

Bestemmingsplan

Bos en Golf

Toelichting

Gemeente Assen

Datum: 12 februari 2012

Projectnummer: 110161

NL.IMRO. 0106.08BP2011BOSGOLF-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	9
2.3	Regionaal beleid	13
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.5	Nieuwe ontwikkelingen	30
3	Planbeschrijving	31
3.1	Algemeen	31
3.2	Aansluiting op de omgeving	31
3.3	Inrichting van het plangebied	32
4	Onderzoek	38
4.1	Inleiding	38
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	38
4.3	Bodem	39
4.4	Bedrijven en milieuzonering	41
4.5	Ecologie	42
4.6	Externe veiligheid	46
4.7	Geluid	50
4.8	Geur	51
4.9	Landschap	53
4.10	Luchtkwaliteit	55
4.11	Verkeer en Parkeren	56
4.12	Water	56
5	Toelichting op de regels	59
5.1	Algemeen	59
5.2	Dit bestemmingsplan	60
6	Financiële uitvoerbaarheid	66
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67

7.1	Algemeen	67
7.2	Overleg	67
7.3	Inspreek	67
7.4	Zienswijzen	67
7.5	Vervolg	67

Bijlagen

- Bijlage 1 - Kwantitatieve Risicoanalyse Bos en Golf, steunpunt Externe Veiligheid Drenthe, 13 februari 2012

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 bos- en golfgebied Zeijerveen en enkele omliggende agrarische percelen en woonpercelen in het noorden van Assen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door agrarisch gebied in het noorden, de A28 in het oosten, recreatiegebied Zeijerveen in het zuiden en de woonwijk Kloosterveen I in het westen. De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik voor de functies natuur en recreatie. Er komen hoofdzakelijk langs de randen van het plangebied enkele andere functies voor, waaronder de woonfunctie.

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 (zwarte bolletjeslijn) van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Bos/Golf". Daarnaast zijn diverse herzieningen in het plangebied vastgesteld, waaronder de herziening van het buitengebied en een thematische herziening voor kleinschalig kamperen. 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 beheersfunctie en daarmee een consoliderend 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 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het rijk richt zijn aandacht vooral op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Groningen-Assen is in de Nota Ruimte aangewezen als nationaal stedelijk netwerk en deels als economisch kerngebied. Het plangebied valt binnen dit aangewezen gebied. De regio rond Groningen en Assen vormt de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. In Assen zijn vooral de diensten- en de energiesector sterk vertegenwoordigd.

De voorgenomen actualisatie van het bestemmingsplan past als zodanig binnen dit nationaal stedelijk netwerk.

2.1.2 (Ontwerp-)structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. In 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ter inzage gelegd. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt, na inwerkingtreding, de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving 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 ontwerp-structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, na inwerkingtreding, de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw

rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

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. Het rijksbeleid biedt geen concrete kaders voor het plan.

2.1.3 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 radarverstoringgebieden 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 maximering 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.

De A28 is aangewezen als reserveringsgebied voor uitbreiding met 1 rijstrook per rijrichting. De breedte van een reserveringsgebied wordt gemeten vanaf elk van de twee buitenste kantstrepen en bedraagt voor de A28 ter hoogte van het plangebied ten hoogste 34 meter aan weerszijden van de hoofdweg. Het reserveringsgebied ligt voor een klein deel in het oosten van het plangebied, op gronden met de bestemmingen Bos en Recreatie-Dagrecreatie. Ter plaatse zijn geen gebouwen aanwezig en in dit bestemmingsplan worden alleen extensieve bouwmogelijkheden geboden. De rijksoverheid en de gemeentelijke overheid kunnen in overleg samen bezien of nieuwe ontwikkelingen binnen het reserveringsgebied gezien de lokale omstandigheden geen belemmering vormen voor aanpassing van de infrastructuur. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het reserveringsgebied en is conserverend van aard.

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

2.1.4 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 watersysteembenaarding. 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 4.12.

2.1.5 Verwerking in het bestemmingsplan

Het rijksbeleid heeft in beginsel geen concrete gevolgen voor het consoliderende 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

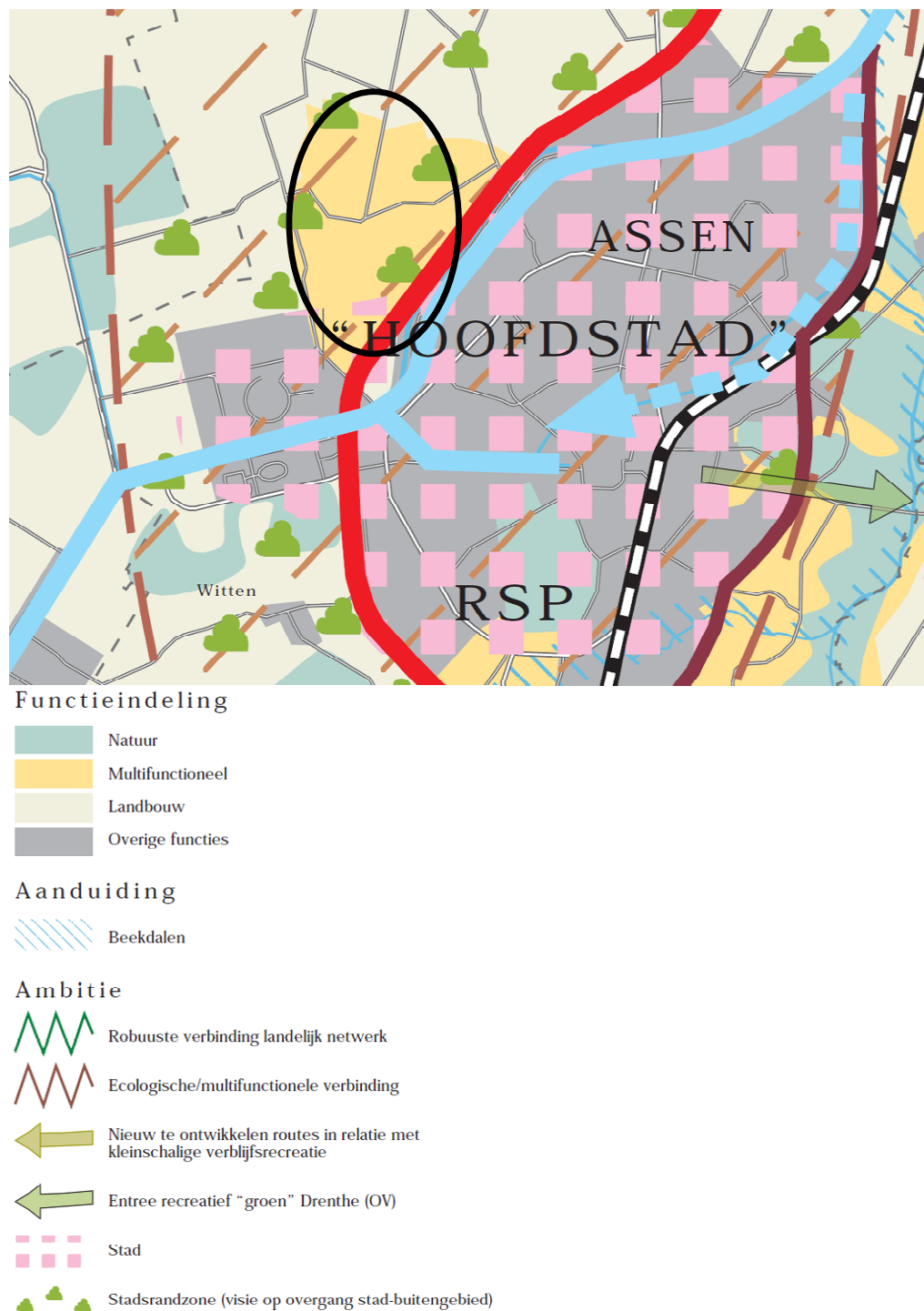
2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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.

Visiekaart

Het plangebied ligt in het gebied met de functie 'Multifunctioneel'. Op de visiekaart is de ambitie 'Stadsrandzone (visie op overgang stad-buitengebied)' opgenomen. De kernkwaliteiten 'landschap' en 'archeologie' zijn van belang voor het plangebied.



Figuur 2. Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe (ligging plangebied zwart omcirkeld)

In de multifunctionele gebieden gaat het vooral om de combinatie van landbouw, natuur, recreatie en landschappelijke waarden. Kenmerkend hiervoor is dat geen sprake is van een hoofdfunctie die leidend is in de ordening. Deze gebieden hebben in de omgevingsvisie een eigen functie-indeling gekregen. Het behouden en ontwikkelen van functies en kernkwaliteiten gebeurt hier gebiedsgericht en waar nodig met maatwerk. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

Voor de stadsrandgebieden wil de provincie samen met de betrokken steden komen tot een programma voor het invullen van de stadsrandzones als 'natuurlijke' overgangen tussen stad en platteland. Hierbij is de provinciale inzet:

- het versterken van de beeldkwaliteit (hoe toont de stad zich naar buiten);
- het stimuleren van de mogelijkheden van recreatieve uitloop en medegebruik, in aansluiting op de routestructuren in de omgeving;
- het realiseren van een natuurlijke verbinding van stad en omgeving.

De bestaande dominante functies hebben betrekking op recreatieve en landschappelijke waarden en worden in het plan ingepast. Binnen de kaders van dit bestemmingsplan bestaan mogelijkheden voor een eventuele versterking van de stadsrandzone. Voor het archeologisch waardevol gebied is een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen.

Strategische grondwaterwinningen

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als gebied voor 'strategische grondwaterwinning'. De strategische grondwaterwinningen zijn bedoeld als reserveringen voor het geval er zich een calamiteit voordoet bij één van de bestaande grondwaterwinningen. Bij calamiteiten kan gedacht worden aan verontreiniging van de bron, waardoor de winning zeker vele jaren niet gebruikt zal kunnen worden. Hierdoor is het noodzakelijk op relatief korte termijn over een nieuwe operationele locatie te beschikken. Bij een relatief korte termijn moet gedacht worden aan maximaal 1 tot 2 jaar. In een dergelijke periode is het niet mogelijk om een nieuwe locatie te ontwikkelen. Hiervoor staat, vanwege alle te doorlopen studies en procedures in de praktijk een periode van 10 jaar. Niet alle grondwaterwinningen in de provincie zijn via transportleidingen aan elkaar gekoppeld. Het is ook geen praktisch haalbare optie dit te realiseren. Hierdoor is het niet mogelijk dat als een winning vanwege een grote calamiteit langdurig uitvalt, de watervoorziening vanuit andere winningen volledig gedekt wordt.

De gebieden voor strategische grondwaterwinning zijn in de omgevingsvisie globaal aangeduid. Voor de gebieden kan een vergunning worden aangevraagd voor een strategische reservering voor een drinkwatervoorziening. Bij het beoordelen van een aanvraag hiervoor, beoordeelt de provincie de volgende aspecten:

- de reservering is bedoeld als strategische reserve voor het geval er zich een calamiteit voordoet bij één van de bestaande grondwaterwinningen;
- de gevolgen voor andere belangen zijn goed in beeld gebracht. De mogelijkheden om deze gevolgen technisch of financieel te compenseren, zijn maximaal benut.

In de vergunning wordt vermeld dat de daadwerkelijke onttrekking pas mogelijk is na schriftelijke toestemming van Gedeputeerde Staten. Het waterleidingbedrijf moet de noodzaak voor de grondwaterwinning aantonen.

De bescherming van een strategische winning is sterk afhankelijk van de gekozen functiecombinatie en vraagt daarom maatwerk per gebied. Hiervoor worden per locatie op basis van een risico-analyse gebiedsdossiers opgesteld waarin een uitwerking van de bescherming is opgenomen. Als voor de betreffende locatie een vergunning wordt verleend in het kader van de Grondwaterwet dan wordt er door de provincie een grondwaterbeschermingsgebied ingesteld. Een grondwaterbeschermingsgebied wordt

vervolgens opgenomen in een bestemmingsplan om de ruimtelijke bescherming te effectueren.

Voor de strategische winlocatie Assen-West kan er een gespreid puttenveld komen op de locatie van de golfbaan. Ook is een aanvraag mogelijk voor een grondwaterwinning van maximaal 1 miljoen m³ per jaar, als alternatief voor een deel van de grondwateronttrekking in Assen-Oost.

Op dit moment is nog geen vergunning verleend en grondwaterbeschermingsgebied ingesteld. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook niet in een regeling hiervoor.

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 (zie hiervoor paragraaf).

Binnen het plangebied is sprake van kernkwaliteiten zoals genoemd in de verordening ('landschap' en 'archeologie'). Bij de actualisatie van het bestemmingsplan zijn deze waarden betrokken. In de bestemmingen voor het grootste deel van het plangebied is sprake van een extensief bebouwingskarakter en zijn de landschappelijke en archeologische waarden benoemd.

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het 'multifunctioneel gebied', kent aan een grondgebonden agrarisch bedrijf een bouwvlak van maximaal 1,5 hectare toe, waaronder mede begrepen alle voor de bedrijfsvoering noodzakelijke voorzieningen en de landschappelijke inpassing ervan. Het bouwvlak bij het grondgebonden agrarisch bedrijf is afgestemd op het vigerend bestemmingsplan en is niet groter dan 1,5 hectare.

2.2.3 Boswet-gebied

Het plangebied valt buiten de conform de Boswet vastgestelde grens van de bebouwde kom. De provincie is het bevoegd gezag in het kader van de Boswet voor dunning/kap als bosbeheermaatregel. Voor kap van solitaire bomen en lanen in het buitengebied, buiten de bebouwde kom uit de Boswet, geldt de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening.

Dit heeft verder geen consequentie voor het bestemmingsplan.

2.2.4 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van een stadsrandzone 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.

Het beleid voor natuur en landschap van de Regio Groningen-Assen wordt onder andere gericht op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de gebieden rond de stedelijke centra voor wonen, werken en recreatie. In de regio zal de aandacht met name gericht worden op een integrale aanpak van stedelijke uitbreiding en landschapsbouw bij onder andere Assen. Ook binnen de steden vraagt de groenontwikkeling aandacht. Binnenstedelijk groen, de stadsranden en landschapselementen buiten de steden worden met elkaar verbonden.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor een bestaand multifunctioneel gebied met hoofdzakelijk een recreatieve en landschappelijke functie. Deze functies zijn zowel fysiek als functioneel verbonden met omliggende groengebieden. De regionale kaders vormen verder geen concreet toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

2.3.2 Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. Het gebied heeft volgens de functiekaart hoofdzakelijk de functie recreatie. 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, verharde paden. Alle werken binnen de beschermingszone zijn vergunningplichtig op basis van de Keur. Hoofdwatergangen zijn weergegeven op de figuur in de waterparagraaf 4.12.

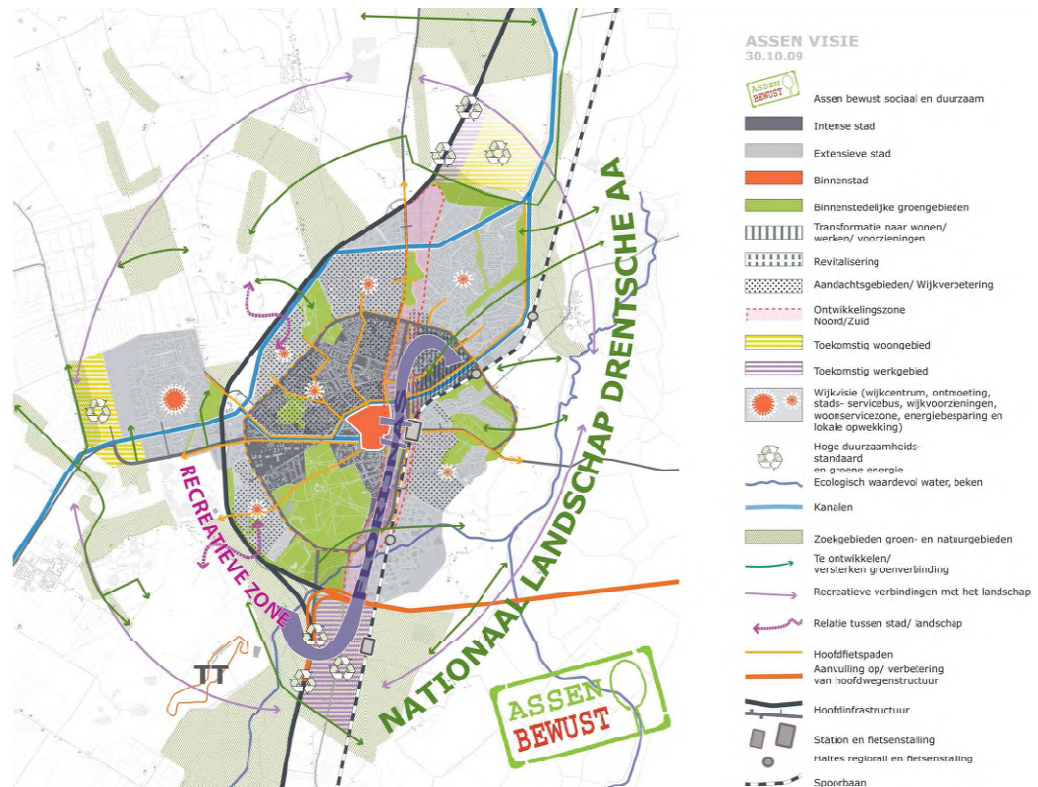
2.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor een bestaand multifunctioneel gebied met hoofdzakelijk een recreatieve en landschappelijke functie. Gezien de consoliderende aard van het bestemmingsplan, vormen de regionale beleidskaders geen verder toetsingskader voor dit plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Assen 2030

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op de visie 'Assen Koerst' (2001) en Structuurplan stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt.



Figuur 3. structuurvisiekaart structuurvisie Assen 2030

Het grootste deel van het plangebied wordt gerekend tot het binnenstedelijk groen. Voor het plangebied is verder relevant dat op de structuurvisiekaart is het volgende aangegeven:

- relatie tussen stad/landschap;
- te ontwikkelen / versterken groenverbinding.

ad a.

De bestaande en nieuwe groene gebieden rond de stad moeten goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor fietsers en wandelaars. Er wordt onder andere een 'fietsronde Assen' gemaakt. Zo krijgen de inwoners van de stad betere mogelijkheden om het landschap te ervaren. Hiermee wil de gemeente de relatie stad-landschap versterken.

Ad b.

In en rond de stad worden de ecologische waarden van het groen behouden en versterkt. Door gebieden met ecologische waarden met elkaar te verbinden, worden betere kansen aan de natuur geboden. De gemeente wil de ecologie versterken in het buitengebied, het groene frame en de groene vingers. Barrières tussen de groene gebieden worden zo veel mogelijk opgeheven. Er komen nieuwe groene gebieden bij in de Westelijke stadsrand.

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 ruim-

tegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling. 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.

Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan en de ligging van het plangebied, biedt de FlorijnAs geen specifieke aanknopingspunten voor dit bestemmingsplan.

2.4.3 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.

2.4.4 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 behorende 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 behorende 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 behorende 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 4. Tabel met toetsingscriteria woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen

2.4.5 Prostitutiebeleid

Het gemeentebestuur heeft beleidsregels in voorbereiding in verband met de ruimtelijke toetsingscriteria voor de vestiging van escortbedrijven en seksinrichtingen. De Algemene Plaatselijke Verordening en andere (landelijke) wetgeving vormen het toetsingskader voor andere (sociale) toetsingscriteria, waarin zaken als criminaliteit, mishandeling, mensenhandel, (volks)gezondheid en het zelfbeschikkingsrecht van de prostituee een plek hebben. In het prostitutiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen een escortbedrijf en een seksinrichting.

Escortbedrijf

Bij nieuw vast te stellen bestemmingsplannen wordt bij woningen en bedrijfswoningen een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor de vestiging van een escortbedrijf. Voor de vestiging van een escortbedrijf binnen andere gebouwen dan woningen of bedrijfswoningen vindt op aanvraag een toetsing plaats in het kader van een buitenplanse afwijkmogelijkheid of een afwijkingsbesluit. Het college van burgemeester en wethouders is hierbij het bevoegde bestuursorgaan. Voor de vestiging van een escortbedrijf gelden dezelfde toetsingscriteria als voor woninggebonden bedrijvigheid. Dit houdt in dat een escortbedrijf, via een afwijking van het bestemmingsplan, is toegestaan in een woning of bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 50 % van de bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m² met dien verstande dat:

- de bewoner/gebruiker de bedrijfsactiviteit het zelf moet uitoefenen;
- het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is;
- 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.

In feite is een escortbedrijf niet meer of minder dan een speciaal administratie- en dienstverleningsbedrijf, omdat het escortbureau de contacten en afspraken tussen de prostituee(s) en de klanten verzorgt. Op de locatie van het escortbedrijf worden de seksuele handelingen dan ook niet uitgevoerd. Dit maakt dat de ruimtelijke effecten van de aanwezigheid van een escortbedrijf op de omgeving zeer gering zijn en dat de ruimtelijke uitstraling beperkt is.

Hiermee wordt er geen limiet gesteld aan het aantal escortbedrijven dat kan worden gevestigd in Assen. Door de vestiging toe te staan middels voornoemde besluiten kunnen aan de vestiging voorwaarden (vergelijkbaar met woninggebonden bedrijvigheid) worden verbonden. Ook blijft de verplichting op grond van de APV bestaan dat voor een escortbedrijf een exploitatievergunning moet worden verleend. Omdat er in de APV voorwaarden worden gesteld aan zowel het verlenen van de vergunning als aan de exploitant en de beheerder, vindt er voldoende regulering plaats.

Seksinrichting

Voor de vestiging van seksinrichting vindt op aanvraag een toetsing plaats in het kader van een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo) of bestemmingsplanherziening. Hierbij worden onderstaande criteria in acht genomen:

- de aanwezigheid van een seksinrichting sluit het beste aan bij het woon- en leefklimaat in gedeelten van de stad waar allerlei verschillende activiteiten plaatsvinden en een behoorlijke mate van functiemenging aanwezig is (zie hiervoor de navolgende figuur);
- de aanwezigheid van een seksinrichting in het buitengebied is in principe niet passend, tenzij de locatie op dit moment al een bestemming heeft die niet functioneel is verbonden aan het buitengebied. Door de vestiging mag de functionele verbinding met het buitengebied echter niet nog verder verminderen;
- de aanwezigheid van een seksinrichting op een bedrijventerrein is onder omstandigheden acceptabel. Dit hangt met name van de omvang, de ruimtelijke uitstraling en de inpassing in de directe omgeving van het prostitutiebedrijf af;
- de aanwezigheid van een seksinrichting past niet in een buurt met een duidelijke woonbestemming of in een appartementengebouw;
- de vestiging van een seksinrichting mag geen onevenredige toename van de parkeerdruk tot gevolg hebben of de verkeersveiligheid in het gedrang brengen;
- de vestiging van een seksinrichting zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het is toegestaan om in de gemeente Assen een sekswinkel te vestigen, voor zover in het geldende bestemmingsplan aan deze gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan de bestemming detailhandel is toegekend.



Figuur 5. Kaart met multifunctioneel woon- en leefgebied

Dit bestemmingsplan sluit aan op het ruimtelijk beleid seksinrichtingen. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een escortbedrijf bij een woning of bedrijfswoning. Seksinrichtingen zijn niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

2.4.6 Facetbestemmingsplan kleinschalig kamperen

Het facetbestemmingsplan “kleinschalig kamperen” (juni 2007) voorziet in de planologische regulering van de kampeervorm “kleinschalig kamperen” en een voorziening voor gereguleerde overnachtingsplaatsen voor campers.

Gebieden waar in beginsel het kleinschalig kamperen wordt toegestaan zijn:

- Zeyerveld-Ter Aard-Rhee-Ubbena-Heidenheim;
- Witten en omgeving.

In het facetbestemmingsplan zijn de gebieden waar het kleinschalig kamperen in beginsel is toegestaan gearceerd door middel van aanduidingen. Een deel van het plangebied behoort tot dit gebied. Het betreft de percelen Binnenweg 1a, 3 en 5. De regels uit het facetbestemmingsplan zijn voor deze percelen overgenomen in een afwijkingsbevoegdheid bij de bestemming voor deze percelen. Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid vindt nog een nadere toetsing plaats aan bijvoorbeeld het beplantingsplan waaraan in het facetbestemmingsplan geen criteria zijn gesteld en daarom geen rechtstreeks toetsingskader bestaat voor het beplantingsplan. In het plangebied komt op basis van het facetbestemmingsplan geen mogelijkheid voor overnachtingsplaatsen voor campers voor.

2.4.7 Duurzaamheidsvisie 2009-2015

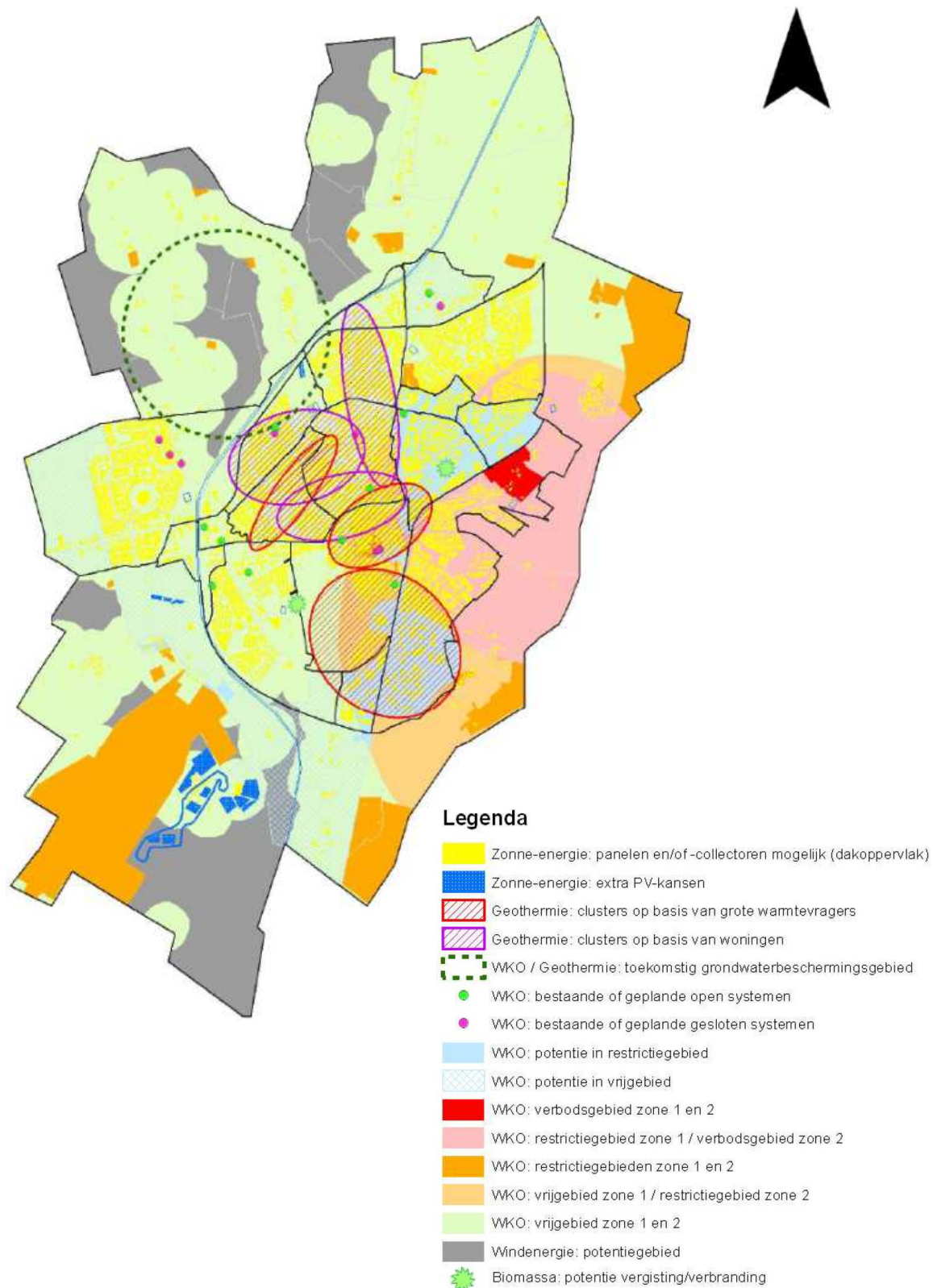
De duurzaamheidsvisie 2009-2015 is een kaderstellende visie voor aanpalende beleidsvelden. In de visie wordt aangegeven op welke terreinen in het gemeentelijke beleid aandacht wordt besteed aan de bredere duurzaamheidsdoelstelling en wordt verwezen naar de ambities in deze beleidsterreinen. In een aantal 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 warmte- en koudeopslag en het benutten van zonne-energie. Deze energievormen stimuleert de gemeente door zongericht te verkavelen, ontwikkelaars in contact te brengen met de provinciale WKO-coach en te adviseren over economische haalbaarheid. Bovendien bestaan hulpmiddelen om bodemenergie en zonne-energie lokaal te toetsen op haalbaarheid [<http://www.wkool.nl/>] en [<http://energieloket.assen.nl/>].

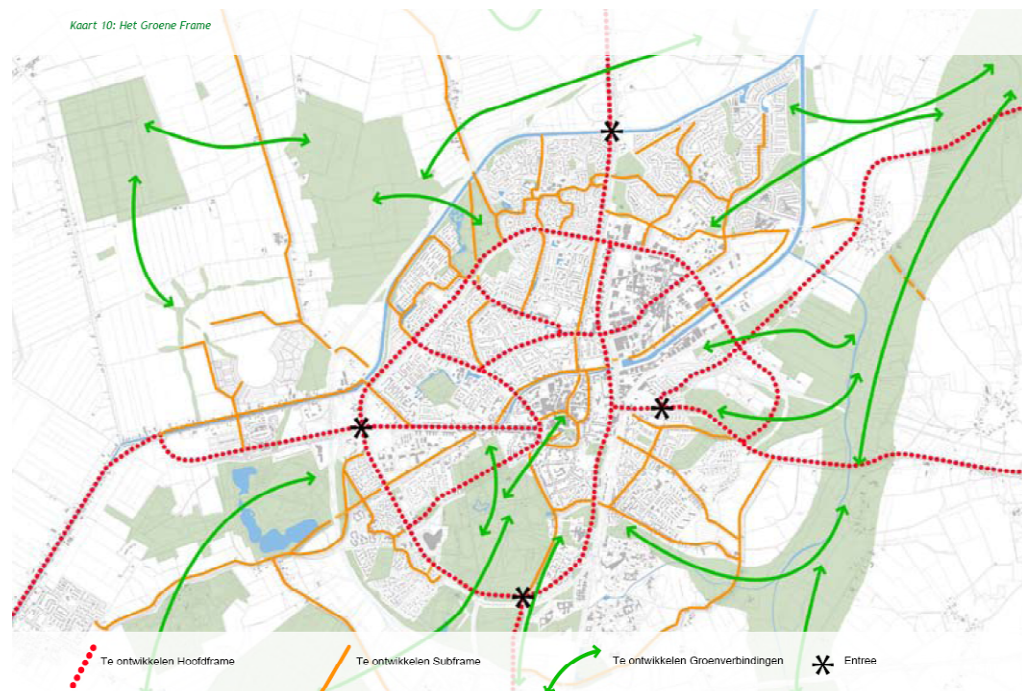


Figuur 6. Energiepotentiekaart van Assen

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 7. Het Groene Framework van Assen

Het plangebied maakt onderdeel uit van de groene rand van de bestaande stad. Groene randen zijn de huid van de stad. Groene randen moeten een robuust en natuurlijk karakter hebben. De groene randen moeten planologisch worden beschermd. Als er zich kansen voordoen, dient in de groene randen herstel van verdwenen verbindingen plaats te vinden. Verder zullen 'rommelzones' en onduidelijke bestemmingen in de randen actief moeten worden bestreden. De gebruiksmogelijkheden voor extensieve vormen van recreatie (fietsen, wandelen) kunnen worden uitgebouwd en intensieve gebruiksvormen (wonen, werken, verkeer, lawaaisport) kunnen worden teruggedrongen.

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch beschermingskader voor het belangrijke groengebied in het plangebied. Alleen de bestaande intensieve gebruiksvormen zijn toegestaan.

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. In het landelijk gebied hebben wegen met een snelheidsregime van 60 km/uur of hoger 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.

Riolering 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 riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument.

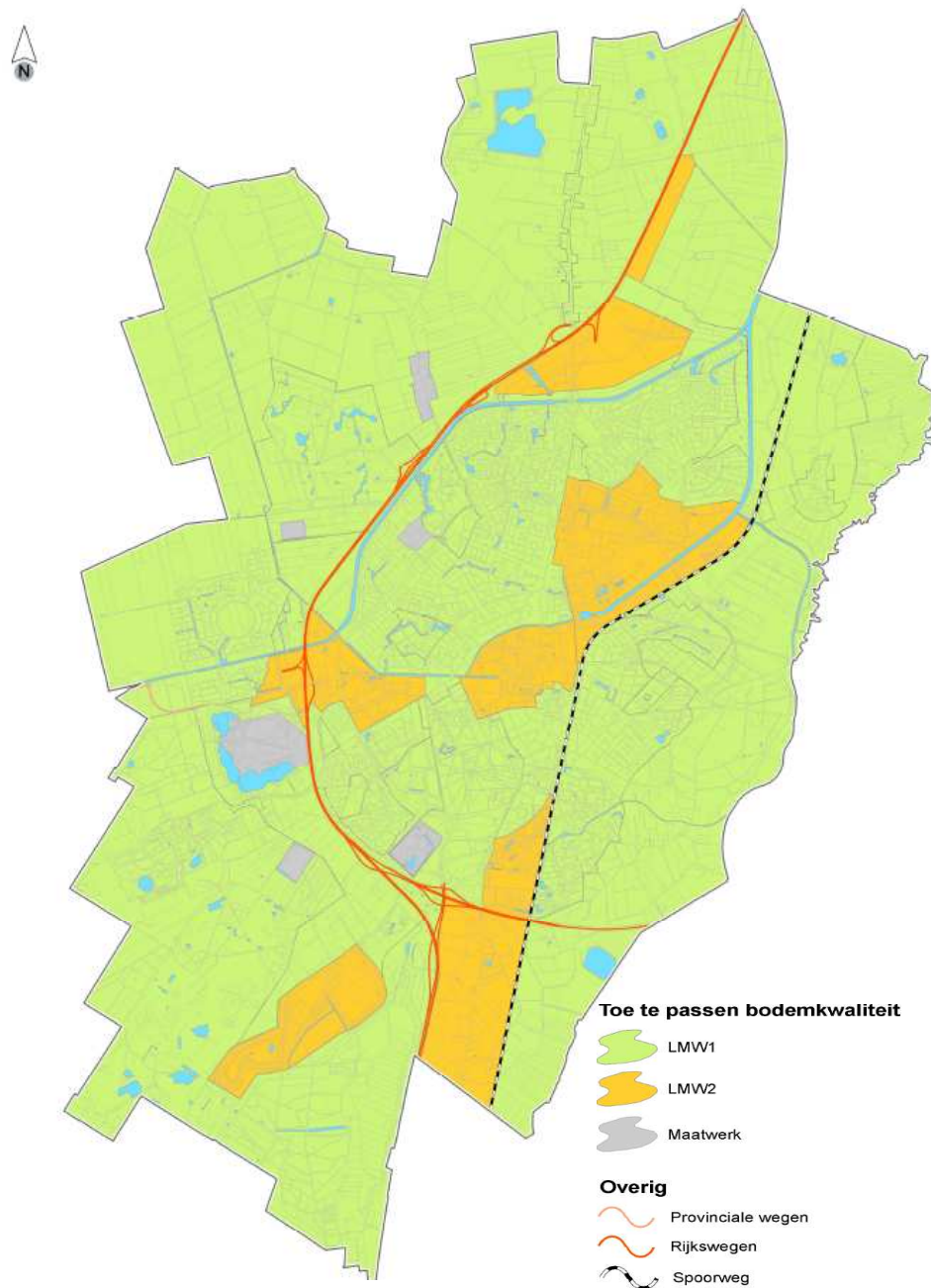
Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen voor het watersysteem. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het watersysteem op basis van inundatierisico's moeten 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 8. Toepassingskaart (Bron: Nota Bodembeheer)

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

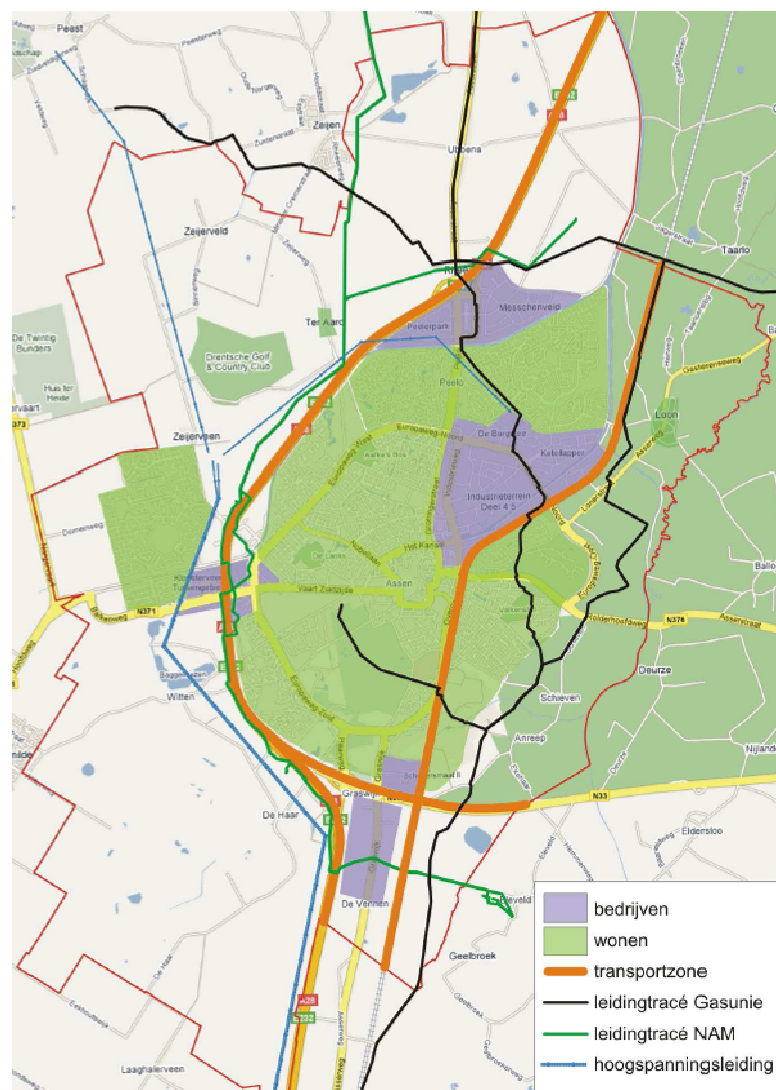
2.4.12 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)

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 risicocontouren. 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 navolgende tabel zijn de ambitieniveaus voor het risico 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 9. Ambitieniveaus per gebiedstype (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)



Figuur 10. 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 voor deze gebieden 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 concept beleidskaart (2011) 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 beleidsadvieskaart 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 beleidskaart is verwerkt in het bestemmingsplan. 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 is het welstandsbeleid van de gemeente uitgewerkt. Per gebied is een bepaald welstandsregime van toepassing. Het grootste deel van het plangebied valt binnen het welstandsgebied “welstandsvrije gebieden”. De meeste van de bestaande woonfuncties en agrarische functies vallen binnen het welstandsgebied “landelijk gebied”.

Welstandsvrije gebieden

In welstandsvrije gebieden heeft de bebouwing geen invloed heeft op de openbare ruimte. Het gebied is omzoomd met stevige beplanting en (mede hierdoor) naar binnen gekeerd en op zichzelf gericht. Voor deze gebieden gelden geen welstandseisen voor de bebouwing. Wel moet rekening worden gehouden met de bestemmingsplan-regels en de reclamecriteria voor reclame-uitingen. In dit bestemmingsplan zijn geen nadere regelingen op basis van de welstandsnota voor dit gebied opgenomen.

Landelijk gebied

In het welstandsgebied “landelijk gebied” is het beleid gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing en de omgeving. Voor het veldontginingslandschap, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, is de grootschalige, blokvormige verkaveling kenmerkend. De wegen volgen het verkavelingspatroon en zijn hierdoor lange, rechte lijnen in het landschap. De bebouwing in het veldontginingslandschap is langs de wegen gelegen. Op sommige plekken heeft de bebouwing zich verdicht tot een lint, zoals langs de Asserwijk. Er is geen sprake van een strakke rooilijn, maar de bebouwingsrichting is vaak wel aan de weg gerelateerd. Het hoofdgebouw vormt samen met bijbehorend bouwwerken in de vorm van bijgebouwen een cluster. In de navolgende figuur zijn de welstandscriteria voor het gebied ‘landelijk gebied’ uit de welstandsnota opgenomen.

Welstandscriteria

Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, massa en vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogtebreedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

Ligging

- Woningen/oude boerderijen:
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt;
 - nieuwe bebouwing is, wat betreft de positie op het erf, ondergeschikt aan waardevolle boerderijen/ panden;
- (Bedrijfs)bebouwing op (voormalig) boerenerf:
 - door de situering van de bebouwing is duidelijk sprake van een onderscheid in een woonerf met daarop de woning/oude boerderij en een werkerf met daarop de bedrijfsbebouwing. Dit kan onder andere door de bedrijfsbebouwing achter of op afstand naast de woning situeren;
 - bouwrichting haaks op of parallel aan hoofdgebouw.
 - de bebouwing op het boerenerf als geheel vormt een compact, samenhangend geheel.

Massa en vorm

- Woningen/oude boerderijen:
 - woningen hebben een traditionele kapvorm;
 - bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan en in samenhang met de hoofdvorm;
 - de hoofdvorm van bijbehorende bouwwerken is afgestemd op de hoofdvorm van de woning.

Massa en vorm (vervolg):

- Bedrijfsbebouwing op (voormalig) boerenerf:
 - Bijbehorende bouwwerken en bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm op basis van een rechthoekige basisplattegrond en hebben een (asymmetrisch) zadeldak. Bij een asymmetrische bouw dient de hoogste zijde op het erf te zijn georiënteerd;
 - bij meerdere (bedrijfs)gebouwen op een erf, zijn de hoofdvormen op elkaar afgestemd;
 - het dakvlak van een gebouw is beeldbepalend. De hoogte van maaiveld tot goot is gelijk aan of kleiner dan de hoogte van goot tot nok. De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven, met name in het stroomdallandschap.

Detaillering

- Woningen/oude boerderijen:
 - de detaillering van de bestaande woning vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken.
- Bedrijfsbebouwing op (voormalig) boerenerf:
 - voor (nieuwe) bedrijfsgebouwen geldt een eenvoudige, maar verzorgde detaillering.
 - bij meerdere (bedrijfs)gebouwen op een erf de detaillering op elkaar afstemmen.

Materiaal- en kleurgebruik

- Woningen/oude boerderijen:
 - het materiaal- en kleurgebruik van de bestaande woning vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken. Afwijkend materiaal- en kleurgebruik is mogelijk, mits ondergeschikt in het totale gevelbeeld.

Materiaal- en kleurgebruik (vervolg):

- Bedrijfsbebouwing op (voormalig) boerenerf:
 - bij meerdere (bedrijfs)gebouwen op een erf, het materiaal- en kleurgebruik op elkaar afstemmen.
- Algemeen:
 - bruinrode baksteen voor gevels. Donkergroen plaatmateriaal mogelijk voor bijgebouwen/bedrijfsgebouwen;
 - daken in rode of donkergrijze pannen en/of riet. Donkergrijze tot zwarte golfplaten zijn voor daken van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen toegestaan. Geen geglaazuurde pannen toepassen;
 - geen signaalkleuren, felle kleuren of sterk van de omgeving afwijkende kleuren toepassen;
 - het schilderen van gevels is alleen toegestaan wanneer dit past bij de architectuur en de bebouwing op de belendende percelen.

Aanbevelingen erfinrichting

- Het erf inpassen met streekeigen beplanting en streekeigen landschapselementen.
- Het erf dient een representatief voorerf (inclusief siertuin, moestuin, eiken- of fruitgaard), met daarop de bedrijfswoning, te hebben.
- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruikgemaakt van beplanting en/of sloten.
- Verhogingen en vergravingen zijn niet gewenst.
- Bedrijfsmatige elementen (zoals silo's) dienen, indien mogelijk, te worden geclusterd. Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk in pandig opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen.

Reclame

- Voor reclame gelden de reclamecriteria in hoofdstuk 4.

Figuur 11. Overzicht welstandscriteria gebied ‘landelijk gebied’ (Bron: welstandsnota)

In dit bestemmingsplan is de bestaande, verspringende rooilijn in acht genomen. Woningen mogen alleen op de bestaande locatie worden gebouwd. Tevens komt het onderscheid hoofd- en bijgebouw terug in de toegestane massa.

Bij een (voormalig) agrarisch erf geldt voor de bijbehorend bouwwerken in de vorm van bijgebouwen dat de hoogte van maaiveld tot goot gelijk is aan of kleiner is dan de hoogte van goot tot nok. De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven, vooral in het stroomdallandschap. De bedrijfsgebouwen zijn duidelijk achter of op afstand naast de bedrijfswoning beoogd, ter onderscheid met een woonerf. Dit komt tot uiting in het bouwvlak dat bij de bestemming Agrarisch – Grondgeboden Bedrijf is opgenomen. Voor woningen en voormalige boerderijen geldt dat nieuwe bebouwing, wat betreft de positie op het erf, ondergeschikt is aan waardevolle boerderijen/panden. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan en in samenhang met de hoofdvorm.

De woningen en voormalige boerderijen vallen binnen de bestemming Wonen. Om het bestaande cluster van hoofd- en bijgebouwen te behouden, mag eventuele nieuwbouw van de woning alleen op de bestaande locatie worden gerealiseerd en is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de woning. Tevens is een lagere bouwhoogte toegestaan en is bepaald dat de afstand van bijbehorend bouwwerken achter de voorgevel ten minste 3 meter bedraagt. Op deze wijze wordt voorkomen dat dergelijke gebouwen voor de voorgevel van een woning worden gebouwd, wat de verhouding hoofdbouw-bijbehorend bouwwerk ten goede komt.

2.4.15 Verwerking in het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor een bestaand multifunctioneel gebied met hoofdzakelijk een recreatieve en landschappelijke functie. 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. Er zijn 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. Kleinschalige 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.

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. Wel is sprake van een ontwerp-besluit in verband met een afwijkingsprocedure (buitenplans) voor de vestiging van een meubelmakerij op het perceel Ten Oeverstraat 1. In een latere fase van de procedure zal, afhankelijk van de status van het afwijkingsbesluit, worden overwogen om het besluit in het plan mee te nemen.

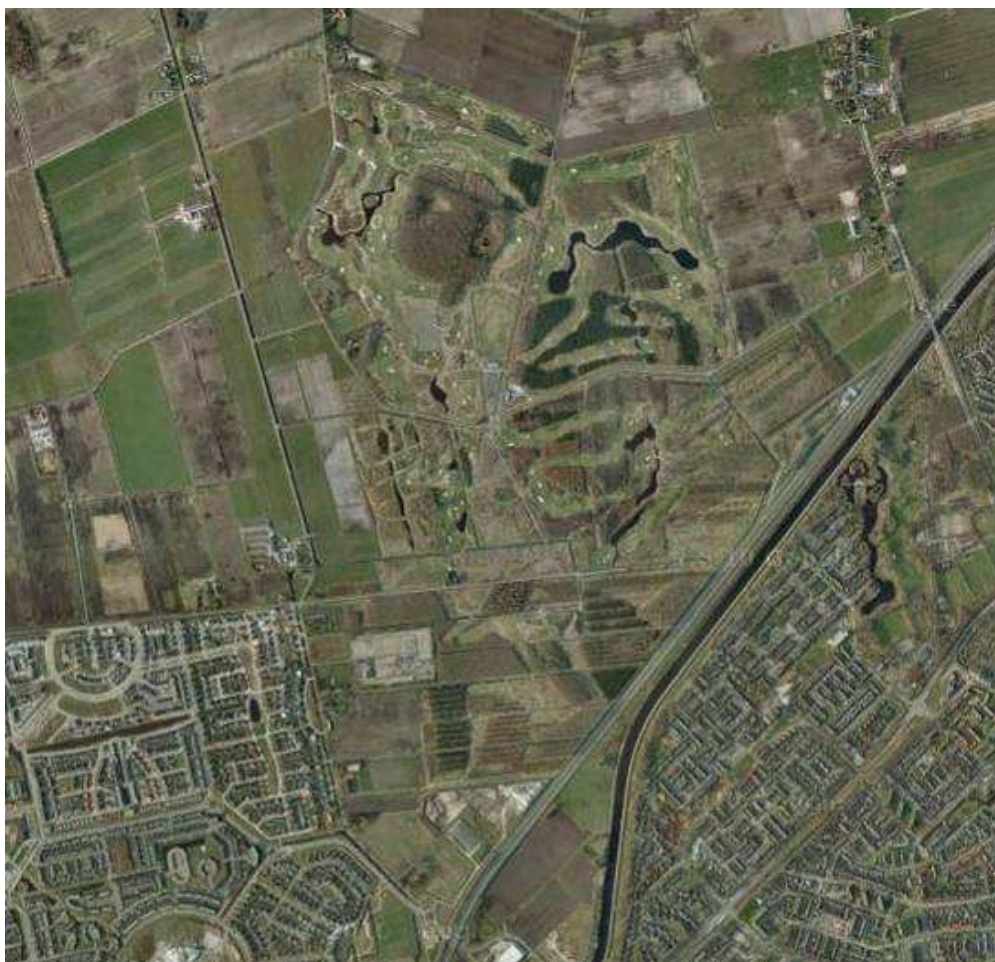
3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels gericht op het behoud en beheer van de bestaande situatie in het plangebied. Het plan maakt geen structurele wijzigingen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie. In de navolgende paragrafen volgt een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

3.2 Aansluiting op de omgeving

Het plangebied ligt samen met recreatiepark Zeijerveen als een groene wig tussen Kloosterveen en de wijken ten oosten van de A28, waaronder Pittelo en Peelo. Dit is goed te zien op de navolgende luchtfoto. Het plangebied vormt dan ook een belangrijk recreatief gebied voor de bewoners uit deze wijken.



Figuur 12. Luchtfoto Bos en Golf en omgeving, ter illustratie

Ten zuiden van het plangebied wordt een nieuw recreatiepark (Zeijerveen) ontwikkeld. Dit recreatiepark is een belangrijk recreatief uitloopgebied voor de woonwijk Kloosterveen. Daarnaast krijgt een deel van het gebied een maatschappelijke functie met mogelijkheden voor een kinderboerderij met dierenweide en/of activiteiten in de vorm van

jeugdwerk, scouting, buitenschoolse opvang of dagbestedingsprojecten voor mensen met een beperking. De recreatieve functie van het recreatiepark Zeijerveen sluit aan op de aangrenzende recreatieve bestemmingen van het bos- en golfterrein en de landschappelijke routes vanuit de wijk Kloosterveen.



Figuur 13. Landschappelijke inpassing recreatiepark Zeijerveen (rapport Kleine Harz, uitwerking ontwerp Hollema, 16 juni 2009) met aansluitingspunten (rode cirkels) op het plangebied, ter illustratie

3.3 Inrichting van het plangebied

3.3.1 Inleiding

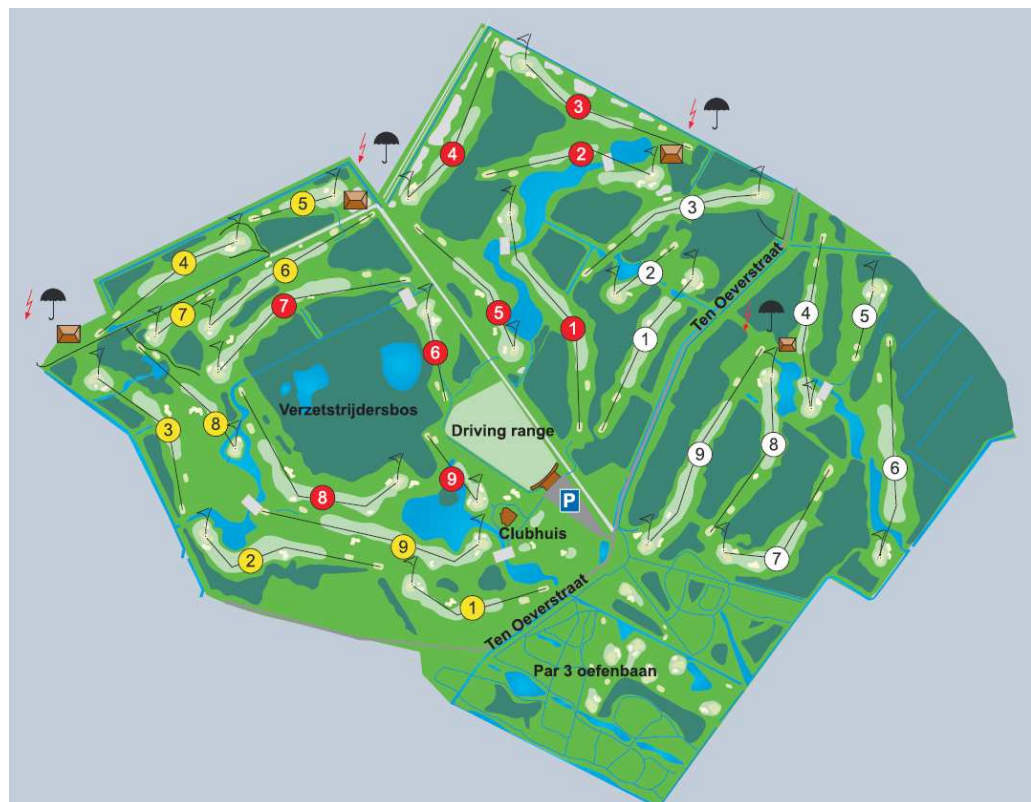
Op hoofdlijnen kan worden gesteld dat in het gebied ten zuiden van de Pitteloseweg het accent op het bosgebied ligt (hoofdzakelijk bestemming Bos in dit plan) en in het gebied ten noorden van de weg het accent meer op de golfbaan (hoofdzakelijk bestemming Recreatie-Dagrecreatie). De centrale voorzieningen zijn geconcentreerd in het plangebied aangelegd en vallen binnen de bestemming Recreatie-Dagrecreatie. In de navolgende paragrafen worden de afzonderlijke deelgebieden nader toegelicht.

3.3.2 Golfbaan

De golfbaan beslaat een oppervlakte van circa ongeveer 70 hectare bestaat uit een 27 holes wedstrijd baan en een 9 holes Par 3 baan alsmede oefenvoorzieningen. De holes zijn verspreid over het plangebied gesitueerd en worden omringd door bos. Bij het

ontwerpen van de holes is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande waarden, onder andere ten aanzien van de bestaande natuurwaarden in het plangebied. Op het golfcomplex is een aantal nieuwe sloten en waterpartijen aangelegd.

Op de golfbaan zijn buiten het bos nog meerdere beplantingen aangebracht. De totale oppervlakte van dit zogenaamde "randgroen" bedraagt circa 25 hectare. Hierbij is gestreefd naar een natuurlijk verloop tussen de golfbaan en het bosgebied. Dit randgroen vervult onder andere een functie als begrenzing tussen de golfbaan en het bos. In verband met de veiligheid zijn de golfbanen namelijk niet vrij toegankelijk. Waterlopen en opgaande beplanting vormen zoveel mogelijk een natuurlijke afrastering. Binnen het golfterrein wordt in het totaal circa 10 kilometer aan wandelpaden aangelegd. Deze paden worden voorzien van een halfverharding of blijven onverhard.



Figuur 14. Plattegrond golfbaan, ter illustratie (bron: <http://www.dgcc.nl/>)

3.3.3 Centrale voorzieningen

De centrale voorzieningen zijn centraal in het plangebied gerealiseerd, aan de Ten Oeverstraat. Het voorzieningencomplex bestaat onder andere uit een centrale ontvangstruimte, een horecavoorziening, verblijfsaccommodatie met conferentieruimtes, een clubruimte, was- en kleedruimtes, alsmede een golfwinkel, een lockerruimte en een berging voor carts. Tevens zijn ook voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud van het golfcomplex en maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Bij het complex is een parkeervoorziening gerealiseerd.

3.3.4 **Bosgebied**

Algemeen

In het plangebied is bijna 130 hectare bos aangelegd. Dit bosgebied is inmiddels binnen de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan gerealiseerd. Omdat alle bosgronden in het plangebied, ongeacht de bestemming, met elkaar één geheel vormen, is in deze paragraaf het bosgebied ook als één geheel beschreven. Hierbij is specifiek aandacht besteed aan het arboretum.

In het zuiden van het plangebied bevindt zich de grootste concentratie bosgebied. De hoofdontsluiting van dit bosgebied vindt plaats vanaf de Pitteloseweg. In het bos zijn onverharde paden voor recreanten aangelegd, die tevens een functie als beheerspad vervullen. De paden zijn uitgevoerd als wandel- en/of fietspad.

Bij de aanplant van het bos is onder andere gestreefd naar een snelle ontwikkeling van het bos tot een structurerend onderdeel van het landschap. Van de totale oppervlakte wordt circa 115 hectare duurzaam in stand gehouden als onderdeel van de stadsrandzone ten noorden van Assen. Deze ontwikkeling moet aansluiten bij de natuurlijke ontwikkelingsprocessen in bossen en in overeenstemming zijn met de groeiplaatsmogelijkheden. Een substantieel deel van het bos (circa 40%) is met populier en es beplant. De snelle groei van deze soorten geeft al na 5 a 10 jaar dimensie aan het bos. De overige 60% van de bruto-oppervlakte van het bos is met boomsoorten met een langere omloop beplant, zoals eik, beuk en naaldhout. Hiermee kan, bijvoorbeeld na 20 jaar, door dunning of door geleidelijke omvorming van de snelgroeierende soorten, vooral in ruimtelijke zin een begin van een gevarieerd bosbeeld ontstaan.

Bij de inrichting van het bos is verder rekening gehouden met een aantal belemmeringen. Zo mag onder hoogspanningsleidingen geen hoogopgaand geboomte worden geplant. Hier is dan ook gekozen worden voor struwelen, gras of water. Ook op de gasleidingen mag niet worden geplant, althans geen bomen met een zwaar wortelgestel. Alleen lichte struwelen en gras zijn hier toegestaan. Voorts mag het bos geen schade doen aan de omliggende landbouwgronden. Om schade door bladval, wortelschade, schaduwshade en schade door inwaaiende onkruiden zoveel mogelijk te voorkomen wordt in principe een strook van maximaal 50 meter langs landbouwgronden gevrijwaard van hoogopgaande beplanting. Deze strook is zodanig ingericht (struwelen) dat tevens wordt voorkomen dat recreanten vanuit het boscomplex de aangrenzende landbouwgronden betreden. Dit vereiste geldt uiteraard niet als de gemeente en de betrokken eigenaar en gebruiker overeenstemming bereiken over een kortere afstand ten opzichte van de landbouwgrond.

Voor het "verzetsbosje" (zie paragraaf 4.9 voor een figuur met de globale ligging van het verzetsbosje) geldt als uitgangspunt dat de bijzondere kwaliteit van dit gebied bij gehandhaafd moet blijven. Dit komt terug in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur, met bijbehorende regels in verband met het uitvoeren van bijvoorbeeld grondwerkzaamheden.

In het zuid-oostelijk deel van het bosgebied is een recreatie- annex speelheuvel aangelegd. De aanleg van deze heuvel is gerealiseerd met functioneel inzetbare grond, waarna de heuvel is aangeplant met groenvoorzieningen, bomen en struikgewassen.

Landschappelijke structuur

De landschappelijke hoofdstructuren van het gebied worden gevormd door de aanwezige infrastructuur, die versterkt is door middel van dubbele lanen en aangevuld door enkele lanen, de natte structuren in het zuidelijke deel (wijken) en het spel van ruimte en massa. In het gebied zijn, op basis van onder andere de kavelrichting, de kavelgrootte, de bodem en de schaal, vier afzonderlijke gebieden te onderscheiden.

1. Coulissenlandschap

Dit deelgebied heeft betrekking op de bosgronden waar de golfbaan nadrukkelijk aanwezig is. Het deelgebied wordt gekenmerkt door grote kavels en, daarvan afgeleid, grote open ruimtes. Deze open ruimtes worden op hun beurt opgedeeld door kleinschalige landschapselementen (bijvoorbeeld houtwallen), waardoor een afwisselend beeld ontstaat. In dit deelgebied is er veel contact met het omliggende landschap (zichtlijnen).

2. Grootschalig besloten bosgebied

Dit deelgebied komt hoofdzakelijk voor langs de A28. Hier is uitgegaan van grootschalige, dichte bosblokken met onder andere productiebos. De dichte randen zorgen voor afscherming van de snelweg.

3. Kleinschalig landschap met sterrenboskarakter

In dit deelgebied ten zuiden van de centrale voorzieningen wordt een relatie gelegd met het oude Asserbos door het aanbrengen van een sterrenbosstructuur in de vorm van laanbeplanting. Het centrum hiervan wordt gevormd door een brinkachtige ruimte van gras met bomen. Er zijn meerdere kleine ruimtes die zorgen voor een afwisseling tussen ruimte (grasland) en massa (bos). Ook hier is er contact met het omringende landschap.

4. Bosgebied met natte structuren

De natte structuren in de vorm van wijken en de strakke oost-westverkaveling in het zuiden van het bosgebied zijn aspectbepalend voor dit deelgebied. Er is plaats gemaakt voor veel bos met grillige vormen. De, eveneens grillige, open ruimtes zijn met elkaar verbonden waardoor een losse, natuurlijke structuur ontstaat. Het gebied heeft een besloten en nat karakter.

Ecologische aspecten

Ecologische aspecten hebben bij de planvorming van het bos- en golfgebied een grote rol gespeeld. De fundering van het inrichtingsvoorstel wordt gevormd door onder andere de volgende ecologische aspecten:

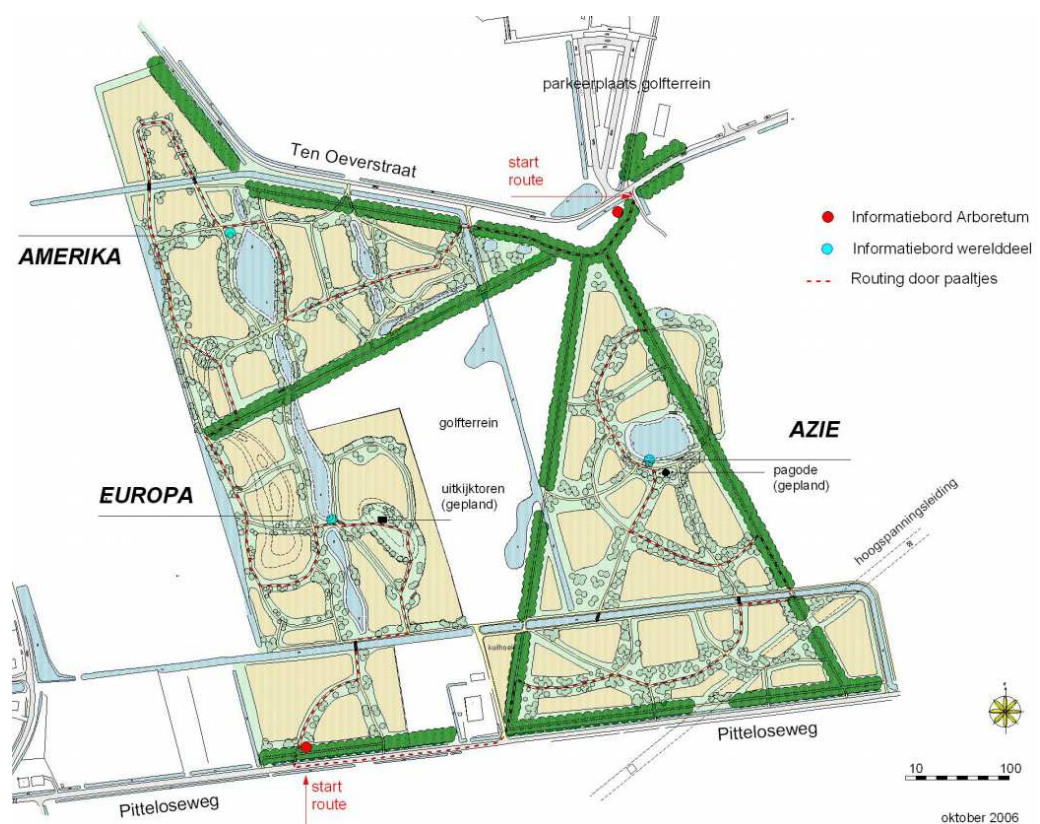
- natte infrastructuur met natuurvriendelijke oevers;
- afwisseling tussen open ruimte en massa, reliëf, waaronder afwisseling tussen droge en natte milieus (grasland en bossen);
- aansluiting bij aangrenzende landschappen en milieus;
- lanenstructuren, houtwallen, ruimte voor zomen.

Voorts bepalen bodem en water de soortkeuze van de bosbeplanting. Bij het beheer van het bos spelen natuurlijke processen een belangrijke rol, waarbij zo min mogelijk wordt ingegrepen. Er is plaats zijn voor natuurlijke verjonging van de bosopstanden.

Bij de voorgestelde inrichting van het gebied wordt een belangrijke aanzet gegeven tot de realisatie van de ecologische verbinding tussen het Witterveld en het Fochterloërveen.

Arboretum

Ten zuiden van de centrale parkeervoorziening in het plangebied is het arboretum aangelegd. Het circa 22 hectare grote terrein bevat een verzameling aangeplante bomen en struiken in een parkachtige inrichting. De soorten zijn gegroepeerd naar herkomst uit drie continenten: Amerika, Azië en Europa. Het gebied is openbaar toegankelijk en wordt beheerd door de Stichting Arboretum Assen. De onderstaande figuur toont de locatie van het arboretum dat een belangrijk onderdeel vormt van het bosgebied.



Figuur 15. Plattegrond Arboretum, ter illustratie (bron: www.arboretum-assen.nl)

De uitkijktoren en de pagode zijn inmiddels gerealiseerd (op de plattegrond nog als 'gepland' aangegeven)

3.3.5 Verkeersstructuur

Het plangebied is vanaf de A28 goed bereikbaar via de afslag Assen, de Balkenweg, de Europaweg-West en de Asserwijk. Vanuit Noord- en Zuidwest Drenthe is het plangebied bereikbaar via de Hoofdvaartsweg. Voor fietsers en voetgangers is deze weg rechtstreeks verbonden met de Asserwijk, door middel van een oversteekplaats over de Europaweg en de brug in het verlengde daarvan over de Drentsche Hoofdvaart. Voor auto's en motoren bestaat deze ontsluitingsmogelijkheid niet.

De Ten Oeverstraat vormt de interne hoofdontsluiting voor het bos- en golfterrein. Aan deze weg zijn de centrale voorzieningen van de golfbaan worden gesitueerd. De Pitteloseweg is toegankelijk voor het autoverkeer, maar loopt dood. Voor recreanten bestaan alternatieve dwarsverbindingen tussen de Ten Oeverstraat en de Pitteloseweg.

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. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

Onderzoek

De gemeentelijke archeologische waardenkaart is vertaald in dit bestemmingsplan. De verschillende beschermingsregimes bij de voorkomende waarden zijn terug te vinden met dubbelbestemmingen op de verbeelding en in de regels. Voor het plan heeft 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. Dit gebeurt na vaststelling van het archeologiebeleid.

4.2.2 Cultuurhistorie

Inleiding

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, die ten minste vijftig jaar oud zijn. 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 respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Onderzoek

In het plangebied komt een (gemeentelijk) monument voor. Het betreft de voormalige boerderij op het perceel Binnenweg 1. Voor monumentale panden geldt dat de bestemming in dit plan is afgestemd op het huidige gebruik. Op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening vindt bescherming van de waardevolle onderdelen van het monument plaats. Langs de Asserwijk is verder sprake van lintbebouwing met (voormalige) agrarische erven. In de bestemmingsregeling voor deze percelen is rekening gehouden met het karakteristieke beeld van de lintbebouwing dat tot uiting komt in het bebouwingspatroon en de verhouding tussen het hoofdgebouw en de bijbehorend bouwwerken in de vorm van bijgebouwen. Hierbij is ook aansluiting gezocht op de criteria uit de welstandsnota, zoals beschreven in paragraaf 2.4.13.

Conclusie

Met het aspect cultuurhistorie is rekening gehouden doordat de bestaande karakteristieke bebouwingsstructuren langs de Asserwijk zijn ingepast en hiermee in de bestemmingsregeling rekening is gehouden.

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

Bodemsituatie

In het plangebied komen over het algemeen kleine hoogteverschillen voor. De hoogteligging varieert van NAP +11,4 meter ten zuiden van de Pitteloseweg tot NAP +11,4 meter ten noorden van het verzetsbosje. In het gebied is een zestal (restanten van) dobben (al dan niet natuurlijke afvoerloze laagten, vaak met water gevuld) te onderscheiden. Twee van deze dobben liggen in het verzetsbosje en zijn nog watervoerend. Het gebied ten zuiden van de Ten Oeverstraat behoort tot de veenkoloniale gronden. Hier worden lemige humuspodzolgronden en moerige podzolgronden met een veenkoloniaal dek aan getroffen. Ten noorden van deze weg zijn overwegend lemige veldpodzolgronden aanwezig. Ter plaatse van de dobben kunnen tot enkele meters dikke veenlagen voorkomen. In vrijwel het gehele gebied is ondiep in het bodemprofiel keileem aanwezig. De dikte van deze laag varieert van enkele decimeters tot enkele meters.

Voormalige vuilstort

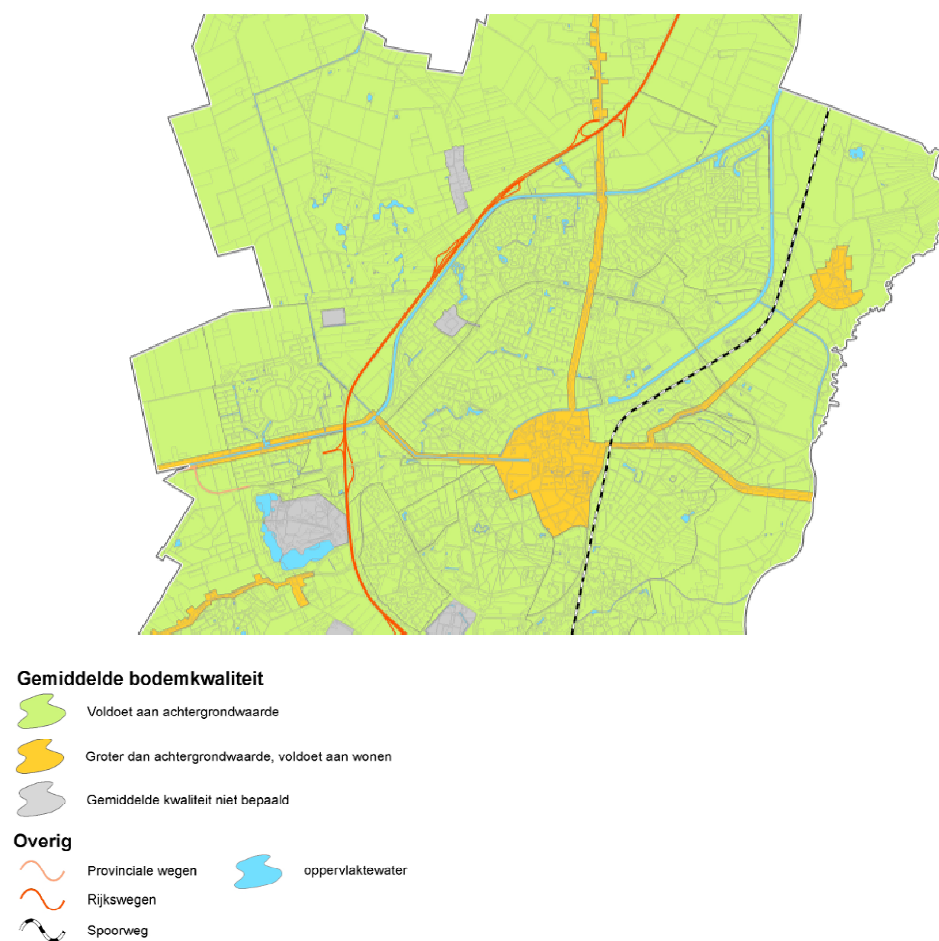
Tussen de Pitteloseweg en de A28 ligt een voormalige vuilstortplaats van de gemeente Assen ter grootte van circa 2,5 hectare. Deze stortplaats reikt tot ongeveer 2 meter boven het omliggende maaiveld. Het stort is voor 1960 gevuld met huishoudelijk afval en afgewerkt. In 1961 is de stortplaats gesloten en afgewerkt met een laag teelaarde van 30 centimeter. In april 1993 is de stortplaats ingeplant met bosplantsoen. Uit een in 1993, door het Raadgevend Bureau Tukkers BV, uitgevoerd onderzoek is gebleken dat de bodem licht is verontreinigd met minerale olie en EOX. Deze verontreiniging is dermate licht dat de grond kan worden geclassificeerd als functioneel inzetbare grond.

In verband met een verontreiniging van het grondwater is daarom een monitoringsysteem rond de stortplaats geplaatst.

De bestaande gevoelige gebruiksfuncties in dit plan liggen buiten het gebied van de voormalige vuilstort.

Bodemkwaliteitskaart

Op grond van inventariserende bodemonderzoeken die in het kader van de gemeentelijke Nota Bodembeheer zijn uitgevoerd, kan worden gesteld dat de gemiddelde bodemkwaliteit in een groot deel van het plangebied voldoet aan de achtergrondwaarde (groen). De gemiddelde bodemkwaliteit ter plaatse van de Balkenweg ligt boven de achtergrondwaarde (oranje) en voldoet aan wonen. Er zijn in dit plan geen nieuwe gevoelige functies of bodemingrepen voorzien. De navolgende figuur bevat een uitsnede van de bodemkwaliteitskaart met de gemiddelde bodemkwaliteit in het plangebied.



Figuur 16. Uitsnede Bodemkwaliteitskaart (Bron: Nota Bodembeheer)

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voor het grootste deel van het plangebied geen ernstige bodemverontreinigingen voorkomt die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. De gemiddelde kwaliteit van het terrein van het transformatorstation is blijkens de bodemkwaliteitskaart niet bepaald.

Daar waar de bestaande bebouwing en functies in dit bestemmingsplan worden vastgelegd, is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit is in dit consoliderend bestemmingsplan aan de orde.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, is via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Minimaal moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. In de regel moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd als de voorgenomen ontwikkeling een nieuwbouw woning betreft of een bedrijf met verblijfsruimte(n) en nieuwbouw, aan- of uitbouw bij bouwwerken die voor 1970 gebouwd zijn. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Deze vrijstelling geldt alleen voor nieuwbouwwoningen en bedrijven. Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan is geen bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met de bodemkwaliteit opgenomen.

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

Bestaande bedrijven en hinderveroorzakende functies in het plangebied zijn specifiek bestemd, waarbij rekening is gehouden met de bestaande gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan of de Wet milieubeheer. Het transformatorstation is voor milieuzonering relevant in verband met geluidhinder en elektromagnetische straling. De zone in verband met elektromagnetische straling ligt op de terreingrens van de inrichting en vormt daardoor verder geen toetsingskader voor het plan. Rond het station is een geluidszone van 50 dB(A) vastgesteld. Aan de westzijde van het station

bestrijkt het geluid een zone tot het wegvak Asserwijk en blijft daarmee buiten het deel van de woonwijk Kloosterveen waar geluidgevoelige functies feitelijk aanwezig zijn en ook zijn toegestaan. De geluidscontour is op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen in verband met de geluidscontour.

De bestaande afstanden tot omliggende gevoelige functies zijn hierbij in acht genomen. Uitbreiding van bestaande bedrijvigheid zal op basis van de Wet milieubeheer worden getoetst aan diverse hinderaspecten, waarbij de meest nabijgelegen gevoelige object maatgevend is.

Voor agrarische bedrijvigheid in het plangebied wordt verwezen naar de geurparagraaf.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

De bestaande woningen in het plangebied mogen alleen op de bestaande locatie worden herbouwd. Hierdoor nemen afstanden tot omliggende bedrijven in de omgeving niet af. Er bestaat gezien het consoliderende karakter van het plan en de omliggende bedrijvigheid geen aanleiding tot nader onderzoek. Voor omliggende agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar de geurparagraaf.

Conclusie

De bestaande mogelijk overlastgevende functies in het plangebied zijn ingepast. Bestaande mogelijk overlastgevende functies buiten het plangebied zijn niet relevant voor de herbestemming van de bestaande gevoelige functies in het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen 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

Mogelijkheden voor ecologische waarden in het plangebied

Door de herinrichting van het plangebied zijn enkele ecologische waarden verbonden met de toenmalige inrichting (open agrarische gebied) aangetast. Hoewel het directe biotoopverlies door de aanleg van het bos- en golfgebied destijds kwantitatief gezien groot was, kan, gezien de geringe ecologische waarden van het grootste deel van het

plangebied, het verlies (kwalitatief) gering worden genoemd. De herinrichting van het plangebied heeft ook ecologische winst opgeleverd ten opzichte van het voormalige agrarische gebruik. Door een vergroting van het leefgebied zijn betere omstandigheden ontstaan voor bos- en bosrandvogels en aan het bos gebonden plantensoorten, insecten en zoogdieren. De aanleg van het bos- en golfgebied heeft mogelijkheden geboden voor een ecologische relatie tussen het stadsrandgroen en het verzetsbosje. De potenties voor de ontwikkeling van de natuurwaarden zijn meegenomen bij de inrichtingsvoorstellen voor het bos- en golfgebied.

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 geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Het plangebied is grotendeels in gebruik voor landschappelijke functies (bos en golfbaan) en deels reeds in gebruik door bedrijven en woningen. De gronden die worden gebruikt voor de golfbaan hebben een intensief maaibeheer. De bosgronden hebben een extensief beheer. 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 grondgebied 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 het Natura 2000-gebied, in dit geval het Fochteloërveen, bedraagt enkele kilometers. Op de navolgende figuur is de globale ligging van het betreffende Natura 2000-gebied met gele kleur aangegeven. Gezien de afstand tot dit gebied, de tussenliggende bebouwing en functies, 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 17. Natura 2000-gebied Fochteloërveen (rode cirkel = globale ligging plangebied)

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. Voor dit plan hoeft hier niet verder op worden ingegaan.

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. Voor de hierbinnen gelegen agrarisch in gebruik zijnde gronden kan worden besloten tot verwerving door een natuurterreinbeheerende organisatie of een beheersovereenkomst met de grondgebruiker. Teneinde de ecologische waarde van deze gebieden duurzaam in stand te kunnen houden en de ruimtelijke samenhang te verzekeren, kan het nodig zijn andere landbouwgronden tot natuurgebied om te vormen (natuurontwikkeling) en ecologische verbindingzones te realiseren. De provincie wil de EHS uiterlijk in 2018 te hebben aangelegd. Het plangebied ligt niet in de EHS en grenst ook niet aan de EHS. Het plangebied kan vanwege de inrichting wel een rol vervullen als ecologische verbinding tussen het Wit-

terveld en het Fochteloërveen. Deze functie komt ook tot uiting in de bestemming Recreatie-Dagrecreatie zoals opgenomen voor het bos- en golfgebied,. Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een negatief effect op het gebied. Verder onderzoek is niet uitgevoerd.

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 beheren 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

De inrichting van het plangebied kan bijdragen aan het beheer en de ontwikkeling van ecologische waarden in het plangebied en de omgeving daarvan. De belangrijke ecologische kwaliteiten in het plangebied zijn planologisch beschermd middels een extensieve bebouwingsregeling en een vergunningstelsel voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in verband met de bescherming van de landschappelijke, ecologische en historische kwaliteiten. Het aspect ecologie vormt vanwege het consoliderende 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 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 A28;
- een LPG-tankstation;
- een gaswininstallatie;
- een transformator- en schakelstation;
- twee buisleidingen;
- twee hoogspanningsleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de A28

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.

De afstand van het plangebied tot de spoorlijn Groningen-Zwolle is dusdanig dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn ligt en daarmee niet qua groepsrisico beschouwd hoeft te worden.

Over de A28 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A28 heeft geen $PR 10^{-6}$ contour buiten het wegvak. Daardoor voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm. De $PR 10^{-8}$ kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de A28 tussen de afritten Assen West en Assen Noord, op basis van het huidige transport. Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient voor het invloedsgebied het groepsrisico voor en "na" het plan vastgesteld worden. Als het groepsrisico toeneemt dan dient dat verantwoord te worden. In dit geval, waarbij overigens het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt, wordt een bestemmingsplan geactualiseerd. Voor berekeningen van het groepsrisico is de regel om de bebouwing binnen een afstand 350 meter mee te nemen in de berekeningen, omdat deze bijdragen aan het groepsrisico. De bouwvlakken waar kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd, liggen op een grotere afstand. Het bouwvlak voor de centrale voorzieningen ligt op ruim 700 meter afstand van de A28. Het nieuwe bestemmingsplan geeft geen verandering van het aantal mensen binnen het invloedsgebied (350 meter). Met andere woorden het groepsrisico verandert niet en hoeft daarmee niet verantwoord te worden.

Binnen het plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanaf de kant van de buitenste rijbaan) geldt een verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten. In dit bestemmingsplan zijn binnen het plasbrandaandachtsgebied geen kwetsbare objecten toegestaan. Een verdere verantwoording is niet nodig.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

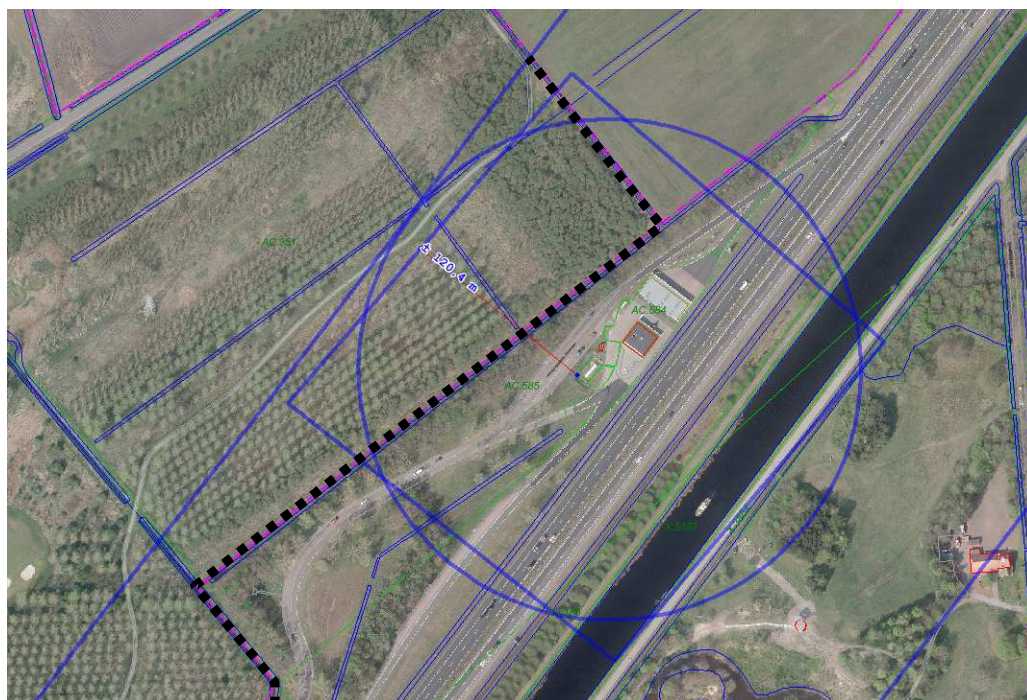
LPG-tankstation

Ten oosten van het plangebied, langs de A28, ligt een LPG-tankstation. De $PR 10^{-6}$ contour van het vulpunt en/of afleveringszuil reiken niet tot in het plangebied. De $PR 10^{-6}$ contour van de bovengrondse tank is 120 meter en ligt deels in het plangebied (zie hiervoor de navolgende figuur). Het plangebied ligt ook deels binnen het invloedsgebied van 150 meter.

De $PR 10^{-6}$ -contour, voor zover gelegen in het plangebied, is op de verbeelding en in de regels opgenomen (aanduidingsregels). Hierin is aangegeven dat nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan. In de feitelijke situatie zijn kwetsbare objecten ook niet aanwezig. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om beperkt kwetsbare objecten toe te kunnen staan, mits sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient voor het invloedsgebied het groepsrisico voor en "na" het plan vastgesteld worden. Als het groepsrisico toeneemt, dan dient dat verantwoord te worden. In dit geval, waarbij overigens het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt, wordt een bestemmingsplan geactualiseerd. In de feitelijke situatie is geen sprake van kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied. Hier geldt dat het nieuwe bestemmingsplan geen verandering geeft van het aantal mensen binnen het invloedsgebied. Met andere woorden, het groepsrisico verandert niet en hoeft daarmee niet verantwoord te worden. Het bouwvlak wordt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan verkleind en ligt in dit bestemmingsplan verder van het tankstation af.

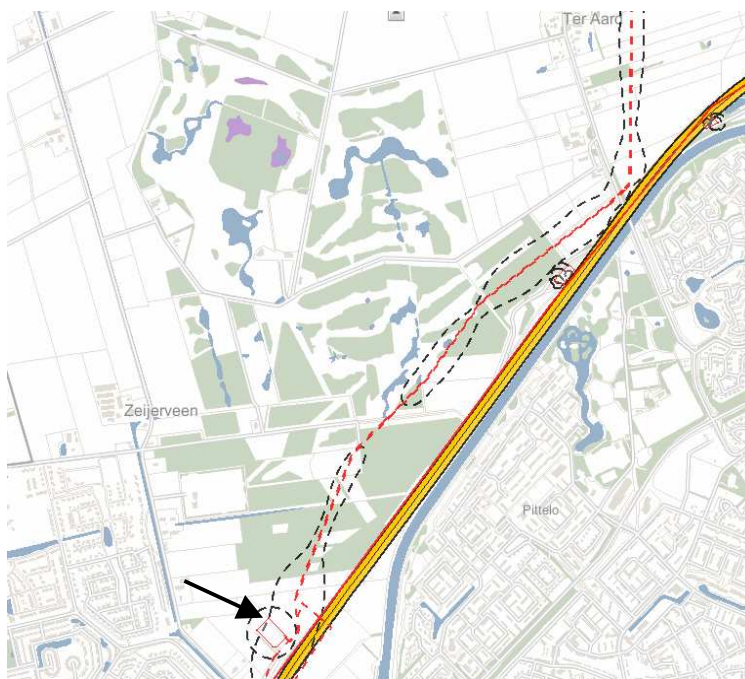
Het LPG-tankstation vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.



Figuur 18. uitsnede situatie LPG-tankstation
Vierkante blauwe cirkel = PR 10^{-6} contour (120 m) bovengrondse tank
Zwarte stippellijn = globale ligging plangrens

Gaswinningslocatie

Ten zuiden van het plangebied (zie navolgende figuur) is een gaswinningslocatie van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) aanwezig, die nog geruime tijd in gebruik zal blijven.



Figuur 19. uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)
Groene objecten op de kaart zijn gevoelige objecten.
Pijl is globale ligging NAM-locatie

In opdracht van de NAM is in 2008 een Kwantitatieve Risicoanalyse uitgevoerd met betrekking tot deze NAM-productielocatie in Assen.¹ Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de ontwikkelingen op en om de gasproductielocatie. De veranderingen betroffen het boren en in gebruik nemen van een tweede productieput en de gemeentelijke plannen om rondom de productielocatie het recreatiegebied Zeijerveen te ontwikkelen.

In het rapport is geanticipeerd op de bepalingen uit het Bevi met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Op dit moment vallen mijnbouw-inrichtingen namelijk nog niet onder het Bevi, maar dit zal binnenkort wel het geval zijn (wijziging Bevi).

Uit de berekening blijkt dat de PR 10^{-6} contour, plaatselijk, circa 40 meter buiten de inrichtingsgrens van de NAM-locatie ligt. Hiermee ligt deze contour ruimschoots buiten het huidige plangebied.

Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van de gaswinningslocatie. Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient voor het invloedsgebied het groepsrisico voor en "na" het plan vastgesteld worden. Het nieuwe bestemmingsplan geeft geen verandering van het aantal mensen binnen het invloedsgebied. Met andere woorden, het groepsrisico verandert niet en hoeft daarmee niet verantwoord te worden.

De gaswinningslocatie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Transformator- en schakelstation

Zie hiervoor de paragraaf Bedrijven en milieuzonering.

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.

In het oosten van het plangebied loopt een tweetal hogedrukgastransportleidingen van de NAM: NAM-142 en NAM-132. In verband hiermee is een Kwantitatieve Risicoanalyse uitgevoerd.² De analyse is als bijlage toegevoegd. Uit de analyse blijkt dat bij de NAM leiding 142 PR 10^{-6} -contouren aanwezig zijn. Deze contouren vallen over een deel van het recreatieterrein. Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied (ongeveer 250 meter).

Het plangebied betreft hoofdzakelijk dagrecreatie, ook al in huidige situatie. Bij deze actualisatie verandert de bestemming niet en leidt dus niet tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico is laag, waardoor het geen belemmering oplevert.

De leidingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming (Leiding-Gas) met aan weerszijden een zone (belemmeringsstrook) met een breedte van 5 meter. Binnen deze zone gelden nadere voorwaarden voor het bouwen en aanleggen ter bescherming van de leiding en het verblijfsklimaat.

¹ Kwantitatieve Risico Analyse NAM productielocatie Assen, Tebodin B.V., 11 april 2008

² Kwantitatieve Risicoanalyse Bos en Golf, steunpunt Externe Veiligheid Drenthe, 13 februari 2012

De PR 10⁻⁶-contour van de buisleidingen, voor zover gelegen in het plangebied, is opgenomen in de algemene aanduidingsregels. Hierin is aangegeven dat nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen deze contouren. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om beperkt kwetsbare objecten toe te kunnen staan, mits sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

De buisleidingen vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Hoogspanningsleidingen

In het zuiden van het plangebied lopen twee hoogspanningsleidingen van TenneT parallel aan elkaar. Vanaf het transformatorstation Zeijerveen loopt de westelijke hoogspanningsleiding in noordelijke richting verder. De oostelijke hoogspanningsleiding buigt in oostelijke richting af. De westelijke hoogspanningsleiding is een 220 kV-lijn, de oostelijke een 110 kV-lijn.

Bij nieuwe ruimtelijke plannen rondom hoogspanningsleidingen wordt op basis van de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid thans voor gevoelige bestemmingen (woningen, crèches en kinderopvangplaatsen) in beginsel de indicatieve zone gehanteerd en voor niet gevoelige bestemmingen (b.v. bedrijfsgebouwen) in principe de belemmerende strook. De indicatieve zone voor de betreffende hoogspanningslijnen is op dit moment 50 meter. Indien bij nieuwe plannen voor gevoelige bestemmingen overlap met de indicatieve zone optreedt, dan bepaalt de gemeente in overleg met de netbeheerder wat de specifieke zone is van de betreffende hoogspanningslijn.

In dit plan worden geen nieuwe, gevoelige bestemmingen toegelaten binnen de indicatieve zone. De gevoelige bestemmingen in dit plan zijn grotendeels gerealiseerd waardoor sprake is van een bestaande functie en bestaande bebouwing. De bestaande gevoelige bestemmingen liggen ruimschoots buiten de belemmerende strook.

In dit bestemmingsplan is ten zuiden van het transformatorstation de belemmerende strook tussen de 220 en 110 kV-lijn en de belemmerende strook 25 meter ten westen van het hart van de 220 kV-lijn en 25 meter ten oosten van het hart van de 110 kV-lijn met een dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels. Ten noorden van het transformatorstation is bij de hoogspanningslijnen de belemmerende strook van 50 (25 meter aan weerszijden van de lijn) opgenomen.

De hoogspanningsleidingen vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Overige aspecten

Vergunningplichtige masten voor GSM en UMTS zijn niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan. Voor wat betreft het plaatsingsbeleid volgt Assen het nationale beleid.

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 in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige 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 industriela-waai 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.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het transformatorstation aan de Asserwijk wordt aangemerkt als inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. De bijbehorende 50 dB(A) contour ligt voor een groot deel in het plangebied en is opgenomen op de verbeelding met een aanduidingsregeling. Op grond hiervan is het niet toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige functies binnen het aanduidingsvlak te realiseren. De gronden binnen de zone zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de inrichting.

Binnen de onderzoekszone van bestaande wegen zoals de Asserwijk de Ten Oeverstraat en de A28 liggen enkele bestaande woningen. De bedrijfswoning bij het golfcomplex mag niet binnen de onderzoekszone worden gerealiseerd. Hiermee is met het aanduidingsvlak voor de bedrijfswoning rekening gehouden. In het kader van de Wgh is voor het beheersgerichte deel van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk voor onderhavig bestemmingsplan. Binnen dit consoliderende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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 waarvoor hoofdzakelijk de vigerende bouwrechten worden overgenomen. In het bestemmingsplan is tevens een aantal agrarische activiteiten toegestaan. Aan de Asserwijk 48 en 50 (kleinschalige agrarische activiteiten) zijn twee bestaande agrarisch bedrijven gesitueerd (kippen/ akkerbouw). Deze hebben een milieuzone (zonering in verband met stankoverlast) van respectievelijk 100 en 50 meter. De vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de beide bedrijven

zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Het perceel Asserwijk 48 behoudt hierbij de agrarische bestemming. het perceel Asserwijk 50 krijgt een woonbestemming met mogelijkheden voor kleinschalige agrarische activiteiten. Bij kleinschalige agrarische activiteiten gaat het om de uitoefening van het agrarisch bedrijf welke niet primair gericht is op het behalen van een hoofdinkomen en/of het maken van winst.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op de percelen Asserwijk 48 en 50 hebben gezien de bestaande situatie en de afstand tot omliggende geurgevoelige objecten in het plangebied geen gevolgen voor objecten in het plangebied.

Voor geurgevoelige objecten buiten het plangebied is de woonwijk Kloosterveen relevant. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Kloosterhout is bij de situering van de woningen rekening gehouden met de milieuzones. Dit is terug goed te zien op de onderstaande luchtfoto, waarin enkele woningen aan de Asserwijk iets achter de heersende rooilijn langs de Asserwijk liggen.



Figuur 20. Luchtfoto met de percelen Asserwijk 48 en 50 ten opzichte van de wijk Kloosterveen

Voor het perceel Asserwijk 42 en Asserwijk 44 is het op grond van dit bestemmingsplan ook toegestaan om kleinschalige agrarische activiteiten bij de woonbestemming uit te voeren. Er is echter geen sprake van bestaande agrarische activiteiten. Bij de vestiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten moet aan de geurnormen ten opzichte van omliggende gevoelige functies worden voldaan.

Conclusie

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

4.9 Landschap

Inleiding

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder landschappelijk overgangsg gebied. De landschappelijke kwaliteiten zijn in dit hoofdstuk kort beschreven.

Onderzoek

De bestaande landschappelijke kwaliteiten zijn uitvoerig beschreven in het vigerend bestemmingsplan Bos/golf. Bij de inrichting van het plangebied is door behoud en versterking van de kwaliteiten rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Landschapstypen en historie

In het plangebied komt een drietal landschapstypen voor:

- het veenkoloniale landschap;
- het jonge ontginningslandschap; en
- het esdorpenlandschap.

De grens tussen het veenkoloniale landschap en het esdorpenlandschap/jonge ontginningslandschap ligt grofweg ter hoogte van de Ten Oeverstraat. Het gebied ten zuiden van de Ten Oeverstraat kan als veenkoloniaal landschap worden gekarakteriseerd. Tot ongeveer 1800 waren de hoogvenen woeste grond. Door de toename van de bevolking werd vanaf 1800 een begin gemaakt met de ontginning van deze gronden, door middel van wijken systemen. In de Asserwijk met de haaks daarop staande (resten van) wijken (sloten) is dit patroon nog herkenbaar. Het Zeyerveen, direct ten noorden van de Pitteloseweg, werd in de periode 1844-1937 bedrijfsmatig afgegraven. Aan het eind van de vorige eeuw kwam door de invoering van kunstmest en de komst van goedkope wol een einde aan de oude landbouwsystemen. Men begon met het op grote schaal in cultuur brengen van de heidevelden. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het Zeyerveld, één van de eerste groot opgezette heideontginningen in Drenthe (620 hectare, 1908-1915). Deze jonge ontginning wordt gekenmerkt door een regelmatige blokstructuur, waarbij is uitgegaan van een hoofdontsluiting in de vorm van een kanaal, een doortrekking van de Asserwijk.

Het gebied tussen het "verzetsbosje" (zie de eerstvolgende figuur) en de Ten Oeverstraat wordt tot het esdorpenlandschap gerekend. Aan de zuid- en westkant van het bosje is een voormalige es aanwezig, welke nog herkenbaar is. De noordoostzijde van het plangebied behoort tot het "dorpstoebehoren" van Ter Aard. Dit dorpje kan worden gekenschetst als een onvoltooid brinkdorp. In deze kleine esnederzettingen was geen duidelijke brinkruimte aanwezig. De weinige boerderijen grensden meestal vrijwel direct aan het veld (= de heide), zo ook op Ter Aard. Direct ten noorden van het dorpje ligt een es, die nog als zodanig enigszins herkenbaar is. Het Schoolpad, dat van noord naar zuid door het plangebied loopt, vormde de westelijke begrenzing van de marke Ter Aard, de zuidgrens werd deels gevormd door de huidige Ten Oeverstraat. De heide in deze marke werd pas in het begin van deze eeuw ontgonnen.



*Figuur 21. Luchtfoto met de globale ligging van het verzetsbosje (rood omcirkeld) en de bosstrook ten zuiden van de Ten Oeverstraat (geel omcirkeld)
Versterking relatie plangebied-stad Assen*

Door schaalvergroting in de landbouw en kavelruil is de hiervoor beschreven oude kleinschalige landschapsstructuur grotendeels verdwenen. De landschapsstructuur in het plangebied was hierdoor vervaagd. Er was een relatief open gebied ontstaan zonder een duidelijke relatie met Assen. De sterke scheiding tussen stad en aanliggend landschap (door de A28 en het Noord-Willemskanaal) werd geaccentueerd door de toenmalige openheid van het gebied. Het open karakter werd enigszins doorbroken door een aantal landschapselementen zoals het "verzetsbosje". Dit is een boselement van circa 10 hectare met een ingesloten restant van de voormalige heidevelden. Verder ligt ten zuiden van de Ten Oeverstraat een strookvormig bosperceel met een oppervlakte van circa 2 hectare.

Bij de inrichting van het bos- en golfgebied is gestreefd naar het realiseren van een verbinding tussen stad en omgeving. Het bos- en golfgebied heeft de grote maat (openheid) van het landschap doorbroken door dat een kleinschalig landschap is gerealiseerd. Bij de inrichting zijn verder de bestaande (geringe) hoogteverschillen in stand gebleven. De herkenbaarheid van het dorpje Ter Aard is gewaarborgd gebleven in de planopzet.

Conclusie

De belangrijke landschappelijke kwaliteiten in het plangebied zijn planologisch beschermd middels een extensieve bebouwingsregeling en een vergunningstelsel voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in verband met de bescherming van de landschappelijke, ecologische en historische kwaliteiten.

4.10 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 milieuverkeerskaart. 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.

4.11 Verkeer en Parkeren

Verkeer

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

Parkeren

Centraal in het plangebied is een parkeervoorziening aangelegd waar kan worden geparkeerd door onder andere bezoekers van het golfcomplex en het arboretum. De centrale parkeervoorziening is bereikbaar via de Ten Oeverstraat. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor een activiteit die van invloed kan zijn op de parkeerbalans geldt dat op basis van de bouwverordening moet worden getoetst aan de parkeernormen.

Conclusie

Bestaande infrastructuur is toegestaan. In dit bestemmingsplan is verder geen specifieke regeling in verband met het aspect verkeer en parkeren opgenomen. Wel geldt in verband met de in het plangebied voorkomende waarden een vergunningstelsel voor het aanleggen van verharding op gronden met de bestemming Natuur en Recreatie – Dagrecreatie. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Water

Inleiding

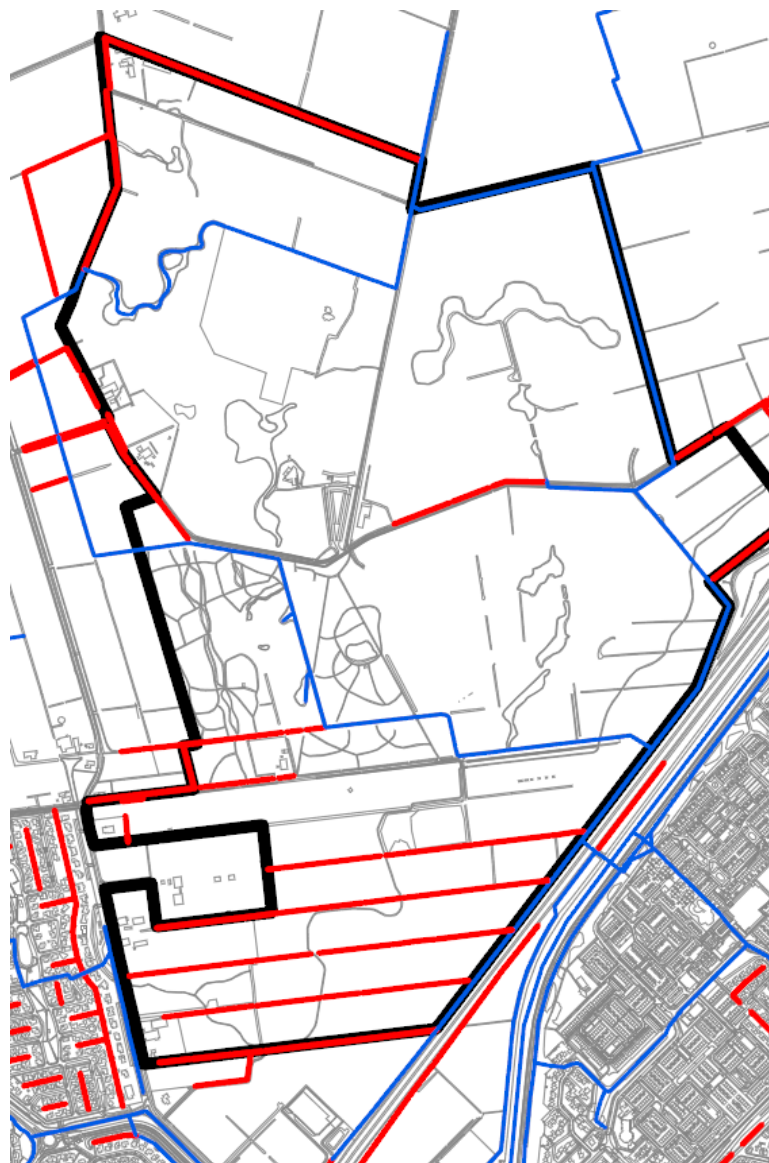
Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing 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

Als gevolg van de aanwezigheid van keileemlagen kan de grondwaterstand in het gebied sterk fluctueren. De grondwaterbeweging in het eerste watervoerende pakket

wordt hoofdzakelijk bepaald door de ligging en peilbeheer van de aangrenzende waterlopen (Noord-Willemskanaal en Asserwijk).

De navolgende figuur geeft een overzicht van de in het plangebied gelegen watergangen en schouwsloten.



Figuur 22. overzicht schouwsloten en watergangen plangebied

Verklaring:

- Rode lijn* = schouwsloten
- Blauwe lijn* = hoofdwatergangen
- Zwarte lijn* = plangrens

Het gebied ontwaterd via een stelsel van goed onderhouden (hoofd)watergangen naar de zuidzijde van het terrein. Via een duiker onder de A28 en een grondduiker onder het Noord-Willemskanaal vindt de afvoer plaats via vijvers van Assen naar het Havenkanaal. Aan het oppervlaktewater zijn overigens geen specifieke kwaliteitsfuncties toegekend.

Voor de golfbaan is een drainagestelsel aangelegd. Voor de ontwatering is tevens een aantal nieuwe sloten en waterpartijen aangelegd. Door de aanleg van de drainage is met name de gemiddelde hoogste grondwaterstand binnen het plangebied verlaagd.

Door het graven van nieuwe waterpartijen is de totale hoeveelheid oppervlaktewater binnen het plangebied aanmerkelijk vergroot. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor buffering toegenomen. Het oppervlaktewater wordt gebruikt voor de beregening van delen van de golfbaan in droge perioden. Hiermee wordt bereikt dat geen water van buiten het plangebied hoeft te worden ingelaten voor de beregening.

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen alle bestemmingen. Voor het aanleggen dan wel dempen van bijvoorbeeld waterpartijen in het natuur- en recreatiegebied geldt een omgevingsvergunningstelsel. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en -kwaliteit zijn binnen de genoemde bestemmingen mogelijk. Dit bestemmingsplan biedt 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 beoogde redenen, 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

Agrarisch

De gronden hebben momenteel een agrarische bestemming. Deze bestemming wordt in dit plan voortgezet. De gronden mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van hout-, boom- en/of fruitteelt en mestopslagplaatsen. Er zijn alleen bouwmogelijkheden voor andere-bouwwerken zoals terreinafscheidingen opgenomen.

Agrarisch – Grondgebonden Bedrijf

Deze bestemming geldt voor het agrarisch bedrijf aan de Asserwijk 48. De gronden mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van hout-, boom- en/of fruitteelt. De bedrijfsgebouwen mogen in het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bedrijfswoning uitsluitend op de bestaande locatie mag worden gebouwd. Voor de goot- en bouwhoogte en de dakhelling is, afgestemd op het vigerend plan, een bandbreedte in de regels opgenomen. Er is voor deze flexibiliteit gekozen, omdat de (bouw)activiteiten binnen een agrarisch bouwperceel meer dynamisch zijn dan bijvoorbeeld een woonperceel waar de bestaande hoogte en dakhelling uitgangspunt is (zie de bestemming Wonen).

Bedrijf - Transformatorstation

Deze bestemming geldt voor het bestaande transformatorstation. De bestaande gebouwen op deze gronden (circa 1.400 m² op basis van de gemeentelijke Basis Administratie Gebouwen) zijn toegestaan. Om wat flexibiliteit in de bouwregels aan te houden is gekozen voor een maximum bebouwde oppervlakte van 1.500 m².

Natuur

Deze bestemming is opgenomen voor het “verzetsbosje” vanwege de bijzondere natuurlijke waarden en waterhuishoudkundige waarden (zie respectievelijk paragraaf 4.9 en 4.12). De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke/natuurwetenschappelijke waarden en de waterhuishoudkundige waarden. Ondergeschikt zijn ook extensieve dagrecreatie, de bestaande wegen (maximaal het bestaande aantal rijstroken) voet- en fietspaden, alsmede ontsluitingswegen ter directe ontsluiting van aangrenzende percelen toegestaan. Er gelden enkele kleinschalige bebouwingsmogelijkheden. Voor het uitvoeren van enkele werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningsplicht in verband met de bescherming van de genoemde waarden. Het bijvoorbeeld om werkzaamheden zoals het verharden van onverharde wegen en paden en het graven en dempen van sloten en andere watergangen. Normaal onderhoud is uitgezonderd van de vergunningsplicht.

Recreatie-Dagrecreatie

Deze bestemming is opgenomen voor het grootste deel van het plangebied en beslaat het golfcomplex en het overgrote deel van het bosgebied in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van een gebied met een oppervlakte van ten minste 130 hectare bosbeplanting ten behoeve van een boslandschap;
- b behoud, herstel en/of ontwikkeling van een ecologische verbindingzone;

- c dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van speel- en spelvoorzieningen, (natuur-)educatieve voorzieningen, picknickvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- d een golfcomplex ten behoeve van de golfsport, in samenhang met het genoemde boslandschap, met een oppervlakte van ten hoogste 70 hectare met de daarbij behorende:
 - 1 centrale voorzieningen ten behoeve van het golfcomplex, waaronder begrepen clubruimte, was- en kleedruimten, ondergeschikte horecavoorzieningen, ondergeschikte detailhandel en parkeervoorzieningen;
 - 2 maximaal 1 bedrijfswoning;
 - 3 27-holes golfbaan met oefenbaan dan wel drie 9-holes golfbanen met oefenruimte;
 - 4 bosbeplanting ten behoeve van een boslandschap en de landschappelijke inpassing van het golfcomplex;
- e voorzieningen ten behoeve van het beheer en onderhoud van het golfcomplex;

Gebouwen mogen hoofdzakelijk in het bouwvlak worden gebouwd. Hier zijn de centrale voorzieningen voor het golfcomplex toegestaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een centrale ontvangstruimte, een horecavoorziening, een clubruimte, was- en kleedruimtes, een golfwinkel, een lockerruimte en een berging voor carts. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 2.500 m². Tevens is in het bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan.

Binnen en buiten het bouwvlak zijn tevens gebouwen toegestaan ten dienste van het boslandschap en de verbindingzone (gezamenlijke oppervlakte maximaal 300 m²), de dagrecreatieve voorzieningen (gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m²) en voorzieningen voor het beheer en onderhoud van het golfcomplex (gezamenlijke oppervlakte maximaal 1.000 m²).

Voor het uitvoeren van enkele werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningsplicht in verband met de bescherming van de genoemde waarden. Het bijvoorbeeld om werkzaamheden zoals het verharden van onverharde wegen en paden en het graven en dempen van sloten en andere watergangen. Normaal onderhoud is uitgezonderd van de vergunningsplicht.

Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Water

Het groen langs de Asserwijk heeft de bestemming Groen gekregen. Dit groen dient meer ter begeleiding/aankleding van de Asserwijk en heeft een andere functie dan het groen in de bestemmingen Natuur en Recreatie-Dagrecreatie.

De Asserwijk heeft als watergang met een belangrijke waterhuishoudkundige functie voor het plangebied en Kloosterveen de bestemming Water gekregen. Binnen de andere bestemmingen van dit plan zijn overigens ook groen- en watervoorzieningen toegestaan. De belangrijkste ontsluitingswegen in het plangebied hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen.

Wonen

Gebruiksmogelijkheden

De bestaande woningen in het plangebied hebben de bestemming Wonen gekregen. De woonfunctie mag hier worden uitgeoefend. De bestaande woonhuizen zijn toegestaan. Daarnaast is een aantal specifieke functies toegestaan binnen de woonfunctie:

- a bestaande vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid
- b nieuwe vrije beroepen;
- c kleinschalige agrarische activiteiten;
- d kleinschalig kamperen.

Ad. a

Binnen de woonbestemming zijn bij recht bestaande vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid toegestaan. Het gaat hierbij om activiteiten die reeds waren toegestaan dan wel vergund op het moment van inwerkingtreding van het plan.

Ad b.

Nieuwe vrije beroepen zijn rechtstreeks toegestaan 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.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van woninggebonden bedrijvigheid.

Ad. c

Voor de percelen Asserwijk 42, 44 en 50 is het op grond van dit bestemmingsplan ook toegestaan om kleinschalige agrarische activiteiten bij de woonbestemming uit te voeren. Bij kleinschalige agrarische activiteiten gaat het om de uitoefening van het agrarisch bedrijf welke niet primair gericht is op het behalen van een hoofdkomen en/of het maken van winst. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorend bouwwerken in de vorm van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van kleinschalige agrarische activiteiten bedraagt ten hoogste 800 m². De mogelijkheid voor kleinschalige agrarische activiteiten sluit aan bij reeds bestaande activiteiten (Asserwijk 50) en de geleidelijke (functionele) overgang van de woonwijk Kloosterveen naar het buitengebied.

Ad. d

Een deel van het plangebied behoort tot het gebied waar volgens het facetbestemmingsplan kleinschalig kamperen kan worden toegestaan. Het betreft de percelen Binnenweg 1a, 3 en 5. De regels uit het facetbestemmingsplan zijn voor deze percelen overgenomen in dit bestemmingsplan. De feitelijke mogelijkheden hangen af van de overige voorwaarden waaraan het kleinschalig kamperen moet voldoen. Het gaat daarbij om het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatieve doeleinden in de vorm van kleinschalig kamperen waarbij:

- niet meer dan 15 standplaatsen voor kampeermiddelen op de bouwpercelen van de agrarische bedrijven en de erven van de woningen worden geplaatst en;
- het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan en;
- het kamperen uitsluitend plaats vindt binnen de periode van 15 maart tot en met 31 oktober van elk jaar en;
- het terrein voor kleinschalig kamperen minimaal 25 meter vanuit een belendend woonperceel gesitueerd is;
- niet is toegestaan binnen een afstand van 100 meter van een kampeerterrein en/of een terrein voor kleinschalig-, natuur- of verenigingskamperen;
- niet meer dan 50 m² van de gebouwen voor kleinschalig kamperen wordt gebruikt;
- het terrein voor kleinschalig kamperen voorzien moet zijn van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

Bouwmogelijkheden

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Een hoofdgebouw mag uitsluitend op de bestaande locatie worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van een hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken ten hoogste 200 m² bedraagt. In verband met de beoogde ruimte tussen de hoofdgebouwen is een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van ten minste 5,00 meter opgenomen. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders is aangegeven. De bestaande dakhelling en nokrichting van een hoofdgebouw moet worden gehandhaafd, tenzij anders is aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken dienen ten minste op 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aangebouwde bijgebouwen ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt. Hierdoor blijft de verhouding hoofdgebouw-overige gebouwen in stand. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalige agrarische activiteiten' geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van kleinschalige agrarische activiteiten ten hoogste 800 m² bedraagt.

5.2.2 Dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels

Leiding - Hoogspanning

Ter plaatse van de hoogspanningsleidingen in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de leidingen en het woon- en leefklimaat. Op grond van deze dubbelstemming kunnen in een strook van 25 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding geen bouwwerken, anders dan ten behoeve van de hoogspanningsleidingen worden gebouwd.

Leiding - Gas

Ter plaatse van de NAM-leiding in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de leiding. Op grond van deze dubbelstemming kunnen in een strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding geen bouwwerken gebouwd worden gebouwd. Daarnaast is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning graafwerkzaamheden te verrichten.

Leiding - Riool

Voor de persleidingen in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen in verband met de planologische bescherming en de onderhoudsstrook van de leiding. Voor persleidingen met een diameter tot 400 millimeter is een zone van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding aangehouden. Voor persleidingen met een grotere diameter is 5 meter aan weerszijden aangehouden.

Veiligheidszone LPG en veiligheidszone leiding

De PR 10⁻⁶-veiligheidscontouren het LPG-tankstation aan de A28 en de buisleidingen in het plangebied zijn op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen deze zone. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee beperkt kwetsbare objecten op basis van een nadere afweging kunnen worden toegestaan.

Geluidzone - industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van het transformatorterein. Binnen de geluidzone mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken om het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen mogelijk te maken. Als voorwaarde geldt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Waarde-Archeologie 2, 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.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft voor een groot deel een beheersfunctie en daarmee een consoliderend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Grootschalige ontwikkelingen ter plaatse zijn niet toegestaan. De kosten die met uitvoering van dit consoliderend deel zijn gemoeid, hebben enkel betrekking op plankosten. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Gezien het voorgaande wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid van het consoliderend 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.