieuwbouw.

Ruimtelijke structuur

De functie van de nieuwbouw en de inpassing in de omgeving hebben samen gezorgd voor een goede ruimtelijke ordening. De opgave bestaat uit twee bewonersgroepen die ieder een eigen gebouw krijgen, die wel gekoppeld moeten zijn. De twee gebouwen zijn aan elkaar gekoppeld door middel van een tussenlid. Het oostelijke deel van het gebouw is noord-zuid gericht. Daarnaast volgt de situering van het westelijk deel van het gebouw een diagonale richting ten opzicht van de rest van het gebouw. Deze volgt situering van de woonwagens. De twee delen liggen op enige afstand van elkaar. De twee delen bestaan hoofdzakelijk uit een dichte gevelbekleding (baksteen). De overige elementen, balkons, deurposten en raamkozijnen, zijn uitgevoerd in andere materialen.

Het tussenlid is zo veel mogelijk noordelijk geplaatst, om zo vanaf de Smetanalaan een ogenschijnlijk open bebouwingsbeeld te creëren. Dit bebouwingsbeeld wordt versterkt door het open materiaal (glas) dat voor dit deel van de nieuwbouw wordt gebruikt en door de aanwezigheid van een binnentuin.

De nieuwbouw wordt uitgevoerd in een deel met drie bouwlagen en een deel met vier bouwlagen (zie figuur 7), waarbij het hoge deel aan de zijde van de flats (oostelijke deel) is gepland. Het tussenlid krijgt een hoogte van maximaal twee bouwlagen.

In het tussenlid wordt aan de noordzijde een inpandige fietsenstalling en een professionele keuken gerealiseerd. voor de keuken is een schoorsteen nodig, deze wordt op het dak van het tussenlid geplaatst. Op het dak van alle bebouwing worden ondergeschikte bouwdelen voor technische installaties gerealiseerd.

Materialen en kleurgebruik

Zoals eerder aangegeven heeft de welstandscommissie Drents Plateau positief geoordeeld over het plan. Bij de aangeleverde schetsvoorstellen was een ruimtelijke onderbouwing van de nieuwe inrichting gevoegd. Daarbij is aandacht besteed aan materialisering en kleurgebruik. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van een (donker/warme) rode baksteen, waardoor de nieuwbouw zich goed voegt in de omgeving. In verband met de ligging in de natuurlijke omgeving wordt verder uitgegaan van materialen met een natuurlijke uitstraling.

Ontsluiting en parkeren

De entree van de nieuwbouw is aan de oostzijde van het gebouw gesitueerd. Voor halen en brengen van bewoners wordt aan de oostzijde van de bebouwing daarom een nieuw parkeerterrein gerealiseerd, deze wordt via de huidige toegangsweg benaderd. Het parkeerterrein komt deels ter plaatse van het vroegere buitenterrein van de school. Voor het halen en brengen van bewoners wordt bij de entree van het parkeerterrein een rotonde gerealiseerd. Het parkeerterrein is op één plaats verbonden met de Smetanalaan, via de bestaande ontsluitingsroute van het plangebied.

Bij een specifieke woonvoorziening zoals in het plangebied gerealiseerd wordt, is een lage parkeernorm van toepassing. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat de bewoners zelf geen auto hebben; alleen voor het personeel en voor eventuele bezoekers moet parkeerruimte worden gerealiseerd.

Volgens de parkeernormen van het CROW kan een parkeernorm van 0,5 tot 0,7 parkeerplaats per wooneenheid worden aangehouden. Deze parkeerplaatsen zijn voor zowel personeel als voor bezoekers. Het bezoekersaandeel betreft 60%, dit percentage van het totaal aantal parkeerplaatsen wordt dus gebruikt door bezoekers. Dit betekent ook dat 40% van de parkeerplaatsen voor personeel gebruikt wordt en permanent bezet is.

Bij de nieuwbouw in het plangebied is sprake van 48 wooneenheden; er zijn dan bij de minimale norm 24 en bij de maximale norm 34 parkeerplaatsen nodig. Van dat aantal zijn (bij de minimale norm) 10 tot (bij de maximale norm) 14 parkeerplaatsen bedoeld voor het personeel. Dit betekent dat voor bezoekers bij de minimale norm 14 en bij de maximale norm 20 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Het parkeerterrein heeft 20 parkeerplaatsen. Voor het personeel (permanente parkeerplaatsen) zijn maximaal 14 parkeerplaatsen nodig, het aantal van 20 is voor het personeel dus voldoende). Het parkeerterrein krijgt, net als in het geldende bestemmingsplan gebruikelijk is, een specifieke bestemming.

5. TOELICHTING OP DE REGELS

Dit hoofdstuk beschrijft de systematiek van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt eerst ingegaan op de juridische plansystematiek. Vervolgens wordt een inhoudelijke toelichting gegeven op de verschillende bestemmingen in dit plan.

5.1 De juridische plansystematiek

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Dit bestemmingsplan wordt volgens de nieuwe eisen, die hieruit voortvloeien, opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de nieuwe methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008). Het bestemmingsplan voldoet bovendien aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Daarnaast heeft de gemeente Assen een eigen Handboek bestemmingsplannen. Het Handboek is gemaakt naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wro en het Bro. In dit handboek is onder andere beschreven hoe de bestemmingsplantoelichting opgebouwd moet worden en welke bestemmingen de gemeente hanteert.

De regels

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op de ruimtelijke verbeelding (digitaal) van het plan worden de bestemmingen gevisualiseerd en gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar over een 'digitale verbeelding van het bestemmingplan'.

Het bestemmingsplan bevat twee typen flexibiliteitsbepalingen: afwijking van het bestemmingsplan en wijzigingsregels. Binnen bestemmingen kunnen mogelijkheden tot afwijking van het bestemmingsplan worden opgenomen. De afwijkingen moeten aan een toetsingscriteria voldoen. Deze zijn bij de geformuleerde regels opgenomen. Hiermee is de nodige flexibiliteit ingebracht in het bestemmingsplan, waardoor niet voor elke kleine aanpassing binnen het plangebied een nieuwe procedure hoeft te worden gevolgd. Daarnaast is een aantal algemeen geldende afwijkingsregels opgenomen.

Daarnaast kunnen bestemmingen wijzigingsregels bevatten. Deze geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen. In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden bezwaren kunnen indienen.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen beschreven. Daarbij wordt de bestemmingslegging gemotiveerd en de opzet van de regeling beschreven.

5.2.1 Groen

Vanuit het geldende bestemmingsplan hadden de gronden, om het bouwvlak heen, de bestemming "Groenvoorzieningen". Daar waar geen wijziging van die bestemming nodig is, in verband met de bouw van het gebouw of de aanleg van het parkeerterrein, is de bestemming "Groen" opgenomen op de gronden die voorheen de bestemming "Groenvoorzieningen" had. De regeling van de bestemming "Groen" is overeenkomstig met de bestemming "Groenvoorzieningen" van het bestemmingsplan "Assen Noord".

De bestemming is - naast groenvoorzieningen - ook bedoeld voor park, bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen en -partijen en fiets- en voetpaden. Daarbij horende verhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook toegestaan binnen de bestemming.

Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel bestaat een beperkte mogelijkheid voor het bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij kan het gaan om zogenaamde kunstwerken, met een maximale bouwhoogte van 12,00 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook mogelijk, deze mogen een maximale bouwhoogte van 5,00 meter hebben. De bouwwerken hoeven niet in een bouwvlak gebouwd te worden.

5.2.2 Verkeer - Verblijf

Het nieuwe parkeerterrein voor de nieuwbouw, met de daarbij horende erftoegangswegen hebben de bestemming "Verkeer - Verblijf". In verband met een mogelijke kleinschalige verschuiving van de weg en/of het parkeerterrein, is de bestemming niet strak om de geplande weg en het parkeerterrein gelegd.

De bestemming is bedoeld voor (woon)straten en pleinen en voet- en fietspaden. De daarbij horende parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn ook toegestaan.

Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Wel kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken worden gerealiseerd. De erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog worden. Wanneer overige bouwwerken niet direct voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zijn bedoeld, mogen de overige bouwwerken maximaal 5,00 meter hoog zijn.

5.2.3 Maatschappelijk - Bijzondere woonvorm

De nieuwbouw in het plangebied betreft een bijzondere woonvoorziening met bijbehorende sociaal-medische voorzieningen. Omdat het de hoofdfunctie wonen heeft, maar de bewoners niet zelfredzaam zijn, is het hoofdzakelijk een maatschappelijke woonvoorziening. De bestemming voor dit deel van het plangebied is daarom "Maatschappelijk - Bijzondere woonvorm" opgenomen.

De bestemming is bedoeld voor de realisatie van een woonzorgcentrum met de daarbij horende tuinen, erven en terreinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Als uitgangspunt voor de bouwregels is de gewenste nieuwbouw gekozen (situering en hoogtemaat). Toekomstige kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden zijn mogelijk gemaakt door het bouwvlak wat ruimer om de footprint van de nieuwbouw te leggen. Uitbreiding kan alleen in zuidelijke richting en naar binnen toe plaatsvinden. Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden; de maximale bouwhoogte is in het bouwvlak aangeduid. Het maximale bebouwingspercentage voor de nieuwbouw is 80%, zodat op het erf ook ruimte blijft voor de gewenste binnentuin.

Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken mogelijk. Erf- en terreinafscheidingen zijn mogelijk tot een hoogte van maximaal 1,00 meter vóór een naar de weg gekeerde gevel. Achter deze gevel is een hoogte van 2,00 meter mogelijk. Overige bouwwerken mogen maximaal 5,00 meter hoog worden.

Om te voorkomen dat het gebouw gebruikt wordt voor detailhandel en horeca, is bij de bestemming "Maatschappelijk - Bijzondere woonvorm" een specifieke gebruiksregel opgenomen die dit uitsluit.

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

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

Exploitatieopzet

In het plangebied is sprake van twee grondeigenaren, namelijk PromensCare en de gemeente Assen. PromensCare is eigenaar van het perceel van de school, de gemeente heeft de overige gronden in het plangebied in eigendom. Tussen de gemeente en PromensCare zijn afspraken gemaakt over de grondtransactie die nodig is om onder andere het parkeerterrein en de uitbreiding van het bouwvlak mogelijk te maken.

De grondtransactie wordt vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en PromensCare. Daarin wordt ook vastgelegd welke kosten gemaakt moeten worden door alle partijen en dat de door de gemeente te maken kosten verhaald worden op de ontwikkelende partij.

Grondexploitatie

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

In het geval van dit bestemmingsplan vervalt deze verplichting, omdat tussen de gemeente en de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst is gesloten. De gemeente heeft het kostenverhaal op een andere manier dan via het exploitatieplan kunnen verzekeren.

In de exploitatieovereenkomst zijn gemeente en ontwikkelaar overeengekomen dat de ontwikkelaar de kosten draagt van onder andere de grondtransactiekosten, de plankosten (o.a. het opstellen van dit bestemmingsplan) en de mogelijke planschadekosten. Nadere eisen over fasering en andere aspecten zijn niet nodig bevonden en daarom niet opgenomen in de overeenkomst.

Haalbaarheid

Uit de exploitatieovereenkomst en de daarbij horende stukken blijkt dat het plan financieel haalbaar en daarom uitvoerbaar is.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Aangetoond moet worden of het (bestemmings)plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Een belangrijk instrument hierbij is de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de bestemmingsplanprocedure van dit bestemmingsplan zijn en worden globaal de volgende stappen doorlopen:

Voortraject

De gemeente Assen en initiatiefnemer leggen de plannen voor het plangebied voor aan de bewoners van het woonwagenveld aan de noordzijde van het plangebied. Hierin wordt de definitieve inrichting van het plangebied voorgelegd. Deze is alvast meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan gaat vervolgens in procedure.

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties worden voorzien van een gemeentelijk reactie; deze worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Inspraak

Zoals bepaald in de inspraakverordening van de gemeente Assen, wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd. De publicatie voor de start van de inspraakperiode kan opgevat worden als een vooraankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Bro. Mochten er inspraakreacties worden ingediend, dan worden die door de gemeente voorzien van een reactie. De inspraak wordt opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt vervolgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. 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 er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

===

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Groen	5
Artikel 4	Maatschappelijk - Bijzondere woonvorm	6
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	8
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	9
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 7	Algemene bouwregels	10
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	11
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 10	Overige regels	13
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	16
Artikel 11	Overgangsrecht	16
Artikel 12	Slotregel	17

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1 plan:

het bestemmingsplan Assen - Smetanalaan 536 van de gemeente Assen;

2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.02BP20101000H-A001 met de bijbehorende regels;

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;

4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden;

7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

9 bijzondere woonvorm:

bewoning door meerdere personen met in ieder geval één gemeenschappelijke ruimte waarbij ter plaatse ook een vorm van maatschappelijke of sociaal-therapeutische begeleiding plaatsvindt;

10 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;

11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

12 bouwperceel:

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

13 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

14 bouwvlak:

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

15 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

16 detailhandel:

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

17 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht 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;

18 gebouw:

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

19 horeca(-bedrijf/-voorziening):

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

20 kampeermiddel:

een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

21 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen, het gemiddelde van het aansluitende afwerkte maaiveld;

22 prostitutie:

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

23 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

24 wooncentrum:

een gebouw ten behoeve van het beschermd wonen, met niet-zelfstandige wooneenheden, met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen en zorgverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1 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 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;

3 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.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. park;
 - c. bermen en beplanting;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. fiets- en voetpaden;
- met de daarbijbehorende:
- g. verhardingen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstwerken zal ten hoogste 12,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m 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. de verkeerssituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Maatschappelijk - Bijzondere woonvorm

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Bijzondere woonvorm' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een bijzondere woonvorm;
met de daarbijbehorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 80%;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeerssituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten en pleinen;
 - b. fiets- en voetpaden;
- met de daarbijbehorende:
- c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeerssituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemmingen toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en andere verblijfsrecreatieve doeleinden.

8.2 Uitzonderingsregels

Tot een gebruik, strijdig met deze gebruiksregels, wordt niet gerekend:

- het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden voor evenementen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieu-situatie, de verkeerssituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, kan er met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. 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 deze bestemmingsregels genoemde, dan wel ter plaatse aangegeven of daarvan te herleiden maten en/of percentages;
- c. het bepaalde 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 de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden;
- d. het bepaalde ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
 2. kunstwerken worden gebouwd tot een bouwhoogte van ten hoogste 15,00 m.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer. Brandblusvoorzieningen

- a. Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, meer dan 10 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweer-auto's en het overige te verwachten verkeer.
- b. Een geschikte verbindingsweg in de zin van het eerste lid moet, tenzij de gemeenteraad voor de desbetreffende weg in een bestemmingsplan of in een verordening of anderszins voorschriften heeft vastgesteld:
 - een breedte hebben van ten minste 4,5 m, over een breedte van ten minste 3,25 m zijn verhard en een vrije hoogte boven de kruin van de weg hebben van ten minste 4,2 m;
 - zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken; en
 - op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
- c. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op een bijgebouw voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2, onderdeel 3, of artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht geen vergunning is vereist, voor zover dat bijgebouw niet tot bewoning bestemd is, maar wel tot een hoofdgebouw behoort dat op hetzelfde terrein is gelegen.
- d. Nabij ieder bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, moeten zodanige opstelplaatsen voor brandweerauto's aanwezig zijn, dat een doeltreffende verbinding tussen die auto's en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
- e. Bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden zorg gedragen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening.
- f. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het vierde lid, indien de aard, de ligging en het gebruik van het bouwwerk zich daarvoor lenen.

10.2 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

- a. Tussen de toegang van enerzijds:
 1. een woning of een woongebouw, als bedoeld in artikel 4.3 van het Bouwbesluit;
 2. een gebouw met een al dan niet gemeenschappelijke toegankelijkheidssector, als bedoeld in artikel 4.3 van het Bouwbesluit;en anderzijds de openbare weg moet een mede voor gehandicapten begaanbare weg of begaanbaar pad aanwezig zijn.
- b. Voor de in het eerste lid bedoelde wegen en paden geldt dat zij:
 1. ten minste 1,10 m breed moeten zijn;
 2. geen kleinere vrije doorgang mogen hebben dan 0,85 m; en

3. ten hoogste een hoogteverschil mogen overbruggen van 0,02 m, tenzij dit plaatsvindt door middel van een hellingbaan die voldoet aan het bepaalde in de artikelen 2.39 en 2.40 van het Bouwbesluit.

10.3 Ruimte tussen bouwwerken

- a. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 1. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 2. niet toegankelijk zijn.Bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.
- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

10.4 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.
- 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 ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m 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.
- d. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking 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. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

10.5 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de 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.
- d. Sublid a 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

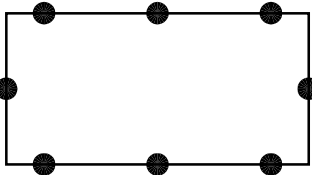
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Assen - Smetanalaan 536
van de gemeente Assen.**

Behorend bij het besluit van2010

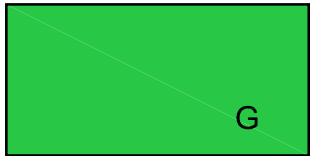


PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN



Groen



Maatschappelijk - Bijzondere woonvorm



Verkeer - Verblijfsgebied

AANDUIDINGEN



bouwvlak



maximale bouwhoogte (m)

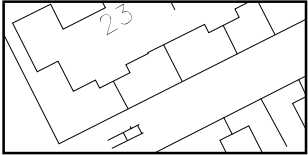
ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE REGELS

3

4

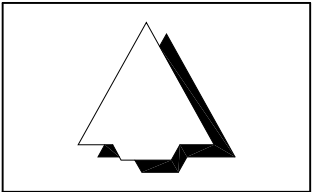
5

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp			
voorontwerp	03-12-10		AR
concept	26-04-10		AR



GEMEENTE ASSEN

BESTEMMINGSPLAN ASSEN - SMETANALAAN 536

code: 10-99-53	IDN: NL.IMRO.0106.02BP20101000H-A001	formaat: 280 x 570 mm	schaal: 1:1000	kaart: 1/1
----------------	--------------------------------------	-----------------------	----------------	------------

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

