

Bestemmingsplan

Het Palet 2012

Toelichting

Gemeente Assen

Datum: 16 mei 2012

Projectnummer: 110161

IDN: NL.IMRO.0106.03BP2011HETPALET-A001

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplannen	4
1.4	Systematiek van het nieuwe bestemmingsplannen	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.5	Nieuwe ontwikkelingen	28
3	Planbeschrijving	29
3.1	Algemeen	29
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	29
4	Onderzoek	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.3	Bodem	36
4.4	Bedrijven en milieuzonering	37
4.5	Ecologie	38
4.6	Externe veiligheid	42
4.7	Geluid	45
4.8	Geur	49
4.9	Luchtkwaliteit	49
4.10	Verkeer en parkeren	50
4.11	Water	51
5	Toelichting op de regels	53
5.1	Algemeen	53
5.2	Dit bestemmingsplan	54
6	Financiële uitvoerbaarheid	59
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7.1	Algemeen	60
7.2	Overleg	60

7.3	Inspraak	60
7.4	Zienswijzen	60
7.5	Vervolg	60

Bijlagen

- Bijlage 1 - Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening is het actueel maken en houden van het ruimtelijke beleid in de vorm van bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen die op de peildatum (1 juli 2008) ouder zijn dan vijf jaar moeten binnen vijf jaar worden geactualiseerd. Daarnaast wil de gemeente Assen de bestemmingsplannen meer uniform maken, mede ingegeven door onder andere landelijke standaarden op het gebied van ruimtelijke ordening. De gemeente Assen werkt daarom aan een actualisatieslag voor alle bestemmingsplannen.

Het primaire doel van de te actualiseren bestemmingsplannen is de bestaande situatie goed te reguleren. De actualisering van bestemmingsplannen heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie, waarbij ook eventueel niet geregelde delen zullen worden betrokken. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen voor het terrein van de voormalige melkfabriek van Coveco, nu bekend onder de naam Het Palet, ten oosten van het centrum van Assen.

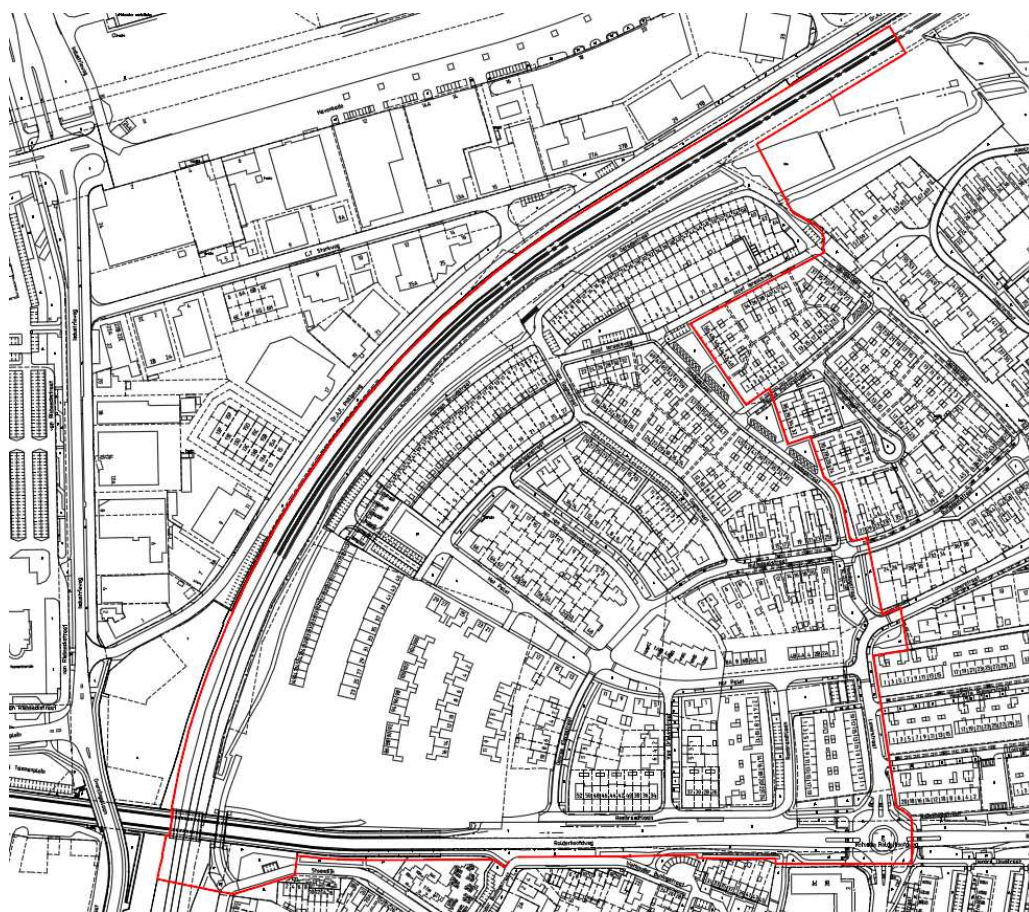
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door:

- enkele woonbuurten in het noorden en oosten;
- woonbuurten ten zuiden van de rolderhoofdweg;
- het bedrijventerrein ten westen van de spoorlijn Assen-Groningen.

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik voor de woonfunctie. Enkele bouw kavels in het plangebied zijn nog niet bebouwd. In het zuidwesten van de het plangebied is een onbebouwde locatie voor kantoren aanwezig.

Op de navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1. Globale begrenzing van het plangebied (rode lijn)

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Coveco-terrein”. De uit te werken bestemming in dit bestemmingsplan is uitgewerkt in het uitwerkingsplan “Het Palet”. Met dit bestemmingsplan worden alle vigerende planologische regelingen herzien.

1.4 Systematiek van het nieuwe bestemmingsplannen

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch-planologische regeling voor het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden. Het plan is in lijn met de overige geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente en is opgesteld conform het gemeentelijk handboek. Kleine verschillen met het handboek zijn alleen het gevolg van specifieke situaties binnen het onderhavige plangebied.

Het plan heeft grotendeels een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen de bestaande functies mogelijk, waaronder het beperkt uitbreiden van bestaande bebouwing. Tevens is in enkele gevallen een bestaand bouwrecht overgenomen.

1.5 Leeswijzer

De bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst. Er wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 3 wordt het plan toegelicht. De karakteristiek van het plangebied wordt kort beschreven en er wordt ingezoomd op de voorkomende nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Aan de orde komen onder andere archeologie, ecologie, water en ook meer milieukundige aspecten als wegverkeerslawaaï, industrielawaai, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding toe te lichten.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In deze hoofdstukken worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 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. In de structuurvisie schetst de rijksambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand woongebied en een deel van de bestaande spoorverbinding Assen-Groningen. Voor deze spoorverbinding is in de structuurvisie geen intensivering voorzien. Het rijksbeleid biedt geen concrete kaders voor het plan.

2.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Het Besluit algemene regels

ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Tevens treden regels ten aanzien van radarverstoringengebieden op een nader te bepalen tijdstip in werking.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximalisering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In het Barro zijn verder geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

2.1.3 Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota waterhuishouding en zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenaadering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in hoofdstuk 4.11.

2.1.4 Verwerking in het bestemmingsplan

Het rijksbeleid heeft in beginsel geen concrete gevolgen voor het conserverende bestemmingsplan. Het plan is dan ook niet strijdig met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit bestemmingsplan zijn getoetst.

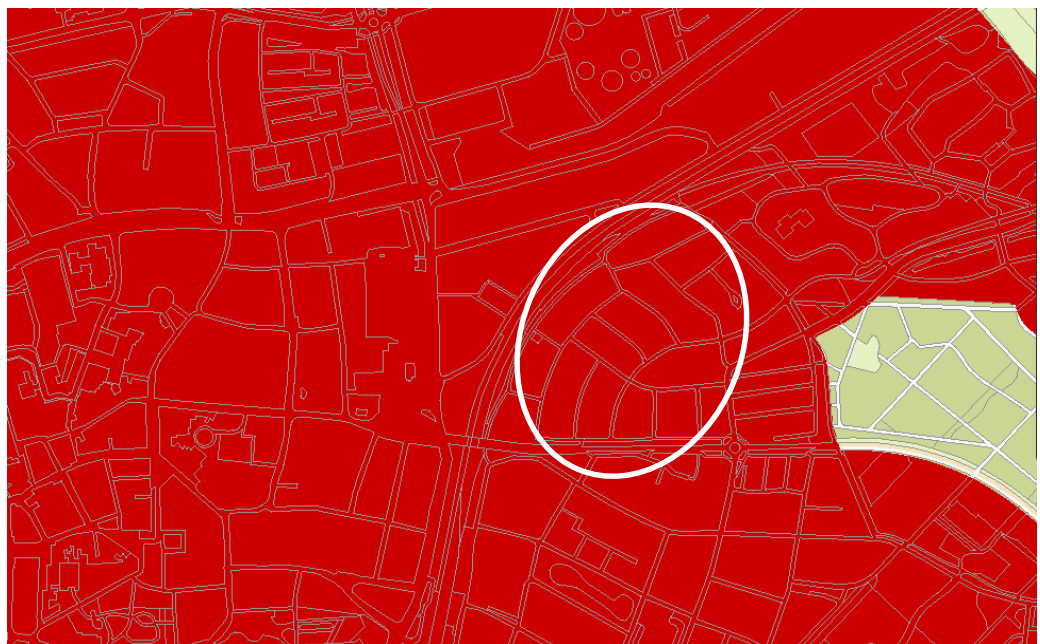
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke 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 provinciale belangen zijn juridisch geborgd in een provinciale omgevingsverordening.

Assen vervult in de visie een belangrijke positie als de zuidelijke poort van het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. In dit kader worden verschillende verstedelijkingsopgaven en bereikbaarheidsprojecten aangepakt. Assen heeft in het kernenbeleid de functie van streekcentrum, waardoor Assen een (boven)regionale functie moet vervullen op de woningmarkt, op het gebied van bedrijvigheid en met betrekking tot de verzorgingsstructuur. De gedachte hierachter is dat de stedelijke economie wordt versterkt en tevens de verstedelijkingsdruk bij kleine kernen wordt verkleind.

Uit de navolgende figuur valt af te leiden dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2. Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied (rood) met de globale locatie van het plangebied (witte cirkel), Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid Drenthe

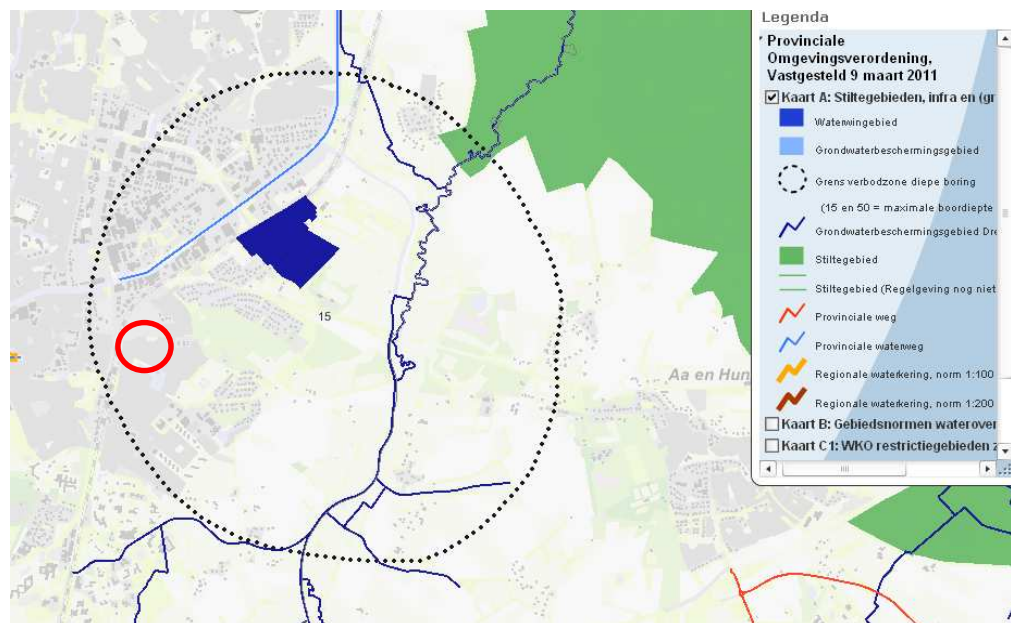
De gronden in het plangebied zijn in het vigerend planologisch regime hoofdzakelijk bestemd voor een woonwijk. De kavels in de woonwijk zijn reeds grotendeels uitgegeven. Het bestemmingsplan draagt hiermee bij aan de versterking van de stedelijke economie.

Het plangebied maakt verder onderdeel uit van een verbodszone diepe boringen. Hierop wordt bij de provinciale omgevingsverordening nader ingegaan.

2.2.2 Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan dienen te voldoen. Onder andere de regels voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa zijn hierin vastgelegd, maar ook het toepassen van de SER-ladder en (duurzaam) gebruik van de ondergrond. Ten aanzien van dit laatste wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. In de verordening is verder het principe neergelegd dat de provincie geen bemoeienis heeft met het gemeentelijk woonplan zelf, maar wil sturen op de regionale afstemming in een woonregio.

Een gebied ten noorden van het plangebied is aangewezen als waterwingebied. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van dit waterwingebied, maar maakt wel onderdeel uit van een omliggende gebied waar een verbod geldt voor diepe boringen op het doorboren van aanwezige kleilagen (15 meter). Het gebied is aangegeven op de navolgende figuur. Op grond van artikel 7.15 van de omgevingsverordening gelden de verbodsbepalingen van de artikelen 7.8, 7.10, tweede lid en 7.13 ook in verbodszones diepe boringen. Deze verboden gelden niet indien de activiteiten of handelingen waarop deze verboden betrekking hebben niet dieper gaan dan de voor die zone geldende aangegeven maximale diepte (15 meter).



Figuur 3. Uitsnede kaart stiltegebieden, infra en (grond)water met de globale locatie van het plangebied (rode cirkel), Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid Drenthe

In een verbodszone diepe boringen zijn er regels nodig om de scheidende lagen boven het watervoerende pakket van drinkwaterwinning zo min mogelijk te verstoren. Het gaat daarbij om regels voor boorputten en grond- of funderingswerken en om regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking). Deze regels gelden ook in grondwaterbeschermingsgebieden en worden in artikel 7.14 van de provinciale verordening van toepassing verklaard voor de verbodszones diepe boringen.

Daarbij is bepaald dat de verboden niet van toepassing zijn als deze niet dieper gaan dan de voor dat gebied op kaart aangegeven maximale diepte, in dit geval 15 meter. Hiermee wordt voldoende voorkomen dat de afscherpende kleilagen worden aangetaast. Daarom is in dit plan een gebiedsaanduiding opgenomen, op grond waarvan diepe grondboringen verboden zijn.

Binnen het plangebied is verder geen sprake van kernkwaliteiten zoals genoemd in de verordening. De actualisatie van het bestemmingsplan is mede gezien het consoliderende karakter mogelijk binnen het stedelijk gebied.

Voor de nog niet gerealiseerde bouwkavels geldt dat nieuwbouw van woningen alleen is toegestaan via een gemeentelijk woonplan dat past binnen het gestelde in de woonvisie. In de gemeentelijke beleidsparagraaf wordt hieraan nader getoetst.

2.2.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk en bebouwd gebied in het stedelijk netwerk Groningen-Assen. Het plan heeft hoofdzakelijk een consoliderend karakter en sluit aan bij de provinciale ruimtelijke beleidskaders.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en naar behoud van rust, ruimte en schone lucht. Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. Met het oog op de ruim opgezette stedenbouwkundige structuur zal in Assen voornamelijk worden ingezet op meer (centrum)stedelijke woonmilieus.

De 12 gemeenten en 2 provincies in Regio Groningen-Assen werken gezamenlijk aan de voorbereidingen van een regionale woonvisie. In de visie wordt de woningbouw-programmering binnen de gehele regio op elkaar afgestemd. De bouwstenen voor de regionale woonvisie zijn onder andere een woningmarktmonitor, een woonwensenonderzoek en de meest recente demografische gegevens.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor een grotendeels gerealiseerde woonwijk. De bouwkavels waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van woningen zijn reeds opgenomen in de bestaande woningvoorraad. De regionale kaders voor woningbouw vormen daarom verder geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

2.3.2 Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten:

- de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime;
- 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 7 watersystemen (stroomgebieden). Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 (waterbeheer 21ste eeuw) en de KRW (Kaderrichtlijn Water) zijn opgenomen. De KRW omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. 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.

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Veranderingen hierin moeten besproken worden met de betrokkenen. Daarnaast is een watervergunning nodig. Het waterschap streeft ernaar om het hoofdwatersysteem in eigendom, beheer en onderhoud te hebben. Daarnaast moet langs hoofdwatergangen een beschermingszone van 5 meter gevrijwaard blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes. Alle werken binnen de beschermingszone zijn vergunningplichtig op basis van de Waterwet.

Hoofdwatergangen zijn weergegeven op de figuur in de waterparagraaf 4.11.

2.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. De bouw kavels zijn grotendeels uitgegeven. De nog niet uitgegeven woonpercelen zijn reeds opgenomen in de bestaande woningvoorraad. In de waterparagraaf is beschreven op welke wijze in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de belangen van het waterschap. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan, vormen de regionale beleidskaders geen verder toetsingskader voor dit plan.

Op basis van de structuurvisiekaart maakt het grootste deel van het plangebied onderdeel uit van de 'Extensieve stad'. Dit beeld komt overeen met het feitelijke karakter van het plangebied. De Rolderhoofdweg maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur en de structuur van hoofdfietspaden in Assen.

De structuurvisie biedt vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan verder geen kaders.

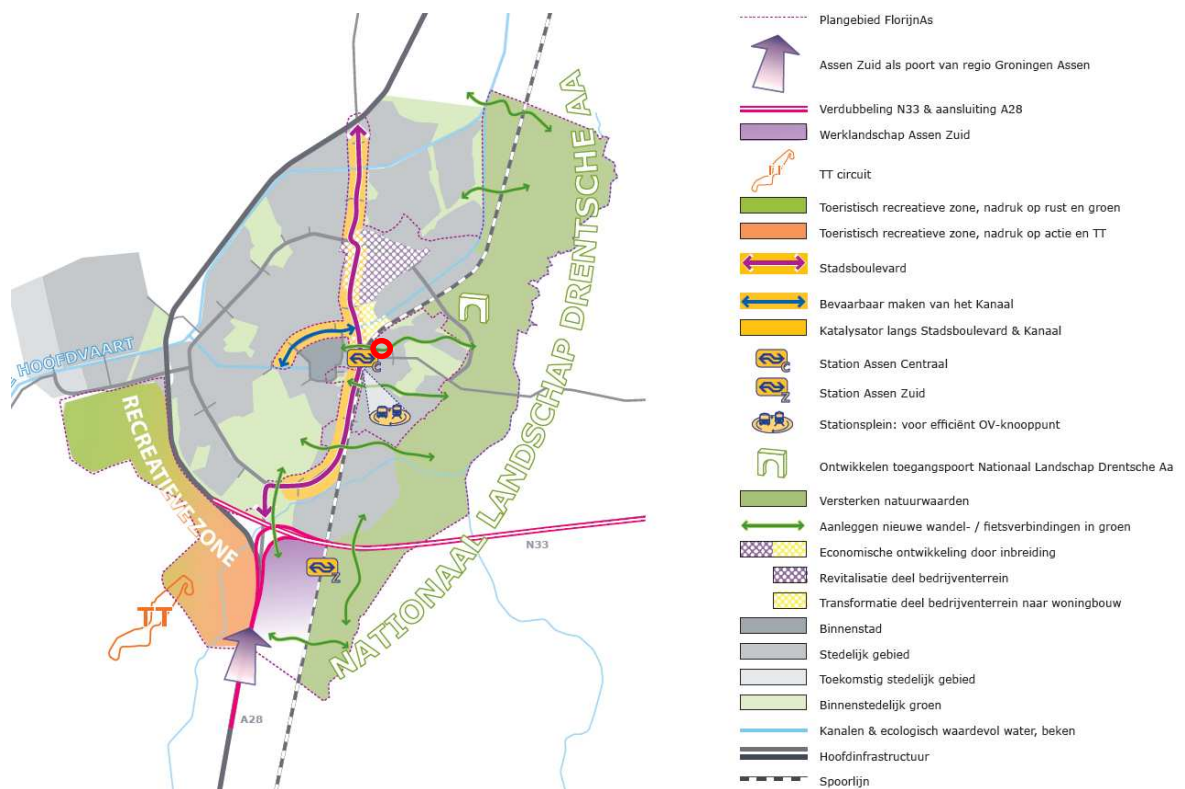
2.4.2 Structuurvisie FlorijnAs

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

1. Assen Zuid
2. Havenkwartier
3. Revitalisering Stadsbedrijvenpark
4. Assen aan de Aa
5. Stationsgebied en Stadsboulevard
6. Tweede fase Blauwe As

Deze zes ontwikkelingsgebieden moeten in samenhang beschouwd worden als onderdeel van een groter geheel, de FlorijnAs. De structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het planologisch kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

Een klein deel van het plangebied (spoorweg, een deel van de Rolderhoofdweg en de watergang ten zuiden van het spoor) ligt binnen de plangrenzen van de structuurvisie. Het grootste deel van het plangebied ligt niet binnen de plangrenzen van de structuurvisie. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, biedt de FlorijnAs geen specifieke aanknopingspunten voor dit bestemmingsplan.



Figuur 5. Uitsnede visiekaart structuurvisie FlorijnAs met de globale locatie van het plangebied (rode cirkel)

2.4.3 Detailhandel en horeca

Ontwikkelingsvisie detailhandel & horeca

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

De "Ontwikkelingsvisie detailhandel & horeca" is in 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In de ontwikkelingsvisie zijn op basis van een analyse onder andere beleidsuitgangspunten ten aanzien van de toekomstige detailhandel- en horecastructuur opgenomen. In de toekomstige structuur wordt detailhandel en horeca op een aantal locaties geconcentreerd in de stad. Het winkelcentrum Kloosterveste wordt hierbij genoemd als één van de locaties. Om de structuur te realiseren en/of te versterken, is het gewenst buiten de structuur geen nieuwe winkelontwikkelingen toe te staan. Bestaande winkelvevestigingen buiten de structuur kunnen blijven bestaan.

Oplegnotitie Detailhandel Assen

In 2010 is opnieuw een detailhandelsmonitor uitgevoerd in Assen. Op basis van de resultaten uit de detailhandelsmonitor, de "Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca" en de strategie voor PDV zijn in november 2011 nadere beleidsregels vastgesteld. Deze beleidsregels zijn aanvullend op de het beleid dat reeds is vastgesteld in de Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca uit 2008 en de strategie voor PDV. De beleidsregels vinden hun uitwerking onder andere in concrete acties in de visie op de

‘Aantrekkelijke Binnenstad’ waar momenteel aan gewerkt wordt. In de vastgestelde beleidsregels gaat het om het volgende:

- Inzet op goedlopende bestaande winkelgebieden en daarbij primair aandacht voor behoud en verbetering van de kwaliteit van deze winkelgebieden (openbare ruimte, bereikbaarheid, parkeren, etc.).
- Belangrijk uitgangspunt hierbij is een inzet op de kwaliteit van winkelgebieden (in relatie tot specialisatie van winkelgebieden). Dus de binnenstad van Assen gericht op funshoppen (concrete acties staan ten dienste van de beleving), de PDV-locaties gericht op ‘runshoppen’ en wijkwinkelcentra gericht op het doen van dagelijkse boodschappen.
- Primaire focus op het kernwinkelgebied in de binnenstad.
- Concentreren van winkels in binnenstad (kernwinkelgebied) zodat compacte kern met goedlopende winkel overeind blijft en inzet op kwaliteit.
- In de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied in overleg met ondernemers en eigenaren van vastgoed zoeken naar mogelijkheden om langdurig leegstand van winkelpanden te voorkomen en te zoeken naar eventuele (tijdelijk) invulling door andere functies dan detailhandel.
- In de actualisatie van bestemmingsplannen zoeken naar mogelijkheden om de detailhandelstructuur van Assen vitaal te houden en het aanbod te concentreren. Onder andere door te zoeken naar mogelijkheden voor de eventuele (tijdelijke) invulling van winkelpanden voor andere functies dan detailhandel.
- PDV-ontwikkelingen concentreren op de Europaweg-Noord en in overleg met ondernemers zoeken naar mogelijkheden om meer synergie tussen de winkels te creëren.

In het plangebied is geen detailhandel en horeca toegestaan. De visie biedt verder geen kaders voor het bestemmingsplan.

2.4.4 Kantorenbeleid

De ambities van de gemeente Assen inzake de ontwikkeling van kantoorlocaties zijn vastgelegd in de nota ‘Kiezen voor locaties op maat’. Bij de uitbreiding van de vloeroppervlakte van kantoren wordt ervoor gekozen om ontwikkelingen nabij het centrum (stationsgebied) in evenwicht te houden met de ontwikkelingen via uitbreiding aan de rand van de stad. Tot 2030 kan de gemeente 80.000 m² bruto vloeroppervlak bouwen op centrum/stationslocaties en 57.000 m² bruto vloeroppervlak op snelweglocaties.

Dit bestemmingsplan biedt aansluitend op het vigerend bestemmingsplan mogelijkheden voor de vestiging van zelfstandige kantoren in het zuidwesten van het plangebied. De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de stationslocatie waar concentratie van kantoren is voorzien. Daarom is de mogelijkheid voor kantoren gehandhaafd in dit bestemmingsplan. Met het plan wordt aangesloten op het gemeentelijk kantorenbeleid. Momenteel zijn geen concrete plannen bekend voor de invulling van de locatie met kantoren dan wel een andere functie.

2.4.5 Woonbeleid

Sinds 2010 is het Woonplan Assen 2010-2030 van kracht. Met het woonplan wordt een accent gelegd op keuzemogelijkheden en variatie. Assen wil zich inspannen om een prettige woongemeente te blijven. Assen heeft zich uitgesproken voor groei naar 80.000 inwoners. Assen wil een duurzame CO₂-neutrale stad zijn, dat zich ten doel stelt in 2015 minimaal 50% van de bestaande woningen minimaal energielabel C heeft en minimaal 50% van de nieuwe woningen CO₂-neutraal is. Om dit te bereiken wordt - in projecten waar de gemeente de regie voert - een volledige CO₂-neutrale gebiedsontwikkeling nagestreefd. Verder is één van de uitgangspunten van het woonplan de ondersteuning van de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de huidige woningen te blijven wonen. Daarnaast moet ruimte bestaan voor vernieuwende woontypes.

Dit bestemmingsplan voorziet in een conserverende planologische regeling, waarbij bestaande woningen worden herbestemd en bestaande bouwrechten voor nieuwe en nog niet gerealiseerde woningen worden gerespecteerd. Voor een uitbreiding van grondgebonden woningen (in verband met de woonmogelijkheden voor ouderen) bestaan in het bestemmingsplan mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (ook op de begane grond) met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 65 m² (bebouwingspercentage bouwperceel 60%). Het bestemmingsplan biedt verder mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Zie hiervoor de volgende paragraaf. Met deze regelingen wordt tegemoet gekomen aan enkele beleidsdoelstellingen uit het woonplan.

2.4.6 Vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid

Het gemeentebestuur heeft beleidsregels in voorbereiding in verband met de ruimtelijke toetsingscriteria voor vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid in bestemmingsplannen. Vrije beroepen zijn onder enkele voorwaarden rechtstreeks toegestaan bij een woning of bedrijfswoning. Met een afwijking van het bestemmingsplan is ook woninggebonden bedrijvigheid bij een woning of bedrijfswoning toegestaan. In de onderstaande tabel zijn de toetsingscriteria opgenomen.

Wanneer?	Procedure	Bevoegd gezag	Verzoek moet passen binnen	Bijzonderheden
Woninggebonden bedrijvigheid				
Bij woning of bedrijfswoning	Binnenplanse afwijking	B&W	voorwaarden woninggebonden bedrijvigheid	In een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m ² met dien verstande dat: - de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf moet uitoefenen; - het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft; - het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt; - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.
	Buitenplanse afwijking (kruimelgevallen)	B&W	hiernaast genoemde voorwaarden (gebaseerd op woninggebonden bedrijvigheid)	In een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m ² met dien verstande dat: - de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit zelf moet uitoefenen; - het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft; - het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt; - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.
Vrije beroepen				
Bestaande vrije beroepen bij woning of bedrijfswoning	Geen procedure			Valt binnen de bestemmingsomschrijving
Nieuwe vrije beroepen bij woning of bedrijfswoning	Geen procedure			Valt binnen de bestemmingsomschrijving, indien wordt voldaan aan de volgende toetsingscriteria: In een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat: - de bewoner/gebruiker het zelf moet uitoefenen; - het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft; - het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich brengt; - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar.

Figuur 6. Tabel met toetsingscriteria woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen

2.4.7 Duurzaamheidsvisie 2009-2015

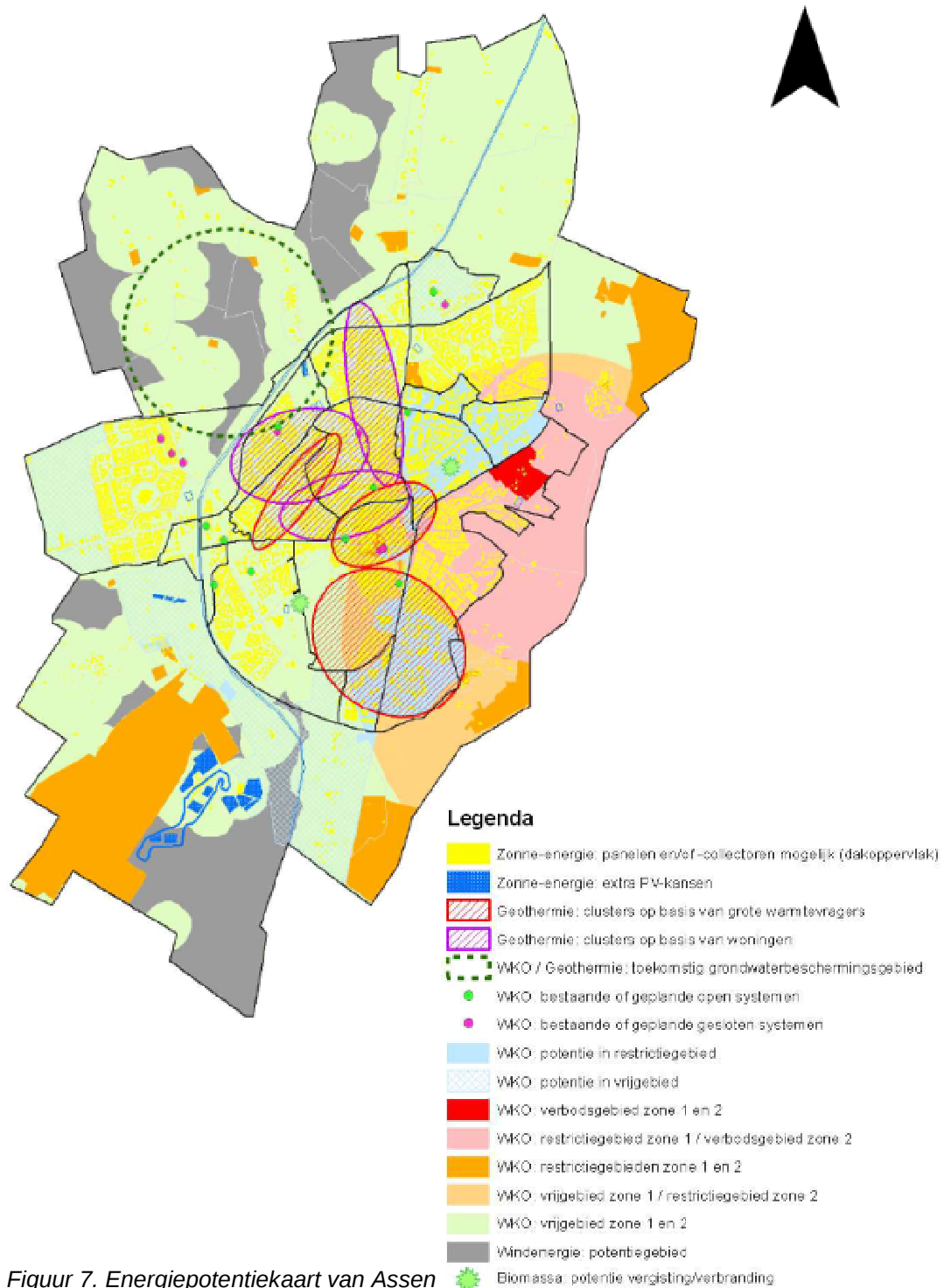
De duurzaamheidsvisie 2009-2015 is een kaderstellende visie voor aanpalende beleidsvelden. In de visie wordt aangegeven op welke terreinen in het gemeentelijke beleid aandacht wordt besteed aan de bredere duurzaamheidsdoelstelling en wordt verwezen naar de ambities in deze beleidsterreinen. In een aantal gevallen zijn de ambities aangescherpt, vooral met het oog op de ambitie om CO₂-neutraal te worden als gemeente. Enerzijds gaat het om maatregelen/ambities met betrekking tot de gemeentelijke organisatie en anderzijds om een duurzame ruimtelijke inrichting. Hoog op de agenda staan de volgende duurzame doelen:

- energiebesparing in gebouwen;
- ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
- milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

De gemeente Assen streeft ernaar om duurzaam te bouwen met zo min mogelijk (milieu)kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap. Daarnaast bestaat het streven uit structurele toepassing van duurzaamheidsprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden woningen en voorzieningen worden zo veel mogelijk op duurzame wijze gebouwd en de omgeving wordt duurzaam ingericht. De principes van duurzaam bouwen en de principes van het bevorderen van een hoogwaardige stedelijke ecologie zijn van toepassing.

Vanuit de "Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid" wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. De milieukundige en economische voordelen van het gebruik van bodemenergie rechtvaardigen - ook binnen de kaders van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en de gemeentelijke bodemvisie – een dergelijke afweging. De gemeente Assen wil een duurzame, CO₂-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart (zie navolgende figuur) geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid bestaan op basis van de energiepotentiekaart voor dit plangebied vooral veel kansen voor het benutten van zonne-energie. Deze energievorm stimuleert de gemeente door zongericht te verkavelen en te adviseren over economische haalbaarheid. Bovendien bestaan hulpmiddelen zonne-energie lokaal te toetsen op haalbaarheid: <http://energieloket.assen.nl/>.

Het plangebied is aangewezen als restrictiegebied voor WKO. Het plangebied maakt namelijk onderdeel uit van een verbodszone voor diepe boringen in verband met het waterwingebied ten noorden van het plangebied. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2.

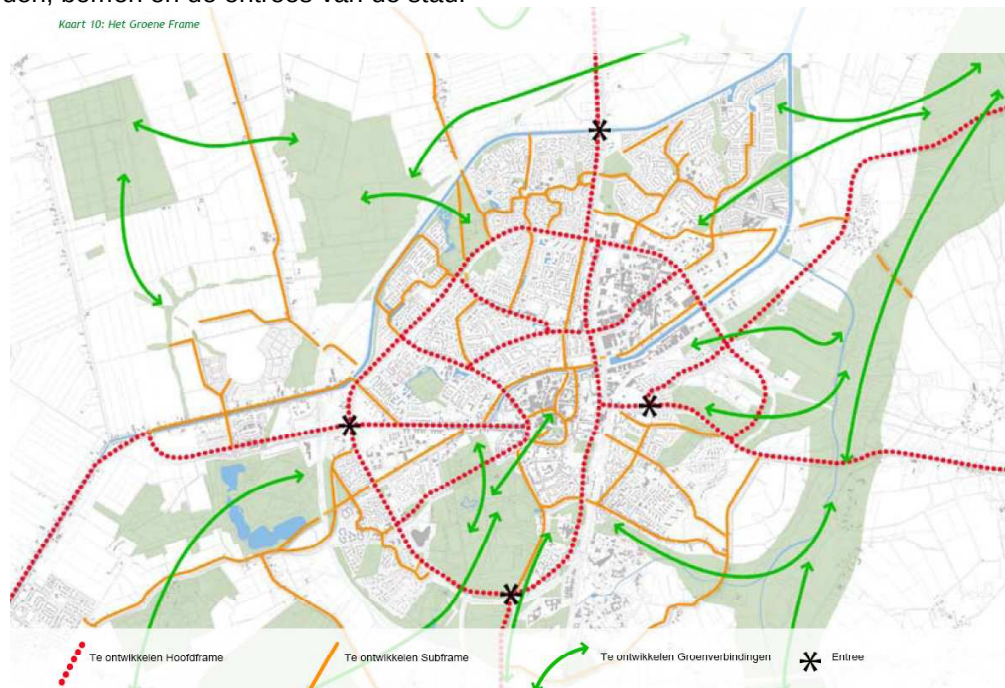


Figuur 7. Energiepotentiekaart van Assen

In dit bestemmingsplan vormen de inrichtingsplannen de basis voor het plangebied en de basis voor dit bestemmingsplan. Bij dit bestemmingsplan is sprake van de planologische inpassing van de bestaande situatie (consoliderend bestemmingsplan).

2.4.8 Groenbeleid

In 2006 heeft de gemeente Assen een groenstructuurvisie vastgesteld: *'Het Groene Frame van Assen'*. 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 onderstaande figuur). Tot dit frame behoren waterlopen, bossen, parken, recreatiegebieden, groene stadsranden, bomen en de entrees van de stad.



Figuur 8. Het Groene Framework van Assen

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch beschermingskader voor de belangrijkste groengebieden in het plangebied. Dit zijn de groengebieden tussen de woonbuurten en langs het spoor en de Rolderhoofdweg. De belangrijkste groenstructuur is beschreven in hoofdstuk 3.

2.4.9 Verkeer en vervoersbeleid

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (2005) is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Assen in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erf-toegangswegen (verblijfsgebied). De bestaande wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger hebben de bestemming Verkeer gekregen. De overige wegen hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen.

2.4.10 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk Waterplan (juli 2006) geeft een strategische visie van het gemeentelijk waterbeleid. In het plan zijn beleidskaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt. Het gemeentelijk waterplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor de waterschappen. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het stedelijk waterbeleid van de gemeente. Overleg met de waterschappen (waterkwaliteit/ -kwantiteitbeheerders) over het te voeren beleid en uit te voeren maatregelen is gewenst om afstemming te bevorderen, effectiviteit van maatregelen te vergroten en kosten te beheersen.

Rioleringsplan is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. In het kader van de wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen.

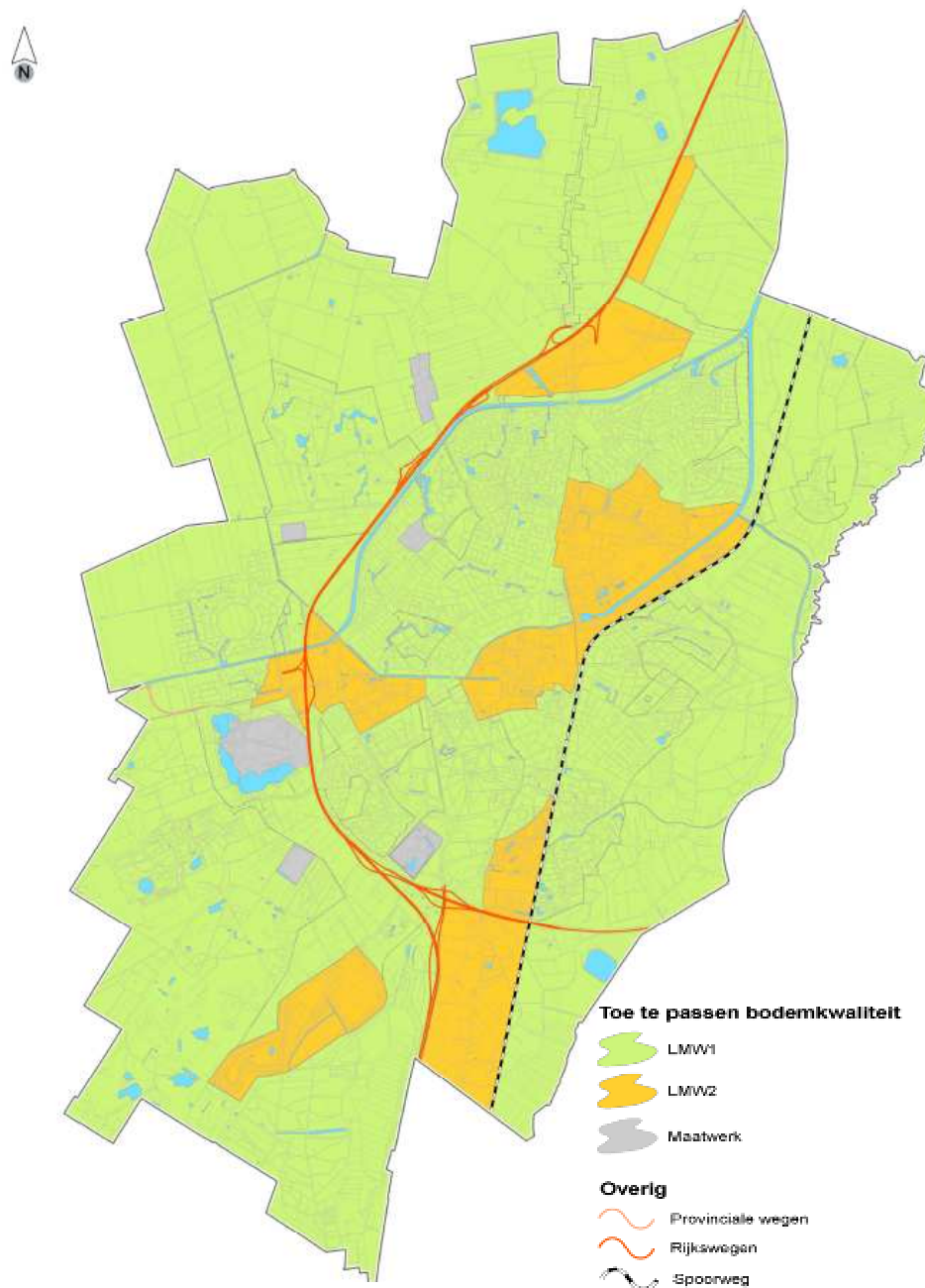
In het GRP staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe rioleringsplan als het beheer van de bestaande rioleringsplan. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument.

Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen voor het watersysteem. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het watersysteem op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. De gemeente hanteert risicobenadering en maatwerk.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in hoofdstuk 4.

2.4.11 Nota Bodembeheer gemeente Assen

De nota Bodembeheer (2009) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het grootste deel van de gemeente Assen heeft een diffuse bodemkwaliteit gelijk aan de achtergrondwaarde (schone grond). Het gebiedsspecifieke beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) worden toegepast. De navolgende figuur toont de toepassingskaart.



Figuur 9. Toepassingskaart (Bron: Nota Bodembeheer)

In de bodemparagraaf vindt toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

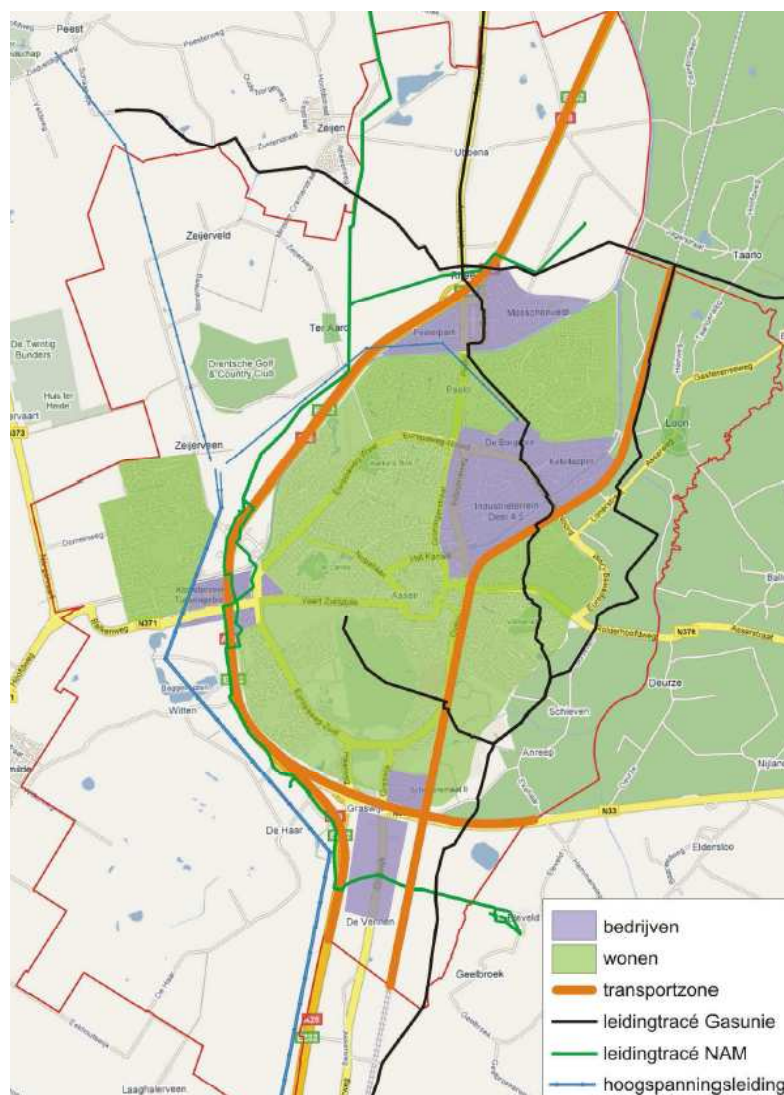
2.4.12 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risico-contouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navol-

gende tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergegeven. Op de figuur bij de tabel zijn de gebiedstypen verbeeld.

	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁶) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁵) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico
Wonen	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk
Bedrijven	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Transport	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

Figuur 10. Ambitieniveaus per gebiedstype (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)



Figuur 11. Overzicht gebiedstypen (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)

Uit het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid volgt dat bestaande Bevi-inrichtingen bij nieuwe of te herziene bestemmingsplannen (indien gewenst) positief worden bestemd en dat nieuwe risicobedrijven worden uitgesloten. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zal de sturingsfilosofie uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid tot uiting moeten komen. De vestiging van nieuwe kwetsbare objecten binnen risicocontouren in het gebied moet worden uitgesloten. Dit uitgangspunt is gehanteerd voor het bestemmingsplan.

In de paragraaf externe veiligheid vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.

2.4.13 Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als “provinciaal belang archeologie” zijn aangemerkt is de beleidsadvies kaart opgesteld. Op de beleidsadvies kaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Onderzoeksplicht

Archeologisch onderzoek altijd verplicht

In een aantal zones is in alle gevallen onderzoek verplicht. De vrijstellingsgrens is daar in principe dus op 0 m² gelegd. In Assen is in de volgende gebieden archeologisch onderzoek in alle gevallen noodzakelijk:

- een zone van 50 m (een buffer met een straal van 50 m) rond bekende archeologische vindplaatsen, bekend door archeologische waarnemingen;
- AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde (waaronder de rijksmonumenten), hoge archeologische waarde en archeologische waarde, inclusief een bufferzone van 50 m (uitgezonderd de historische kernen, die ook als AMK-terrein zijn aangewezen);
- een zone van 50 m rond voorden en bruggen, die potentieel zijn voortgekomen uit voorden;
- depressies en laagten;
- dekzandkopjes in beekdalen;
- celtic fields.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 100 m²

Voor de historische kernen die op de AMK staan (oranje vlakken met arcering) geldt, in tegenstelling tot andere AMK-terreinen, wel een vrijstellingsgrens. Hetzelfde geldt voor de bufferzone rond de historische kernen (in blauw weergegeven), de paarse zone die de omvang van de historische kern in 1832 aanduidt en de paarse zones daarbuiten die de historische boerderijlocaties weergeven. In deze gebieden zijn alleen verstoringen groter dan 100 m² onderzoeksplichtig.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m²

Er geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m² voor alle gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de archeologische beleidsadvies kaart waar geen andere grenzen gelden door de aanwezigheid van bekende vindplaatsen of andere bijzondere bepalingen. Dezelfde ondergrens geldt voor essen en beekdalen, uitgezonderd de dekzandkopjes die zich daarin bevinden. Onderzoek hoeft niet plaats te vinden bij bodemingrepen ondieper dan 0,3 m -Mv, uitgezonderd (natuur) terreinen zonder bouwvoor, zoals heideterreinen. Het ontbreken van een bouwvoor kan betekenen dat de archeologische resten zich direct aan of onder het oppervlak bevinden.

Archeologisch onderzoek en diepte van de ingrepen

De vraag is hier of bij alle bodemingrepen wel archeologisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Bij gebieden met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² geldt namelijk dat men naast een minimale omvang ook een bepaalde diepte de grond in moet gaan om de verplichting opgelegd te krijgen. Zo is geen archeologisch onderzoek nodig voor ploegwerkzaamheden op een es met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en met een diepte van 25 cm. De bouwvoor is hier immers al eeuwenlang gemengd. In de gebieden met een vrijstellingsgrens van 0 m² ligt dit anders. Veel van deze gebieden zouden sterk te lijden hebben onder reguliere ploegwerkzaamheden, ook al gaan ze maar 25 cm de bodem in. De wallen van *celtic fields* kunnen door ploegen op den duur bijvoorbeeld helemaal verdwijnen. In principe geldt hier dat *behoud in situ* altijd voorop staat en dat ook ingrepen ondieper dan 30 cm onwenselijk zijn. Slechts wanneer duidelijk is dat in het betreffende gebied reeds lange tijd regelmatig wordt geploegd en het type vindplaats hiervan niet te lijden heeft, bijvoorbeeld door de diepteligging van de sporen, kunnen werkzaamheden tot 30 cm -Mv zonder onderzoek plaatsvinden.

In het geval van (deels) bovengrondse sporen (zoals *celtic fields* en grafheuvels) of van vuursteenvindplaatsen aan het maaiveld, kan uiteraard geen vrijstelling worden verleend en staat behoud voorop.

Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht

In een aantal gevallen geldt geen onderzoeksverplichting. Het gaat om de volgende zones:

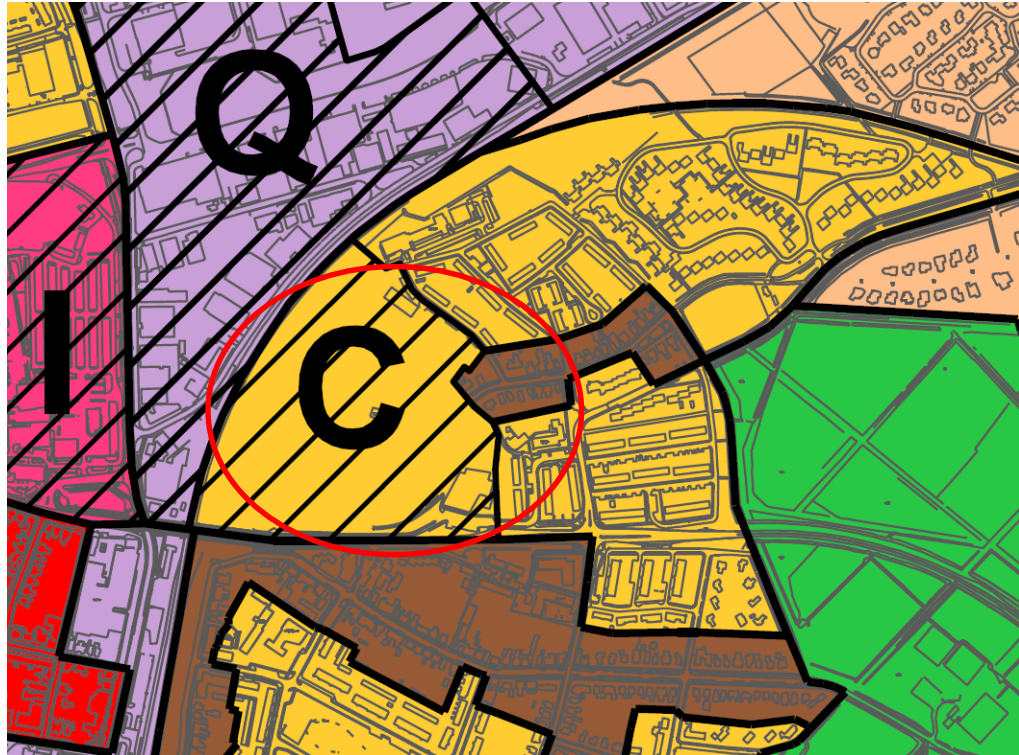
- gebieden met een lage archeologische verwachting;
- gebieden met een bekende diepe bodemverstoring;
- gebieden die reeds eerder zijn onderzocht en waar voor het betreffende deelgebied geen vervolgonderzoek nodig werd geacht of waar onderzoek reeds definitief is afgerond;
- plangebieden waarvan het oppervlak aan ingrepen beneden een vrijstellingsgrens valt.

De vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat iemand niet van de plicht archeologische vondsten te melden conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de provinciaal archeoloog.

De archeologische (verwachtings-)waarden zijn vertaald in regels en komen terug op de verbeelding. Op grond hiervan is het, afhankelijk van de archeologische (verwachtings-)waarde verboden om zonder omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren.

2.4.14 Welstandsnota

In de welstandsnota (2011) is het welstandsbeleid van de gemeente uitgewerkt. Per gebied is een bepaald welstandsregime van toepassing. Het grootste deel van het plangebied valt binnen het “(her)ontwikkelingslocatie Het Palet”. Een deel van de Ruysdaelstraat maakt onderdeel uit van het welstandsgebied “historische lintbebouwing”. Op de navolgende figuur zijn de gebieden weergegeven.



Figuur 12. uitsnede verbeelding beleidskaart welstandsnota Assen, met globale ligging plangebied (rode cirkel).

Lichtbruine gebied met arcering = Beeldkwaliteitplan Het Palet

Lichtbruine gebied = Planmatig opgezette wijken

Donkerbruine gebied = Historische lintbebouwing

Beeldkwaliteitplan Het Palet

Voor het “(her)ontwikkelingsgebied Het Palet” geldt het beeldkwaliteitplan Het Palet uit 2004. Wanneer een (her)ontwikkeling is gerealiseerd, vervalt het beeldkwaliteitplan en wordt de welstandsnota het toetsingskader (gebiedstype “planmatig opgezette wijken”). De gemeenteraad bepaalt het moment waarop dit plaatsvindt. Beeldkwaliteitsplannen maken vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad, tot het moment dat deze komt te vervallen, onderdeel uit van de welstandsnota. Voor de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan Het Palet.

Planmatig opgezette wijken

Het beleid in het deelgebied “planmatig opgezette wijken” is erop gericht om in de duidelijk ontworpen, nieuwe wijken de aanwezige kwaliteiten te handhaven. De inrichting van het onbebouwde terrein aan de voorzijde van de bebouwing, het openbare gebied

en de scheidingen tussen openbaar en privé verdienen hierbij de nodige aandacht. Bestaande strakke rooilijn moeten worden gerespecteerd. Dit zorgt dit voor duidelijke gevelwanden.

In dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak op de voorgevel geplaatst, waarmee het hoofdgebouw, bij eventuele herbouw, niet voor de bestaande rooilijn in de straat kan worden gebouwd.

Historische lintbebouwing

Het deelgebied historische lintbebouwing kenmerkt zich door lintbebouwing, die gedurende een vrij lange periode is gerealiseerd, namelijk vanaf het eind van de negentiende eeuw tot en met de jaren '40. Ook komen hier en daar invullingen vanaf de jaren zestig voor. De variëteit in de architectonische verschijning van de bebouwing is dan ook groot. In de ruimtelijke structuur van de stad zijn deze historische linten duidelijk te herkennen aan hun lineaire karakter en architectuur, die duidelijk afwijken van de omgeving. Het beleid in het deelgebied "historische lintbebouwing" is gericht op het handhaven en versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Dit betekent onder andere dat de (overwegende) voorgevelrooilijn moet worden gerespecteerd. Op een hoek heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen liggen duidelijk terug ten opzichte van de voorgevel. In voorkomende gevallen is sprake van bijgebouwen achter de achtergevel. Het betreffen dan vaak vrijstaande bijgebouwen. Een bijgebouw, uitbouw of aanbouw is beoogd met een bouwmassa van één bouwlaag met een kap of een plat dak. De kapvorm van een bijgebouw, uitbouw of aanbouw is gelijk aan, of afgestemd op de kapvorm van het hoofdgebouw. De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van het hoofdgebouw.

Voor de historische lintbebouwing is in dit bestemmingsplan een aparte bestemming opgenomen: Wonen-3. In deze bestemming zijn nadere regels opgenomen ter bescherming van het beschreven bebouwingspatroon. De verspringende voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen is vastgelegd op de verbeelding. Omdat de bestaande rooilijn bepalend is voor de bestaande karakteristiek en kwaliteit is voorgeschreven dat het hoofdgebouw verplicht in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Hiervoor is de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding opgenomen. Bij hoeksituaties is deze figuur twee keer opgenomen en moet in twee zijden worden gebouwd. De positie van het bouwvlak is zodanig vastgelegd, dat bestaande ruimtes tussen woningen of clusters woningen gehandhaafd blijven. Vergunningsplichtige mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw kunnen dan ook hoofdzakelijk aan de achterzijde worden gevonden.

Bijbehorend bouwwerken bestaan uit één bouwlaag met een kap of een plat dak. Het bestemmingsplan voorziet hiertoe in een regeling voor de goothoogte en bouwhoogte. Voor een bijbehorend bouwwerk wordt in de welstandsnota ook voorgeschreven dat de kapvorm gelijk moet zijn aan de kapvorm van het hoofdgebouw. In dit bestemmingsplan is hiervoor ook een regeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afstemming van de kapvorm.

In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten uit de welstandsnota vertaald in de bestemmingsregeling. Vooral het historische karakter van de bebouwing langs de Ruysdelstraat heeft aanleiding gegeven voor een specifieke bestemmingsregeling. Welstand vormt verder één van de toetsingscriteria bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning. Nieuwbouwplannen worden in een aantal gevallen aan de welstandscommissie voorgelegd en getoetst aan de welstandscriteria.

2.4.15 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Voor enkele percelen waar de vigerende bouwrechten nog niet zijn gerealiseerd, worden de vigerende bouwrechten overgenomen. Het bestemmingsplan voldoet aan het relevante ruimtelijk beleid van de gemeente.

2.5 Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is in principe consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Voor de nog niet gerealiseerde delen van Het Palet is uitgegaan van de mogelijkheden die het vigerend planologisch regime dan wel de verleende vergunningen bieden.

Er zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Klein-schalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.

Nieuwe ontwikkelingen als gevolg van de ruimtelijke vertaling van beleid of concrete en haalbare bouwplannen zijn expliciet in dit bestemmingsplan benoemd. Het gaat bijvoorbeeld om de vertaling van het prostitutiebeleid. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe planologische ontwikkelingen op basis van een concrete aanvraag meegenomen. In deze fase van het bestemmingsplan zijn dergelijke aanvragen niet aan de orde geweest.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt geen structurele wijzigingen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. In de navolgende paragrafen volgt een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

3.2.1 Hoofdstructuur

Huidige situatie

Het plangebied bestond oorspronkelijk voor een groot deel uit bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein is getransformeerd tot een woongebied, aansluitend op de bestaande woonbuurt (nummer 1 op de navolgende figuur). De meeste van de voormalige bedrijfsgronden zijn uitgegeven en bebouwd of er is een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend (nummer 2 op de navolgende figuur). Voor enkele toekomstige woonpercelen is nog geen omgevingsvergunning verleend (nummer 3 op de navolgende figuur). De kantorenlocatie, nummer 4 op de navolgende figuur, is nog niet gerealiseerd.



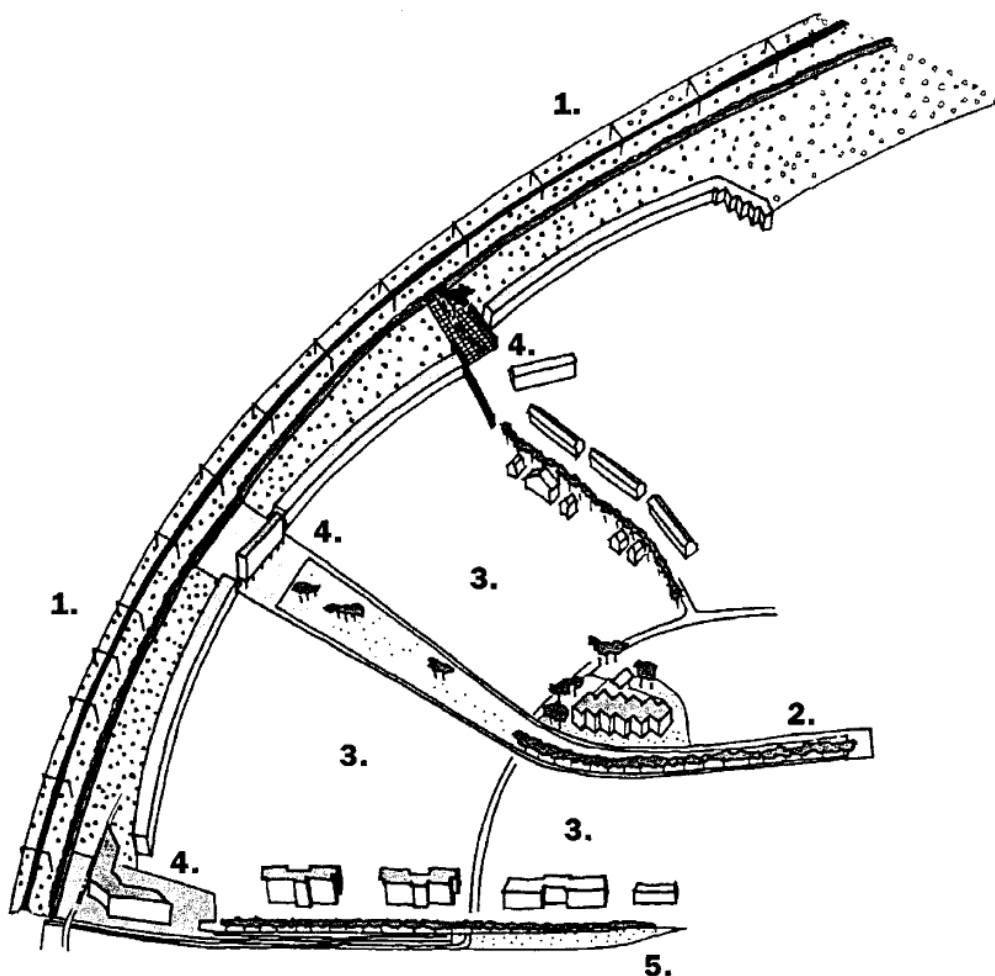
Figuur 13. Overzicht huidige situatie in het plangebied

Bestaande, oude woonbuurt (nummer 1), bestaande en in ontwikkeling zijnde, nieuwe woonbuurt (nummer 2), nieuwe woonbuurt, nog geen vergunning aangevraagd (nummer 3), kantorenlocatie (nummer 4).

Stedenbouwkundige opzet

In het oosten van het plangebied ligt de kleinschalige woonbebouwing van een deel van de Schildersbuurt. Het betreffen voornamelijk complexen rijwoningen. Langs de Ruysdaelstraat bevinden zich diverse oudere, veelal vrijstaande woningen. Deze straat heeft een smal profiel en de woningen staan dicht op de weg. Door de diversiteit en de individualiteit heeft de Ruysdaelstraat een fijnkorrelige opzet.

Voor de nieuwbouw in het plangebied is het stedenbouwkundig plan Het Palet opgesteld. De navolgende afbeelding toont de stedenbouwkundige opzet. Het stedenbouwkundig plan heeft ten grondslag gelegen aan het uitwerkingsplan Het Palet en vormt ook de actuele basis voor deze bestemmingsplanactualisatie.



Figuur 14. Stedenbouwkundige opzet Het Palet. De nummers corresponderen met de toelichting onder de figuur

Spoor- en waterzone (nummer 1)

In de zone langs het spoor presenteert het plan zich naar buiten, richting het spoor. De bebouwing heeft een afschermende werking dat ten goede komt aan het akoestisch klimaat in het achterliggende woongebied. Door de afschermende functie is ook sprake van een gesloten bebouwingswand en een minimale bouwhoogte van de bebouwing. De waterberging voor de nieuwbouw in het plangebied is hoofdzakelijk in de spoorzone opgevangen.

Het groene centrum (nummer 2)

Het groene centrum is het middelpunt van de wijk. De combinatie van verschillende gebouwtypen in dezelfde ruimte (appartementen, vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en enkele tussenwoningen) benadrukken de centrale ligging. De statigheid van de centrale groenzone uit zich verder in vormgeving bij de beëindiging van het spoor. Het spoor is vanaf het westelijke deel van de groenzone zichtbaar via de onderdoorgang van het appartementencomplex aan het spoor.

Het stratenpatroon (nummer 3)

Het informele stratenpatroon in de nieuwbouwwijk staat centraal. De informaliteit komt mede tot stand doordat diverse woningtypen aan één straat liggen. In het stedenbouwkundig plan is daarnaast beoogd om met kleinschalige elementen aan de woningen de informele sfeer te benadrukken.



Figuur 15. Foto woonstraat met kleinschalige elementen

De pleintjes (nummer 4)

De pleintjes vormen de koppeling tussen de spoorzone en de rest van het nieuwbouwplan. Ze zijn primair bepaald door de inrichting van de openbare ruimte.



Figuur 16. Foto pleintje en doorzicht naar het spoor

De Rolderhoofdweg (nummer 5)

Om het karakter van de Rolderhoofdweg te benadrukken is de bebouwing langs de Rolderhoofdweg met de voorgevel gesitueerd naar de Rolderhoofdweg. De bebouwing loopt wat betreft bouwhoogte en afstand tot de weg op vanaf de Lonerstraat richting het spoor. Daarnaast is nabij het spoor een centrumfunctie in de vorm van kantoren voorzien. De bebouwing langs de Rolderhoofdweg heeft een geluidswerende functie voor het achterliggende gebied.

3.2.2 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt via de Lonerstraat ontsloten op de Rolderhoofdweg, die onderdeel uitmaakt van de hoofdinfrastructuur van Assen. Het wegenpatroon in het plangebied zelf is een mix tussen een rechtlijnige wegenstructuur in de nieuwbouwgebieden tot een meer historische lijnstructuur bij de Ruysdaelstraat. Voor het langzaam verkeer bestaan naast de wegen in het plangebied doorsteekjes naar de omliggende buurten en wijken. Het plangebied is per openbaar vervoer goed bereikbaar vanwege de nabijheid van het trein- en busstation en de busverbinding over de Rolderhoofdweg.

3.2.3 Groen- en waterstructuur

In het plangebied Het Palet lopen drie belangrijke groene hoofdstructuren, te weten:

- de zone langs het spoor (met water- en ecologische doelstelling),
- de zone langs de Rolderhoofdweg (met functie als begeleidingsgroen en ecologie)
- de historische structuur van de Ruysdaelstraat.

De historische structuur van de Ruysdaelstraat is van historische belang als voormalig laatste deel van de oude Lonerstraat en ontleent het groene karakter aan de (recentelijk vernieuwde) forse bomenstructuur.

De rest van het groen in het plangebied is buurtgroen. Het groen langs Het Palet en de Mesdagstraat is op buurtniveau sterk structurerend en biedt ruimte aan speeltereintjes. De rest van het groen heeft als hoofdfunctie de groene aankleding van de buurt en plek bieden aan speeltereintjes.

Aan de noord-oostrand van het plangebied bevindt zich de aftakking van het historische oude spoordijkje dat naar Rolde loopt. De plannen om op het tracé van dit spoordijkje een doorgaande recreatieve fietsroute te realiseren (FlorijnAs: Assen aan de Aa) passen binnen de aangegeven groenbestemming.

De waterstructuur is reeds aangelegd. Bij de aanleg van de nieuwe woonbuurt is ingespeeld op de toenmalige grondwaterstanden.

4 Onderzoek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Meer concreet wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de diverse milieukaders (zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water). De conclusie is dat de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Geconstateerd kan worden dat niet is gebleken van feiten en omstandigheden die maken dat de uitvoering van dit consoliderende plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van vervolgonderzoek noodzakelijk maken.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Inleiding

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 (gewijzigde) Monumentenwet 1988. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

Onderzoek

Uit het gemeentelijke archeologiebeleid blijkt dat voor het bestemmingsplan Coveco-terrein ca. geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd. In het plangebied moet op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart rekening worden gehouden met archeologische waarden of de kans op het aantreffen daarvan. De gemeentelijke archeologische waardenkaart is vertaald in dit bestemmingsplan. De verschillende beschermingsregimes bij de voorkomende waarden zijn terug te vinden in de dubbelbestemmingen op de verbeelding en in de regels. Voor dit bestemmingsplan heeft gezien het conserverende karakter geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Conclusie

De ruimtelijke kaders van het archeologisch beleid zijn vertaald in dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn dan ook dubbelbestemmingen in verband met het archeologisch beschermingsregime opgenomen.

4.2.2 Cultuurhistorie

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijke provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Onderzoek

De navolgende figuren geven kaart- en fotobeelden weer van de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. De kaart- en fotobeelden worden kort toegelicht.

Het plangebied is reeds ruime tijd bebouwd. Op de historische kaart uit 1852 is bebouwing langs de Rolderhoofdweg aanwezig. Ook de spoorweg is nog goed zichtbaar op de kaart uit 1852.



Figuur 17. Kaart uit 1852, tekenaar Nationaal Archief Rodi de Loo, www.watwaswaar.nl

Halverwege de 20^e eeuw had het plangebied al een bedrijfsmatige functie en vormde de Ruysdaelstraat de doorgaande weg tussen Assen en Loon. Aan de Ruysdaelstraat kwam reeds linthebouwing voor. De navolgende afbeeldingen geven een indruk van de situatie rond 1945.



Figuur 18. luchtfoto van 22 maart 1945, RAF, www.watwaswaar.nl



Figuur 19. kaart uit 1945, kadaster, www.watwaswaar.nl



Figuur 20, links. Kaart uit 1960, kadaster, www.watwaswaar.nl

Figuur 21, rechts. Kaart uit 1970, kadaster, www.watwaswaar.nl

De Ruysdaelstraat vormde vroeger de verbinding tussen Assen en Loon. Tussen 1960 en 1970 is een nieuwe weg aangelegd, de huidige Lonerstraat, waarmee de doorgaande functie van de Ruysdaelstraat verviel. De Lonerstraat sloot in meer oostelijke richting dan de Ruysdaelstraat aan op de Rolderhoofdweg, ongeveer ter plaatse van de huidige rotonde.

Uit het voorgaande blijkt dat de Ruysdaelstraat een oude straat is. De huidige lintbebouwing is nog terug te zien in het straatbeeld. In dit bestemmingsplan is een aparte bestemming opgenomen waarmee het karakter van de lintbebouwing wordt beschermd. De bestemmingsregeling is afgestemd op de karakteristieken voor het historische lint zoals die in de welstandsnota zijn beschreven. In het plangebied komen overigens geen monumenten voor.

Conclusie

In het plan is een regeling opgenomen voor het historische bebouwingslint aan de Ruysdaelstraat. Het aspect cultuurhistorie biedt verder geen kader voor het conserverende bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet aangetoond zijn dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

Onderzoek

In verband met de overgang van een deel van het plangebied van bedrijfsterreinen (Coveco en Holland Tyre) naar woongebied hebben er in het verleden de nodige bodemonderzoeken plaatsgevonden. Uit deze bodemonderzoeken bleek dat er ter plaatse van het zuidelijk deel van te bouwen deel van het plangebied sprake was van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op 3 december 2002 heeft de provincie Drenthe een beschikking "ernst, urgentie, tijdsbepaling" genomen (kenmerk: Bo/A6/2002009206). Voor de verwijdering van deze sterke bodemverontreiniging is tweemaal een saneringsplan opgesteld (Grontmij, 25 september 2002, rapportnum-

mer: PN100553/101024 en Arcadis Nederland BV, 2 mei 2011, rapportnummer: 075549944:0.2,2). De ernstige verontreiniging is in de jaren 2004-2008 en 2011 verwijderd. Een tweetal aan de saneringsperioden gekoppelde evaluatieverslagen geven aan dat de bodem ter plaatse van de toekomstige woningen geschikt is gemaakt voor de "functie Wonen".

Van het zuidwestelijk deel van het plangebied (voormalig Ons Belang) is de bodemkwaliteit niet goed in beeld. Deze deellocatie is verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Bij de ontwikkeling van dit terreindeel is bodemonderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wel dient bij de ontwikkeling van het zuidwestelijk deel van het plangebied (voormalig ons Belang) specifiek aandacht worden besteed aan de bodemkwaliteit ter plaats.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Onderzoek

Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied zijn geen bestaande bedrijven aanwezig. In het zuidwesten van het plangebied bestaat de mogelijkheid om kantoren te realiseren. Gezien de omliggende afstand van het bestemmingsvlak bij de bestemming Kantoor tot bestaande en toekomstige woningen kan worden voldaan aan de aanbevolen richtafstand voor kantoren (10 meter).

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

In het plangebied worden geen nieuwe gevoelige functies toegestaan. Hinder van bedrijven vormt bij de herbestemming van de woningen geen belemmering. Er is in dit plan geen sprake van nieuwe woningen die dicht op een bestaand bedrijf in de omgeving kunnen worden gebouwd. Hierdoor is geen sprake van een belemmering van bestaande bedrijfsvoering dan wel van een aantasting van het huidige woon- en leefklimaat in het woongebied.

Voor geluidshinder van het omliggende Stadsbedrijvenpark wordt verwezen naar de geluidsparagraaf.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De Flora- en faunawet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: 'Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving'. Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Onderzoek

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het gedrang komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal, indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt, op basis van de zorgplicht uit de Flora- en faunawet rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

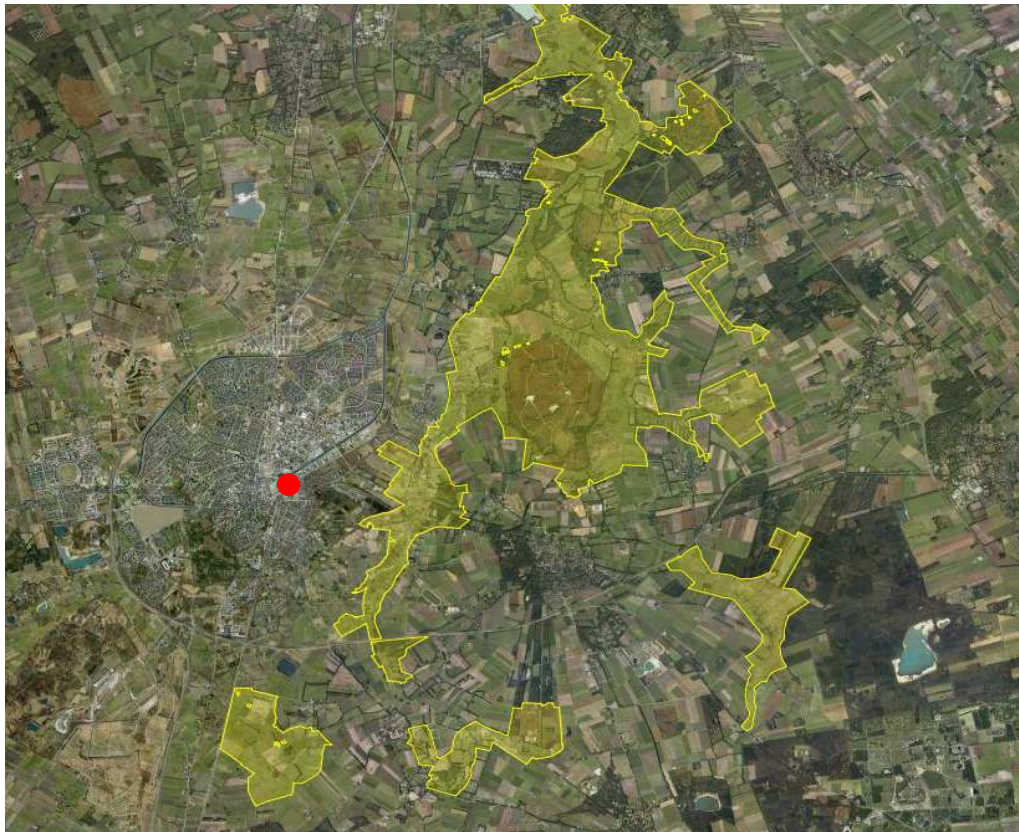
- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondge-

bied van de EU te beschermen. De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats.

In de omgeving van de stad Assen liggen enkele Natura 2000-gebieden; het Fochteloërveen, het Witterveld en de Drentsche Aa. Het plangebied ligt niet in deze gebieden. De kortste afstand tot een Natura 2000-gebied, in dit geval de Drentsche Aa, bedraagt circa 2,1 kilometer. Op de navolgende figuur is de globale ligging van het betreffende Natura 2000-gebied met gele kleur aangegeven. Gezien de afstand tot de gebieden, de tussenliggende bebouwing en functies, en het feit dat de bestemming in het plangebied grotendeels is gerealiseerd en gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan wordt thans geen onderzoek verricht naar externe werking.



Figuur 22. Natura 2000-gebied Drentsche Aa (gele vlakken) en globale ligging plan-gebied (rode cirkel)

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In het plangebied bevindt zich geen beschermd natuurmonument.

Ten zuidwesten van het plangebied, op circa 400 meter afstand, ligt het beschermde natuurgebied Overcingel. De ligging is op de navolgende figuur aangegeven. Gezien het conserverende karakter van het plan en de tussenliggende stedelijke functies zijn geen effecten te verwachten op het natuurmonument.



Figuur 23. Globale ligging beschermd natuurmonument Overcingel (oranje) en het plangebied (rode cirkel)

Ecologische Hoofdstructuur

De provincie heeft het beleidsdoel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) uit het Provinciaal Omgevingsplan geconcretiseerd en in 2008 als beleidsregel vastgesteld. De EHS is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Kerngebieden kunnen bestaan uit natuurgebieden, bossen, landgoederen en ecologisch waardevolle cultuurlandschappen. Teneinde de ecologische waarde van deze gebieden duurzaam in stand te kunnen houden en de ruimtelijke samenhang te verzekeren, kan het nodig zijn landbouwgronden tot natuurgebied om te vormen (natuurontwikkeling) en ecologische verbindingzones te realiseren. De provincie wil de EHS uiterlijk in 2018 hebben aangelegd.

De navolgende figuur geeft de EHS nabij het plangebied weer. Het plangebied ligt niet in de EHS. Het meest nabijgelegen gebied van de EHS ligt op circa 350 meter ten oosten van het plangebied.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een negatief effect op het gebied. Verder onderzoek is niet uitgevoerd.



Figuur 24. kaart met Ecologische hoofdstructuur (bron: provincie Drenthe) (rode cirkel = globale ligging plangebied)

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang waarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheer en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Assen bevinden zich enkele gebieden die zijn aangewezen als Nationaal Landschap.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap en ligt tevens niet in de directe nabijheid van een Nationaal Landschap. Dit aspect biedt verder geen kaders voor het plan.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Hiervoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10^{-6}). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

4.6.2 Onderzoek

De volgende risicobronnen zijn in verband met externe veiligheid van belang voor dit bestemmingsplan:

- de spoorweg Groningen-Zwolle;
- een buisleiding.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorweg

De regeling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Naar verwachting wordt genoemde Circulaire in 2012 vervangen door het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) met daarin het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit bestemmingsplan is al op de komst van het nieuwe Besluit geanticipeerd.

Over de spoorweg Groningen-Zwolle worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In verband hiermee moet aandacht worden besteed aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd.¹

¹ Onderzoek externe veiligheid – risicoanalyse, actualisatie bestemmingsplan Het Palet, Steunpunt externe veiligheid Drenthe, mei 2012

Plaatsgebonden risico

Uit het onderzoek blijkt dat de PR 10^{-6} risicocontouren van het spoor op het spoor liggen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontouren liggen daarmee geen (beperkt) kwetsbare objecten. Er zijn geen knelpunten. Daarmee voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm en levert de contour geen belemmering op voor het plangebied.

Groepsrisico

Het nieuwe bestemmingsplan geeft ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan geen verandering van het aantal mensen binnen het invloedsgebied met andere woorden het groepsrisico verandert niet en hoeft daarmee niet verantwoord te worden.

Omdat het groepsrisico niet in beeld is gebracht bij het bestemmingsplan uit 2002 is bij deze bestemmingsplanactualisatie het groepsrisico in beeld gebracht in het onderzoek externe veiligheid. Hieruit blijkt dat het groepsrisico (GR) ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Er is dus sprake van een acceptabele situatie.

Plasbrandaandachtsgebied

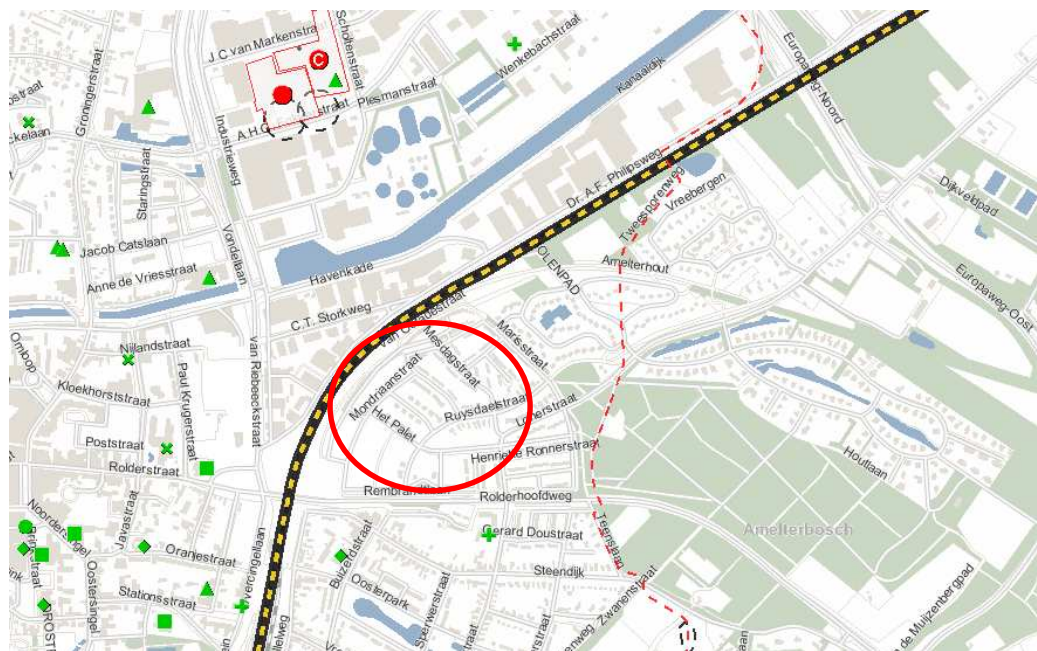
Binnen het plasbrandaandachtsgebied van de spoorweg (30 meter vanaf de kant van de buitenste spoorstaaf) geldt een verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Het Palet is reeds rekening gehouden met het plasbrandaandachtsgebied. Er zijn geen woningen toegestaan binnen dit gebied. Het plasbrandaandachtsgebied ligt in het plangebied over gronden met de bestemmingen Groen, Verkeer-Railverkeer, Verkeer-Verblijfsgebied en Water. Kwetsbare objecten zijn hier niet toegestaan.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat sinds 1 januari 2011 van kracht is, regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Ten oosten van het plangebied loopt een hogedrukgastransportbuisleiding van de Gasunie, namelijk de N-521-40-KR-053 van noord naar zuid (40 bar en een uitwendige diameter van 6,26 inch). De ligging is op de navolgende figuur aangegeven. De kortste afstand tussen het plangebied en de buisleiding is circa 195 meter. De PR 10^{-6} risicocontour ligt op de buisleiding en is dus 0 meter en de 1% letaliteit zone (invloedsgebied) van deze leiding bedraagt 70 meter (informatie van de risicokaart). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

De buisleiding vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.



Figuur 25. uitsnede risicokaart, met globale ligging plangebied (rode cirkel), bron: www.risicokaart.nl

Groene objecten op de kaart zijn gevoelige objecten.

Rode objecten zijn bronnen met eventuele contouren (zwarte stippellijn)

Overige aspecten

Voor masten ten behoeve van GSM en UMTS is geen wetgeving in het kader van externe veiligheid van toepassing. Voor wat betreft het plaatsingsbeleid volgt Assen het nationale beleid. Vergunningplichtige masten voor GSM en UMTS zijn niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten. Voor wegverkeer stelt de wet dat de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreden. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 4 Wgh geen onderzoeksverplichting.

Voor de ontwikkeling van Het Palet is aan het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan Coveco-terrein c.a. uit 2002 een aantal randvoorwaarden gekoppeld voor de nieuwbouw:

- wegverkeerslawaaai: er is een ontheffing voor hogere waarden op de gevel van de woningen en appartementen langs de Rolderhoofdweg verleend tot 55 dB(A) in verband met het wegverkeerslawaaai van de Rolderhoofdweg, in combinatie met de herinrichting van ZOAB-asfalt op de Rolderhoofdweg en absorberende wanden in de tunnelbak;
- railverkeerslawaaai:
 - o in het bestemmingsplan is via de beschrijving in hoofdlijnen voorgeschreven dat de gevels langs het spoor moeten worden gerealiseerd als dove gevels;
 - o in het bestemmingsplan is opgenomen dat de bebouwing langs het spoor in een lengte van circa 600 meter een minimale bouwhoogte moet hebben van 9 meter. Hiermee heeft deze bebouwing een geluidsafschermende functie voor het achterliggende woongebied. Tevens is bij deze bouwhoogte bij de woningen langs het spoor aan de achterzijde sprake van een geluidsluwe achtergevel;
- industrielawaai: de geluidsafschermende bebouwing (met dove gevels) voor het railverkeerslawaaai heeft ook een afschermende werking van het geluid vanaf het industrieterrein Stadsbedrijvenpark. De bestemmingsplanregeling voor het industrielawaai is dus dezelfde als voor het railverkeerslawaaai. Tevens is geregeld dat de bebouwing in het achterliggende woongebied niet hoger mag zijn dan 9 meter, uitgezonderd de appartementen langs de Rolderhoofdweg.

Onderzoek

Voor het plangebied is wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai relevant.

Wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van gezoneerde wegen (wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of hoger). Het plangebied ligt tevens binnen de onderzoekszone van de spoorweg Groningen-Zwolle.

Bepaling te onderzoeken objecten

In het kader van de Wgh is voor het conserverende deel van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek benodigd. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Voor een aantal percelen in het plangebied is reeds een vergunning voor het bouwen van de woningen verleend, waarbij de woningen nog niet zijn gerealiseerd. Hiermee is sprake van een het conserveren van bestaande bouwrechten. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek nodig. Wel kan sprake zijn van een tijdelijk hogere geluidbelasting op de gevels van de gerealiseerde woningen, omdat de geluidsafschermende bebouwing nog niet is gerealiseerd.

In het plangebied is tevens sprake van enkele percelen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend voor een gevoelige functie. Het betreffen de appartementengebouwen aan de Rembrandtlaan (Rolderhoofdweg). Bij het overnemen van de vigerende woonbestemming is opnieuw getoetst aan de akoestische situatie door middel van een akoestisch onderzoek.

Resultaten akoestisch onderzoek

Voor de nog te vergunnen appartementengebouwen aan de Rembrandtlaan (Rolderhoofdweg) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.² Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de afschermende werking van de bebouwing langs het spoor, zoals beschreven in de inleiding van deze paragraaf.

Uit het onderzoek blijkt dat wat betreft het wegverkeerslawaaï bij op twee appartementengebouwen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ten gevolge van de Overcingellaan en Doctor A.F. Philipsweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de twee appartementengebouwen wel overschreden als gevolg van de Rolderhoofdweg. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Rolderhoofdweg bedraagt 55 dB (niet afgerond: 54,52 dB), inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Coveco-terrein c.a. (uit 2002) is voor de twee appartementengebouwen ten gevolge van de Rolderhoofdweg een hogere waarde verleend van 55 dB(A). Dit komt overeen met 55,21 dB zoals in het akoestisch onderzoek is berekend. De in het verleden verleende hogere waarden voldoen nog steeds. Voor de twee appartementengebouwen langs de Rolderhoofdweg hoeft daarom ook geen hogere waarde worden verleend wat betreft wegverkeerslawaaï.

Wat betreft het railverkeerslawaaï blijkt uit het onderzoek dat op de twee appartementengebouwen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van spoorlijn Zwolle – Groningen bedraagt 61 dB, inclusief prognosetoeslag. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor een nieuwe woning ten gevolge van een spoorlijn bedraagt 68 dB (artikel 4.10 Besluit geluidhinder). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Voor het railverkeerslawaaï moet een hogere waarde worden vastgesteld.

² Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï “Assen, Het Palet”, SAB, mei 2012

Verlening van hogere waarden railverkeerslawaaï

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van rildempers (bronmaatregel), het vergroten van de afstand tussen de appartementen en het spoor of het toepassen van een geluidsscherm (beide overdrachtsmaatregelen). Gezien de beperkte schaal van de nieuwbouw van geluidsgevoelige appartementen versus de aanzienlijke kosten dan wel ruimtelijke betekenis is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Voor de twee appartementengebouwen dient, gezien bovenstaande argumentatie, door de gemeente een hogere waarde als gevolg van het railverkeerslawaaï worden verleend.

De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

Randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan

De akoestische maatregelen voor weg- en railverkeerslawaaï in het ontwikkelingsplan voor de woonwijk Het Palet, zoals beschreven in de inleiding van deze paragraaf, vormen ook de basis voor de nieuwe bestemmingsplanregeling.

Industrielawaai

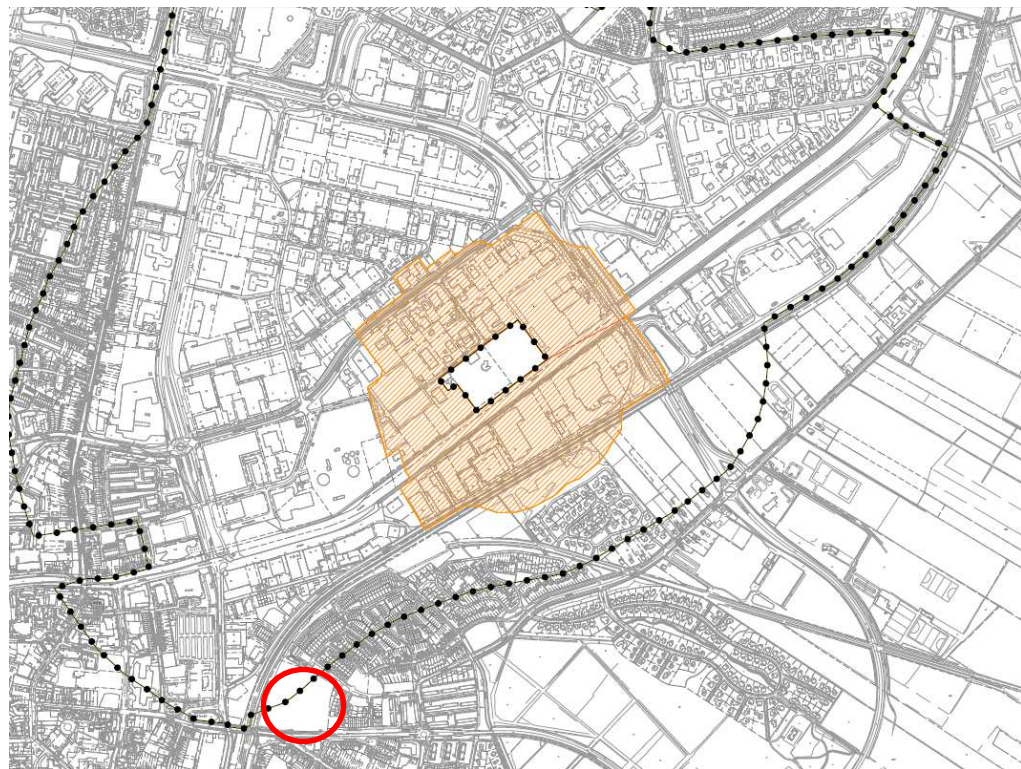
De huidige geluidscontour van het gezoneerde industrieterrein Stadsbedrijvenpark ten noorden van het plangebied ligt voor een deel in het plangebied. Een groot deel van de woningen betreft bestaande woningen. In het zuidwesten liggen enkele nieuw te bouwen woningen binnen de geluidscontour. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend.



Figuur 26. ligging deel van de huidige geluidscontour (gele lijn) Stadsbedrijvenpark ter hoogte van niet gerealiseerde woningen

De akoestische maatregelen voor railverkeerslawaaï in het ontwikkelingsplan voor de woonwijk Het Palet, zoals beschreven in de inleiding van deze paragraaf, vormen de basis voor de nieuwe bestemmingsplanregeling. De nieuwe regeling is beschreven bij het onderdeel railverkeerslawaaï en ook relevant voor het industrielawaaï.

In de huidige situatie is een deel van de afschermende bebouwing nog niet gerealiseerd. Hier is dus ook geen sprake van een afschermende werking van het industrielawaaï voor de achterliggende, grotendeels nog te realiseren woningen. Voor het industrielawaaï is deze situatie tijdelijk, omdat de geluidscontour wordt aangepast. De gemeente Assen wil het Stadsbedrijvenpark revitaliseren naar een modern werkgebied. Daarnaast wil de gemeente Assen het aan de zuidzijde van het Stadsbedrijvenpark grenzende Havenkwartier ontwikkelen tot een nieuwe stadswijk. Met een herziening van het huidige bestemmingsplan voor het Stadsbedrijvenpark, wil de gemeente Assen de huidige, feitelijke situatie vast leggen en 'grote lawaaimakers' grotendeels planologisch uitsluiten. Om in afwachting van en vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het Stadsbedrijvenpark de gewenste ontwikkeling van woonfuncties in het Havenkwartier op korte termijn mogelijk te maken, wordt de geluidszone middels een sectoraal bestemmingsplan (een facetbestemmingsplan) gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Op de navolgende afbeelding is de nieuwe geluidszone weergegeven en is af te leiden dat de geluidszone niet meer in het plangebied komt te liggen.



Figuur 27. uitsnede verbeelding bestemmingsplan Wijziging geluidszone Stadsbedrijvenpark, met globale ligging plangebied (rode cirkel).

De bolletjeslijn geeft de grens van de huidige geluidszone weer. Het oranje gebied geeft de toekomstige geluidszone weer.

Conclusie

De akoestische maatregelen voor weg- en railverkeerslawaaï in het ontwikkelingsplan voor de woonwijk Het Palet, zoals beschreven in de inleiding van deze paragraaf, vormen ook de basis voor de nieuwe bestemmingsplanregeling. Aanvullend dienen door de gemeente bovenop de eerder verleende hogere waarden voor wegverkeerslawaaï van de Rolderhoofdweg ook hogere waarden voor spoorweglawaaï voor de nog te vergunnen appartementengebouwen langs de Rolderhoofdweg te worden verleend.

4.8 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Geurhinder afkomstig van bedrijven is een integraal onderdeel van het aspect milieuzonering dat in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' wordt behandeld.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn geurgevoelige objecten toegestaan. Het betreffen feitelijk aanwezige geurgevoelige objecten en objecten waarvoor hoofdzakelijk de vigerende bouwrechten worden overgenomen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven die vanuit het aspect geurhinder relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek

Assen heeft een eigen verkeersmilieukaart. Uit het model blijkt dat nergens in Assen overschrijding van de grenswaarden optreedt. Verder maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor in de inleiding is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een naar onderzoek naar luchtkwaliteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande wegen en ontsluitingsstructuur zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij deze actualisatie bestaat, mede gezien de conserverende aard van dit plan, geen aanleiding tot wijziging van deze structuur.

Parkeren

In het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan voor de nieuwbouwwijk Het Palet is een gemiddelde parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning, inclusief parkeergelegenheid in autoboxen en/of op eigen erf gehanteerd. Voor bezoekers is een norm van 0,4 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied gehanteerd. De normen uit het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan komen uit 2002 en geven een indicatie van de gebruikte parkeernormen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt op grond van de bouwverordening de parkeernorm voor het bouwplan vastgesteld. Bij beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag worden de parkeernormen meegegeven aan de initiatiefnemers.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met het aspect verkeer en parkeren opgenomen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Water

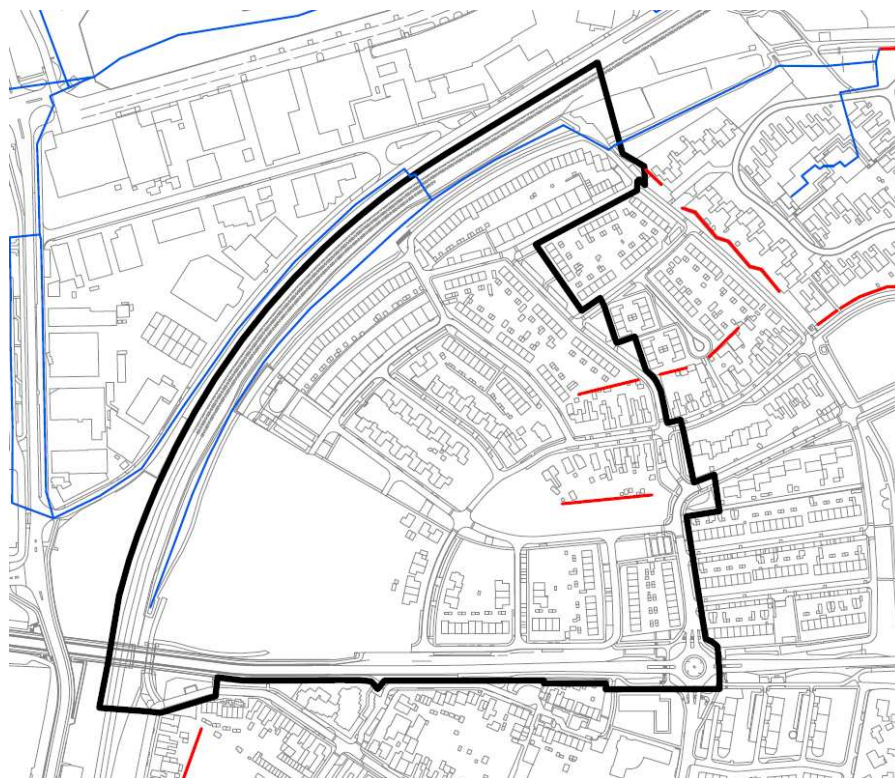
Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Onderzoek

De waterhuishouding in het plangebied is ingericht op stedelijk gebied. Afvalwater en hemelwater worden gescheiden opgevangen en afgevoerd.

De navolgende figuur geeft een overzicht van de in het plangebied gelegen watergangen en schouwsloten. Schouwsloten op privé-terrein zijn in het beheer van de betreffende kaveleigenaar. Industrieel en huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Er vindt in dit plan geen wijziging in de waterhuishouding plaats. Vigerende bouwmogelijkheden worden grotendeels overgenomen. Nader onderzoek naar waterhuishoudkundige aspecten in verband met dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 28. Overzicht schouwsloten en watergangen plangebied

Verklaring:

Rode lijn = schouwsloten

Blauwe lijn = hoofdwatervanngen

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen onder andere de bestemmingen Water, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Water met een stedenbouwkundige functie en A-watergangen zijn opgenomen binnen de bestemming Water. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen de genoemde bestemmingen mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Dit bestemmingsplan biedt hierdoor mogelijkheden voor het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid.

5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat vooral om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.), soms onder voorwaardelijke voorwaarden, toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in

de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bestemmingen

Groen, Verkeer, Verkeer-Railverkeer, Verkeer-Verblijfsgebied en Water

De meeste openbare gronden in het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemmingen Groen, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied en Water. De belangrijkste groen- en waterstructuur in het plangebied hebben respectievelijk de bestemming Groen en de bestemming Water gekregen. Bestaande landverbindingen die een waterpartij doorsnijden (en eventuele duikers die daarbij horen) worden opgenomen met Groen, Verkeer of Verkeer-verblijfsgebied. Bestaande bruggen over water zijn toegestaan binnen de bestemming Water en worden niet specifiek aangegeven.

Binnen de andere bestemmingen gericht op de openbare ruimte zijn ook groen- en watervoorzieningen toegestaan. Dit geldt eveneens voor de andere in het plan voorkomende bestemmingen. Wegen en aanliggende voet- en fietspaden met een functie voor de doorstroming van het verkeer hebben de bestemming Verkeer gekregen. Gebieden met een verblijfskarakter zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.

Kantoor

Deze bestemming geldt voor de kantorenlocatie in het zuidwesten van het plangebied. Voor deze bestemming geldt een minimale bouwhoogte vanwege de geluidsafschermende functie van de toekomstige bebouwing. De specifieke regels hiervoor zijn beschreven bij de bestemming Wonen. Buiten het bouwvlak is tevens een gebouw ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan. Deze parkeervoorzieningen mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de bestemming Kantoor.

Wonen

Deze bestemming geldt voor het grootste delen van het plangebied. De gronden mogen worden gebruikt voor het wonen. De bestaande woonhuizen zijn toegestaan. Tot het wonen wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan. Voor de toetsingscriteria bij vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 2.4.6. Naast de woonfunctie komen op sommige percelen ook zorgwoningen voor of mogen deze worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze percelen zijn specifiek aangeduid.

Het hoofdgebouw moet in het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen ook daarbuiten worden gebouwd. Er is geen onderscheid gemaakt in woningtypologie. De bestaande grondgebonden woningen zijn toegestaan. Gestapelde woningen zijn uitgesloten. Hiervoor geldt een aparte bestemming. Voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen wordt aangesloten bij de systematiek van Assen. Dit betekent dat de bestaande goot- en bouwhoogte gehandhaafd moeten blijven. De bestaande dakhelling en nokrichting moeten ook worden gehandhaafd. Er zijn afwijkingsregels opgenomen om af te wijken van de bestaande maten. Belangrijke afwijgingscriteria voor de afwijkingen zijn in de regels opgenomen. Bij afwijking van de bestaande nokrichting is bijvoorbeeld het criterium straat- en bebouwingsbeeld van groot belang, omdat de nokrichting zeer bepalend is voor het stedenbouwkundig beeld dat moet worden behouden.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 50%. Daar waar sprake is van een hoger bebouwingspercentage dat op legale wijze tot stand is gekomen, geldt op basis van de algemene bouwregels uit het plan het bestaande bebouwingspercentage als maximum. Voor de bouwpercelen waar nog geen sprake is van bestaande bebouwing, geldt dat de ontkrachting op basis van het stedenbouwkundig plan en welstandseisen wordt bepaald. Na realisatie van de nieuwbouw, is sprake van een bestaande nokrichting die moet worden gehandhaafd. De systematiek van de voorgaande regeling geldt ook voor de minimale en maximale dakhelling.

Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorende bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Het gaat bijvoorbeeld om een uitbouw van het hoofdgebouw of een vrijstaan bijgebouw achter op het erf.

Bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw mogen zowel in het bouwvlak als daarbuiten worden gebouwd. De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van een woning bedraagt, tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, minimaal 3 meter. Deze regeling is met het oog op het behoud van parkeerruimte op het voorerf opgenomen. In situaties waar bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand op basis van een vergunning zijn gerealiseerd, is de kortere afstand de minimaal toegestane afstand. Voor bijbehorende bouwwerken bij twee-aaneengebouwde woning geldt daarnaast een minimale afstand tot de perceelsgrens, om een massale straatwand te voorkomen. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 65 m² met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw, niet wordt meegerekend. Ook hier geldt het bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2 meter minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Geluidsafschermende werking

Enkele (toekomstige) gebouwen langs het spoor hebben een geluidsafschermende werking. In verband hiermee zijn specifieke bouwregels opgenomen die er op toezien dat de bebouwing een minimale bouwhoogte heeft van 9 meter en in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarnaast is bepaald dat de naar het spoor gekeerde bouwgrens volledig moet worden bebouwd, zodat daadwerkelijk een afschermende aaneengesloten bebouwingswand ontstaat.

Achterpaden en schouwsloten

In de vigerende plannen zijn achterpaden, zijpaden en schouwsloten binnen de woonbestemming opgenomen en aan particulieren uitgegeven. De schouwsloten en achterpaden hebben een belangrijke functie voor respectievelijk de waterhuishouding en de ontsluiting van de woonkavels en moeten worden behouden. De schouwsloten en achterpaden zijn niet direct gelegen bij de woningen op het perceel en zijn (en mogen) evenmin worden ingericht ten dienste van de woningen. De schouwsloten en achterpaden maken geen deel uit van het achtererfgebied van de woningen. Op de figuur in paragraaf 4.10 is een overzicht van de schouwsloten in het plangebied opgenomen.

Wonen-appartementen

Vanwege de ruimtelijke uitstraling (bouwhoogte, parkeernorm) is een aparte bestemming opgenomen voor de gestapelde woningen in het plangebied. Ook hier gelden de specifieke bouwregels in verband met de afschermende werking, zoals beschreven bij Wonen.

Wonen-3

Voor de historische lintbebouwing langs de Ruysdaelstraat is in dit bestemmingsplan een aparte bestemming opgenomen; Wonen-3. De gronden mogen worden gebruikt voor het wonen. De bestaande woonhuizen zijn toegestaan. Tot het wonen wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan. Voor de toetsingscriteria bij vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 2.4.6.

In deze bestemming zijn nadere regels opgenomen ter bescherming van het bebouwingspatroon. In dit bestemmingsplan is voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen vastgelegd. Omdat de bestaande rooilijn bepalend is voor de bestaande karakteristiek en kwaliteit is voorgeschreven dat het hoofdgebouw verplicht in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Hiervoor is de figuur 'gevellijn' op de verbeelding opgenomen. Bij hoeksituaties is deze figuur twee keer opgenomen en moet in twee zijden worden gebouwd. De positie van het bouwvlak is zodanig vastgelegd, dat bestaande ruimtes tussen de woningen gehandhaafd blijven. Mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw kunnen dan ook hoofdzakelijk aan de achterzijde worden gevonden.

Voor de goot- en bouwhoogte, de dakhelling en de nokrichting is de bestaande situatie maatgevend. Er zijn afwijkingsregels opgenomen om af te wijken van de bestaande maten. Belangrijke afwegingscriteria voor de afwijkingen zijn in de regels opgenomen. Bij afwijking van de bestaande nokrichting is bijvoorbeeld het criterium straat- en bebouwingsbeeld van groot belang, omdat de nokrichting zeer bepalend is voor het stedenbouwkundig beeld en het historische karakter dat moet worden behouden.

Bijbehorend bouwwerken bestaan uit één bouwlaag met een kap of een plat dak. Het bestemmingsplan voorziet hiertoe in een regeling voor de goothoogte en bouwhoogte. Voor bijbehorend bouwwerken wordt in de welstandsnota ook voorgeschreven dat de kapvorm gelijk moet zijn aan de kapvorm van het hoofdgebouw. In dit bestemmingsplan is hiervoor ook een regeling opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afstemming van de kapvorm.

Voor de voormalige agrarische erven is verder het aantal bijbehorend bouwwerken in de vorm van bijgebouwen buiten het bouwvlak gemaximeerd en is een maximale afstand van 3 meter van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw voorgeschreven.

Voor de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorend bouwwerken gelden dezelfde regels als bij Wonen.

5.2.2 Dubbelbestemmingen

Waarde-Archeologie 3, Waarde-Archeologische verwachting 1

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van aanwezige of te verwachten archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend. Er gelden regels voor zowel aanlegwerkzaamheden als bouwwerkzaamheden. Er kan een afhankelijk van de bestemming een onderzoeksplicht gekoppeld zijn aan de regels.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De algemene bouwregels zijn opgenomen om het onbedoeld onder het overgangsrecht laten vallen van bestaande, feitelijke en legale bouwwerken die afwijken van de nieuwe bestemmingsregeling te voorkomen. Het gaat bijvoorbeeld om afwijkende maten ten aanzien van oppervlakte, afstand tot de perceelsgrens en bouwhoogte. Van het bestemmingsplan afwijkende maten die in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gerealiseerd worden hierdoor als toegestane maten worden beschouwd.

Om een voorbeeld te geven van de werking van de algemene bouwregels is hieronder de situatie van enkele woningen aan de Van Drielststraat beschreven. Bij de bouwvergunning is in 2007 een vrijstelling verleend voor een afwijking van het bebouwingspercentage (53%). Het bebouwingspercentage is hoger dan in de regels is voorgescreven, maar op legale wijze (via een bouwvergunning) tot stand gekomen. Het afwijkende percentage wordt hierdoor als toegestaan beschouwd. Herbouw op basis van de toegestane afwijkende maten is toegestaan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft voor een groot deel een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Grootschalige ontwikkelingen ter plaatse zijn niet toegestaan. Voor de delen van het bestemmingsplan die nog niet zijn gerealiseerd, zijn exploitatiekosten reeds verhaald via exploitatieovereenkomsten of gronduitgifte. De vigerende bouwmogelijkheden voor deze percelen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Gezien het voorgaande wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De kosten die met uitvoering van dit conserverend van het bestemmingsplan deel zijn gemoeid, hebben enkel betrekking op plankosten die niet kunnen worden verhaald. De kosten worden ten laste gebracht van de algemene middelen.

De economische uitvoerbaarheid van het conserverend bestemmingsplan wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Voor de realisering van het project zal gebruik worden gemaakt van de geëigende procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Dit is voldoende waarborg voor het noodzakelijke inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak en overleg) van het project.

7.2 Overleg

Volgens artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet het voorontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan overleginstanties zoals het waterschap en de provincie. De overlegreacties en de reactie daarop worden te zijner tijd in deze paragraaf of in een separate bijlage vermeld.

7.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt ter inspraak aangeboden. De tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan in het gemeentelijke huis-aan-huisblad. De publicatie ten behoeve van de start van de inspraakperiode kan opgevat worden als een vooraankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De reacties daarop worden te zijner tijd behandeld in deze paragraaf of in een separate bijlage.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De bekendmaking van het bestemmingsplan vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden geanonimiseerd en voorzien van een passend antwoord.

7.5 Vervolg

Na de behandeling van de ontvangen zienswijzen beslist de gemeenteraad over de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. 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.