

Bestemmingsplan

# **Kloosterveen 2012**

Toelichting

**Gemeente Assen**

Datum: 15 november 2012

Projectnummer: 110161

IDN: NL.IMRO.0106.08BP2011KLVEEN-B001



## **INHOUD**

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                        | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                              | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing van het plangebied                | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplannen                             | 4         |
| 1.4      | Systematiek van het nieuwe bestemmingsplan              | 4         |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>                                     | <b>6</b>  |
| 2.1      | Rijksbeleid                                             | 6         |
| 2.2      | Provinciaal beleid                                      | 8         |
| 2.3      | Regionaal beleid                                        | 10        |
| 2.4      | Gemeentelijk beleid                                     | 11        |
| 2.5      | Nieuwe ontwikkelingen                                   | 26        |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                 | <b>27</b> |
| 3.1      | Algemeen                                                | 27        |
| 3.2      | Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied | 27        |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>4</b> | <b>Onderzoek</b>                                        | <b>37</b> |
| 4.1      | Inleiding                                               | 37        |
| 4.2      | Archeologie en cultuurhistorie                          | 37        |
| 4.3      | Bodem                                                   | 40        |
| 4.4      | Bedrijven en milieuzonering                             | 42        |
| 4.5      | Ecologie                                                | 44        |
| 4.6      | Externe veiligheid                                      | 48        |
| 4.7      | Geluid                                                  | 52        |
| 4.8      | Geur                                                    | 53        |
| 4.9      | Luchtkwaliteit                                          | 54        |
| 4.10     | Verkeer en Parkeren                                     | 55        |
| 4.11     | Water                                                   | 56        |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>5</b> | <b>Toelichting op de regels</b>                         | <b>59</b> |
| 5.1      | Algemeen                                                | 59        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan                                     | 60        |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>6</b> | <b>Financiële uitvoerbaarheid</b>                       | <b>69</b> |
| <br>     |                                                         |           |
| <b>7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                 | <b>70</b> |
| 7.1      | Algemeen                                                | 70        |
| 7.2      | Inspraak en overleg                                     | 70        |
| 7.3      | Resultaten van inspraak en overleg                      | 70        |

|            |                                |           |
|------------|--------------------------------|-----------|
| <b>7.4</b> | <b>Ambtshalve aanpassingen</b> | <b>70</b> |
| <b>7.5</b> | <b>Zienswijzen</b>             | <b>73</b> |
| <b>7.6</b> | <b>Vervolg</b>                 | <b>73</b> |

#### **Bijlagen**

- Bijlage 1 - Analyse externe veiligheid kinderopvang Hoogspanning, gemeente Assen, 17 oktober 2008
- Bijlage 2 - LPG groepsrisico berekeningsmodule, project: Bedrijventerrein West 2011, Steunpunt externe Veiligheid Drenthe, 20 oktober 2011
- Bijlage 3 - Kwantitatieve risicoanalyse bestemmingsplan bedrijventerrein Noord en West, Steunpunt externe Veiligheid Drenthe, 18 oktober 2011
- Bijlage 4 - Brandweeradvies externe veiligheid inzake voorontwerp bestemmingsplan Kloosterveen te Assen, 13 juni 2012
- Bijlage 5 - Nota van inspraak en overleg bestemmingsplan "Kloosterveen 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 de woonwijk Kloosterveen I, Sportpark de Hoogspanning en een deel van de 2<sup>e</sup> Hoofdontsluiting Kloosterveen in het westen van Assen.

## **1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied**

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de woonbuurten Kloosterbos en Kloosterhout III in het noorden, recreatief en landschappelijk gebied, de A28 en bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I in het oosten, Recreatiegebied Baggelhuizen in het zuiden en de gronden van de toekomstige woonwijk Kloosterveen II in het westen. De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in gebruik voor de woonfunctie. Enkele bouwkvavels in het plangebied (zoals in Kloosterbos, Kloosterhout, Kloosterhaven en Kloosterveste) zijn nog niet bebouwd.

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



*Figuur 1. Globale begrenzing van het plangebied*

### **1.3 Vigerend bestemmingsplannen**

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Kloosterveen I”. Dit bestemmingsplan is in fases uitgewerkt. Daarnaast zijn diverse partiele herzieningen in het plangebied vastgesteld. Met dit bestemmingsplan worden alle vigerende planologische regelingen herzien.

### **1.4 Systematiek van het nieuwe bestemmingsplan**

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. Het plan heeft grotendeels een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en

functionele situatie voorop staat. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen de bestaande functies mogelijk, waaronder het beperkt uitbreiden van bestaande bebouwing.

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, industrielawaaï, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

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

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

## **2 Beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie schetst de rijksambities tot 2040 en formuleert doelen, belangen en opgaven tot 2028. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

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

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

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand woongebied. Het rijksbeleid biedt geen concrete kaders voor het plan.

#### **2.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofd-



structuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Tevens treden regels ten aanzien van radarverstoringengebieden op een nader te bepalen tijdstip in werking.

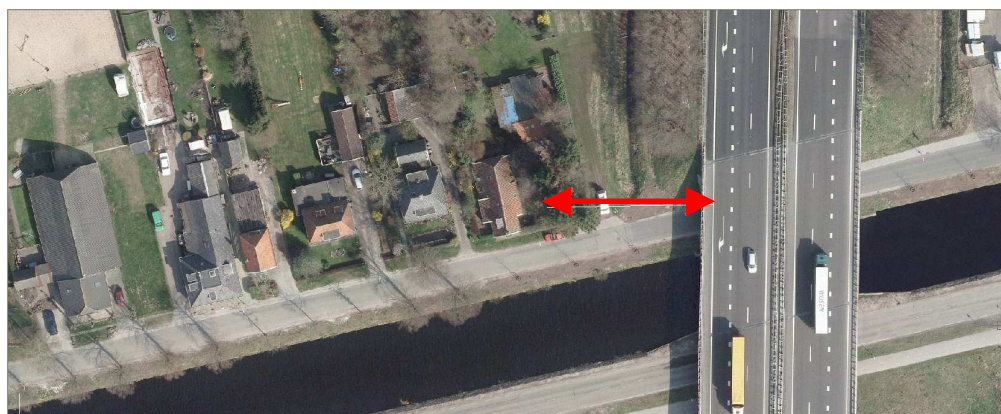
In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor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

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

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. Zie de navolgende figuur voor een indicatie van het reserveringsgebied.

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.



*Figuur 2. Luchtfoto met indicatie reserveringsgebied zone van 34 meter (rode pijl)*

### **2.1.3 Nationaal waterplan**

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

den de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

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

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

#### **2.1.4 Verwerking in het bestemmingsplan**

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

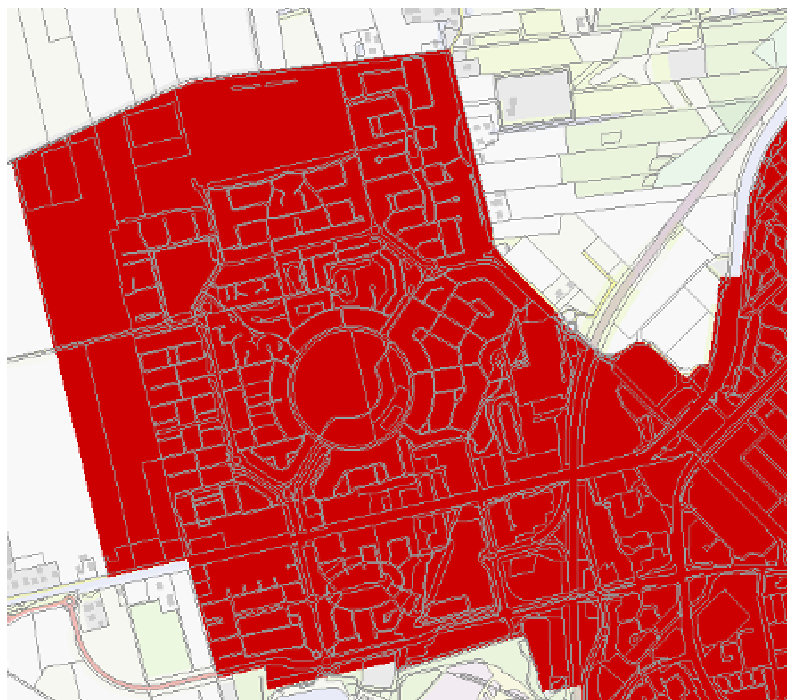
## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe**

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De missie van de visie is als volgt verwoord: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in een provinciale omgevingsverordening.

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

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



*Figuur 3. Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied (rood), Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid Drenthe*

Blijkens de visiekaart is verder van belang dat de Drentse Hoofdvaart onderdeel uitmaakt van een systeem van vaarwegen waar sprake is van het versterken van de bereikbaarheid per water (beroep/recreatief).

De gronden in het plangebied zijn in het vigerend planologisch regime hoofdzakelijk bestemd voor een woonwijk. De kavels in de woonwijk zijn reeds grotendeels uitgegeven. Meervoudig ruimtegebruik wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, doordat naast woningen in bepaalde zones van het plangebied ook centrumfuncties (Kloosterveste) zijn toegestaan. De bestaande Drentse Hoofdvaart en haven langs de Kloosterweg worden in dit plan als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan draagt hiermee bij aan de versterking van de stedelijke economie.

## **2.2.2 Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid**

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

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

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

### **2.2.3 Verwerking in het bestemmingsplan**

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

## **2.3 Regionaal beleid**

### **2.3.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030**

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor een gerealiseerde woonwijk. De gronden die nog moeten worden uitgegeven voor woningbouw zijn reeds opgenomen in de bestaande woningvoorraad. De regionale kaders voor woningbouw vormen daarom verder geen toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

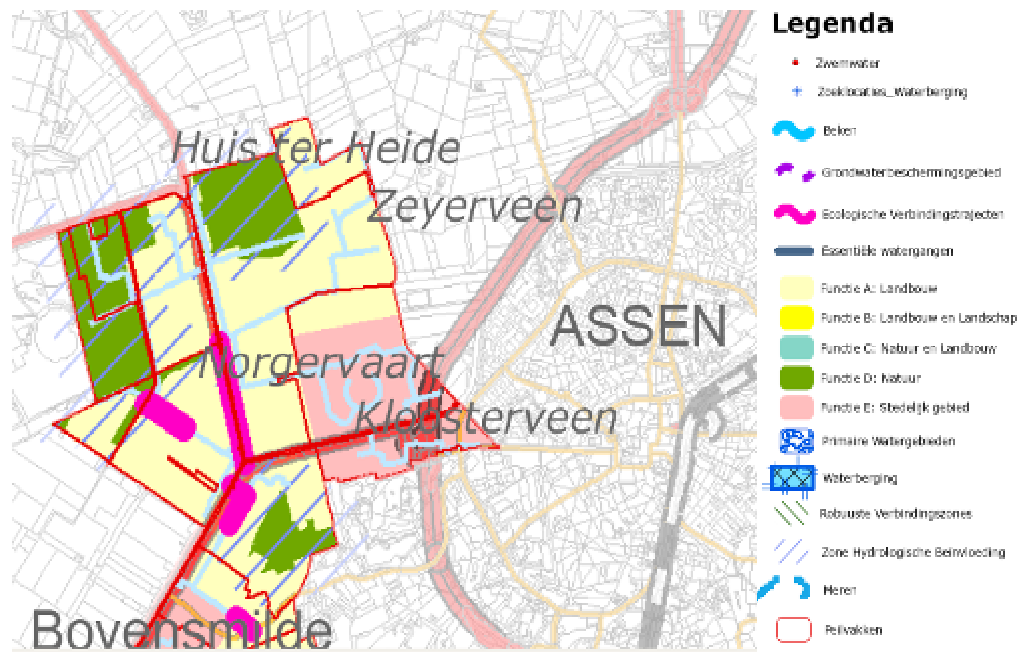
### **2.3.2 Waterschapsbeleid**

#### *Waterschap Reest en Wieden*

Het waterschap Reest en Wieden heeft het waterbeleid vastgelegd in Waterbeheerplan (WBP) 2010-2015. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van



het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen). Het plangebied ligt op de functiekaart in stedelijk gebied. Hoofdwatervangsten zijn weergegeven op de figuur in de waterparagraaf 4.11.



Figuur 4. Uitsnede functiekaart waterbeheerplan waterschap Reest en Wieden

### 2.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

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

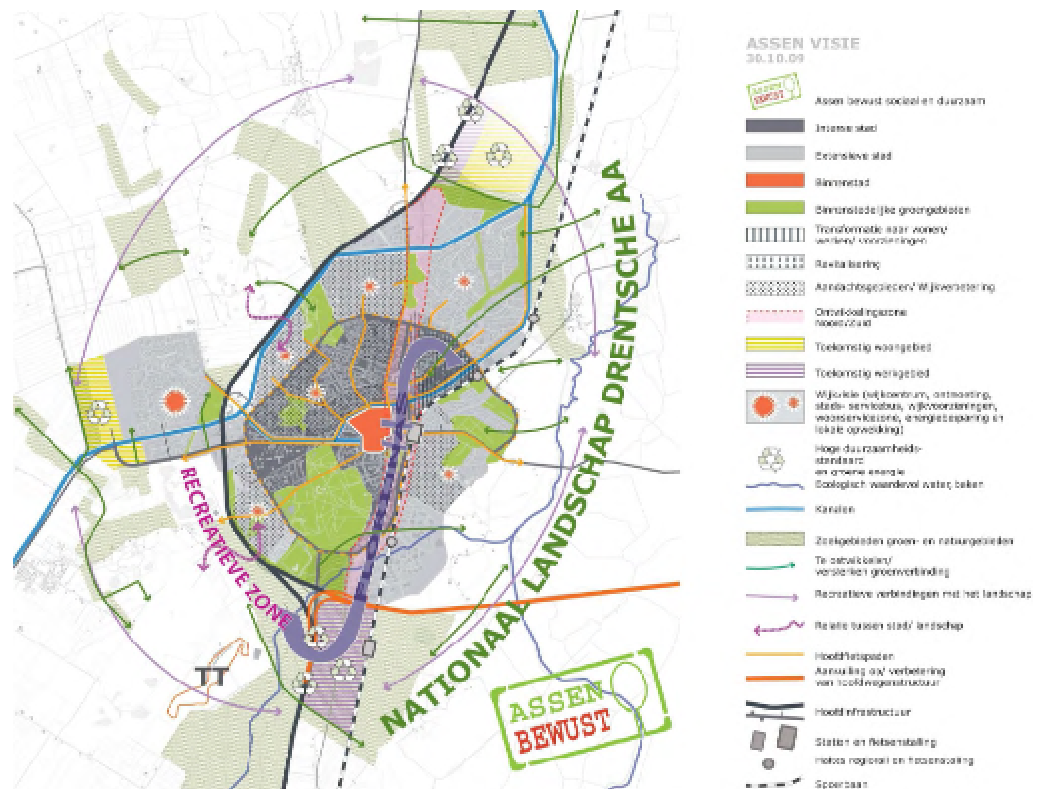
## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 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.

In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat door- groeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onder-

wijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven. Voor het aspect 'werken' wordt de ambitie uitgesproken om voldoende werkgelegenheid te bieden voor een groeiende stad en regio. Om nieuwe bedrijven naar Assen te halen, wil de gemeente zorgen voor aantrekkelijke vestigingsplekken op strategische locaties. Voor het huidige aanbod aan kantoorlocaties en bedrijventerreinen wordt een kwaliteitsimpuls beoogd. Dit kan door bijvoorbeeld de verbetering van de bereikbaarheid.



Figuur 5. structuurvisiekaart structuurvisie Assen 2030

Op basis van de structuurvisiekaart maakt het grootste deel van het plangebied onderdeel uit van de 'Extensieve stad'. Ter plaatse van de Kloosterveste is een wijkcentrum aangegeven voor meer dynamische functies. Dit beeld komt overeen met het feitelijke karakter van het plangebied. Het sportcomplex De Hoogspanning maakt onderdeel uit van het binnenstedelijk groen, hetgeen ook tot uitdrukking komt in dit plan. Er zijn extensieve bouw mogelijkheden op het sportcomplex. De bouw mogelijkheden staan ten dienste aan de gebruikers ter plaatse.

Voor de Balkenweg, onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Assen, is 'Aanvulling op/verbetering van hoofdontsluitingsstructuur' aangegeven. Hier wordt concreet invulling aangegeven door de plannen voor de aanpassing van de provinciale wegen N371 en N373.

Tenslotte is ten westen van het sportcomplex en ten oosten van de Planetenbuurt de aanduiding 'Te ontwikkelen/te versterken groenzone' opgenomen op de structuurvisiekaart. In de feitelijke situatie is hier al een groenzone aanwezig. De bestemming van deze groenzone biedt de kaders voor het behoud daarvan. Het ligt in de bedoeling dat op termijn een fietsverbinding deze twee groenzones met elkaar zal verbinden en daarmee een onderdeel vormt van het "rondje Assen op de fiets".

## 2.4.2 Structuurvisie FlorijnAs

De structuurvisie FlorijnAs is opgesteld op grond van de Crisis- en herstelwet. De FlorijnAs is het belangrijkste ontwikkelingsgebied van de gemeente Assen. Tot 2030 vinden hier de meeste ontwikkelingen plaats die de groei naar 80.000 inwoners faciliteren. De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsonwikkeling. 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 beleidsmatig kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, biedt de FlorijnAs geen specifieke aanknopingspunten voor dit bestemmingsplan.

## 2.4.3 Detailhandel en horeca

### *Ontwikkelingsvisie detailhandel & horeca*

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

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

In de visie maakt het winkelcentrum Kloosterveste als grootwinkelcentrum onderdeel uit van de gewenste detailhandelstructuur. Winkelcentrum Kloosterveste heeft een voldoende groot draagvlak (op basis van het inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied) voor twee supermarkten en een compleet overig dagelijks aanbod. Winkelcentrum Kloosterveste ligt op enige afstand van het uitgebreide supermarktaanbod in de

binnenstad, waardoor de benodigde koopkrachtbinding naar verwachting goed haalbaar is.

#### *Oplegnotitie Detailhandel Assen*

In 2010 is opnieuw een detailhandelsmonitor uitgevoerd in Assen. Op basis van de resultaten uit de detailhandelsmonitor, de “Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca” en de strategie voor PDV zijn in november 2011 nadere beleidsregels vastgesteld. Deze beleidsregels zijn aanvullend op de het beleid dat reeds is vastgesteld in de Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca uit 2008 en de strategie voor PDV. De beleidsregels vinden hun uitwerking onder andere in concrete acties in de visie op de ‘Aantrekkelijke Binnenstad’ waar momenteel aan gewerkt wordt. In de vastgestelde beleidsregels gaat het om het volgende:

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

#### *Het plangebied*

Perifere detailhandel is uitgesloten in het wijkwinkelcentrum. Voor de vestiging van dergelijke detailhandelsactiviteiten biedt het detailhandelsbeleid geen kader.

Op het moment van dit schrijven zijn twee supermarkten en andere winkels zoals woonwarenhuizen en een bloembinderij in het winkelcentrum aanwezig. De supermarkten en de overige detailhandelsvoorzieningen worden in dit bestemmingsplan toegestaan. Hierbij is geen sprake van een uitbreiding van detailhandel. Het winkel-aanbod van de twee supermarkten is meegenomen in het berekende haalbare winkelaanbod in voedings- en genotsmiddelen voor geheel Assen. Dit berekende aanbod is van ruim voldoende omvang voor de verwachte vraag in 2020.

In de ontwikkelingsvisie wordt voor horeca uitgegaan van concentratie in de binnenstad. In de wijk- en buurtwinkelcentra is ruimte voor winkelondersteunende horeca passend bij de functie van het winkelgebied.

In het winkelcentrum de Kloosterveste wordt gezien de centrumfunctie voor de woonwijk Kloosterveen I een mogelijkheid geboden voor winkelondersteunende horecabedrijven. Dit betreffen de volgende type horecabedrijven:

- horeca categorie 2: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions en bodega's.
- horeca categorie 3: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria's, fastfood, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, afhaalhoreca.

Naast de horecagelegenheden in winkelcentrum Kloosterveste is ook horeca van categorie 3 toegestaan in het gebied Kloosterhaven. Deze horecavoorzieningen zijn ondersteunend aan de recreatieve functie van de haven.

#### **2.4.4 Kantorenbeleid**

De ambities van de gemeente Assen inzake de ontwikkeling van kantoorlocaties zijn vastgelegd in de nota 'Kiezen voor locaties op maat'. Bij de uitbreiding van de vloeroppervlakte van kantoren wordt ervoor gekozen om ontwikkelingen nabij het centrum (stationsgebied) in evenwicht te houden met de ontwikkelingen via uitbreiding aan de rand van de stad.

Dit bestemmingsplan biedt, in navolging van het vigerend planologisch regime voor het winkelcentrum Kloosterveste en een deel van het voorzieningencluster in het noorden van het plangebied, mogelijkheden voor de vestiging van kleinschalige zelfstandige kantoren. In het winkelcentrum Kloosterveste is in beide uitwerkingsplannen voor het winkelcentrum het aantal kantoren gemaximeerd tot 10, met een vloeroppervlakte<sup>1</sup> van 300 m<sup>2</sup> per kantoor. Bij samenvoeging van de beide uitwerkingsplannen tot één bestemmingsregeling voor het centrum, is uitgegaan van maximaal 20 kantoren, met eveneens een vloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. Er is hierbij geen sprake van een planologische uitbreiding van de vloeroppervlakte van kantoren. Tevens is geen sprake van een grootschalige kantorenlocatie die vanuit de beleidsnota nader moet worden onderbouwd. De planologische mogelijkheid voor kantoren draagt op de genoemde locaties bij aan een versterking van het voorzieningenkarakter.

De nota biedt verder geen kaders voor dit bestemmingsplan.

#### **2.4.5 Woonbeleid**

Sinds 2010 is het Woonplan Assen 2010-2030 van kracht. Met het woonplan wordt een accent gelegd op keuzemogelijkheden en variatie. Assen wil zich inspannen om een prettige woongemeente te blijven. Assen heeft zich uitgesproken voor groei naar 80.000 inwoners. Assen wil een duurzame CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Om dit te bereiken wordt - in projecten waar de gemeente de regie voert - een volledige CO<sub>2</sub>-neutrale gebieds-

---

<sup>1</sup> Vloeroppervlakte = de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw

ontwikkeling 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 m<sup>2</sup> (bebouwingspercentage bouwperceel 60%). Het bestemmingsplan biedt verder mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

#### **2.4.6 Vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid**

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

#### **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 CO<sub>2</sub>-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:

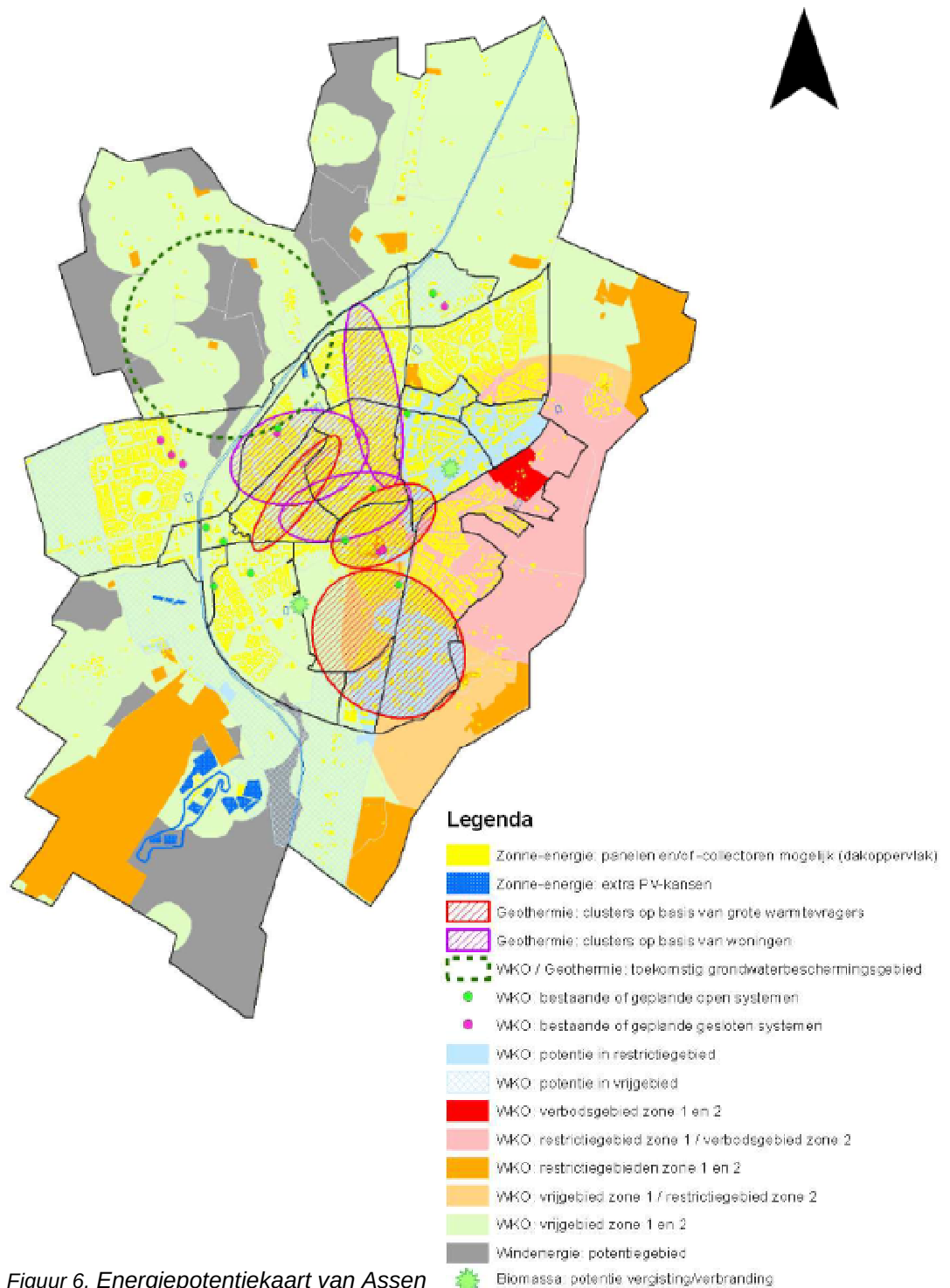
- energiebesparing in gebouwen;
- ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
- milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

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 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, CO<sub>2</sub>-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.wkotool.nl/>] en [<http://energieloket.assen.nl/>].



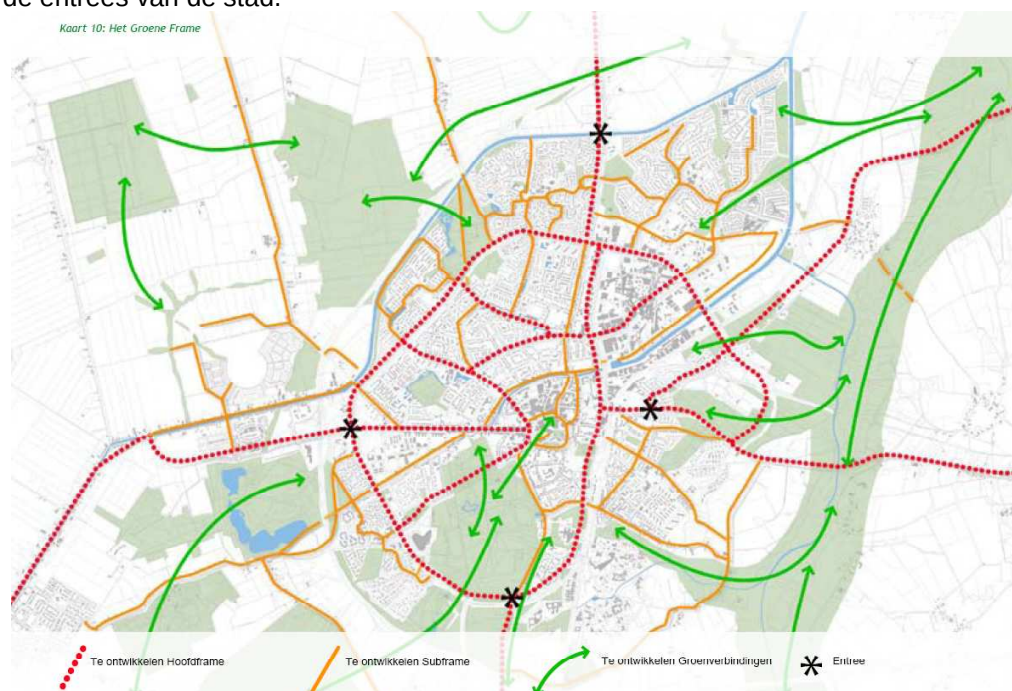
*Figuur 6. Energiepotentiekaart van Assen*



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. In 2010 is een uitwerking van de Groenstructuurvisie vastgesteld, die heet "*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

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch beschermingskader voor de belangrijkste groengebieden in het plangebied. De belangrijkste groenstructuur is beschreven in hoofdstuk 3.

#### 2.4.9 Verkeer en vervoersbeleid

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

bestemming Verkeer gekregen. De overige wegen hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen.

#### **2.4.10 Gemeentelijk waterplan**

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

Riolerings 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.

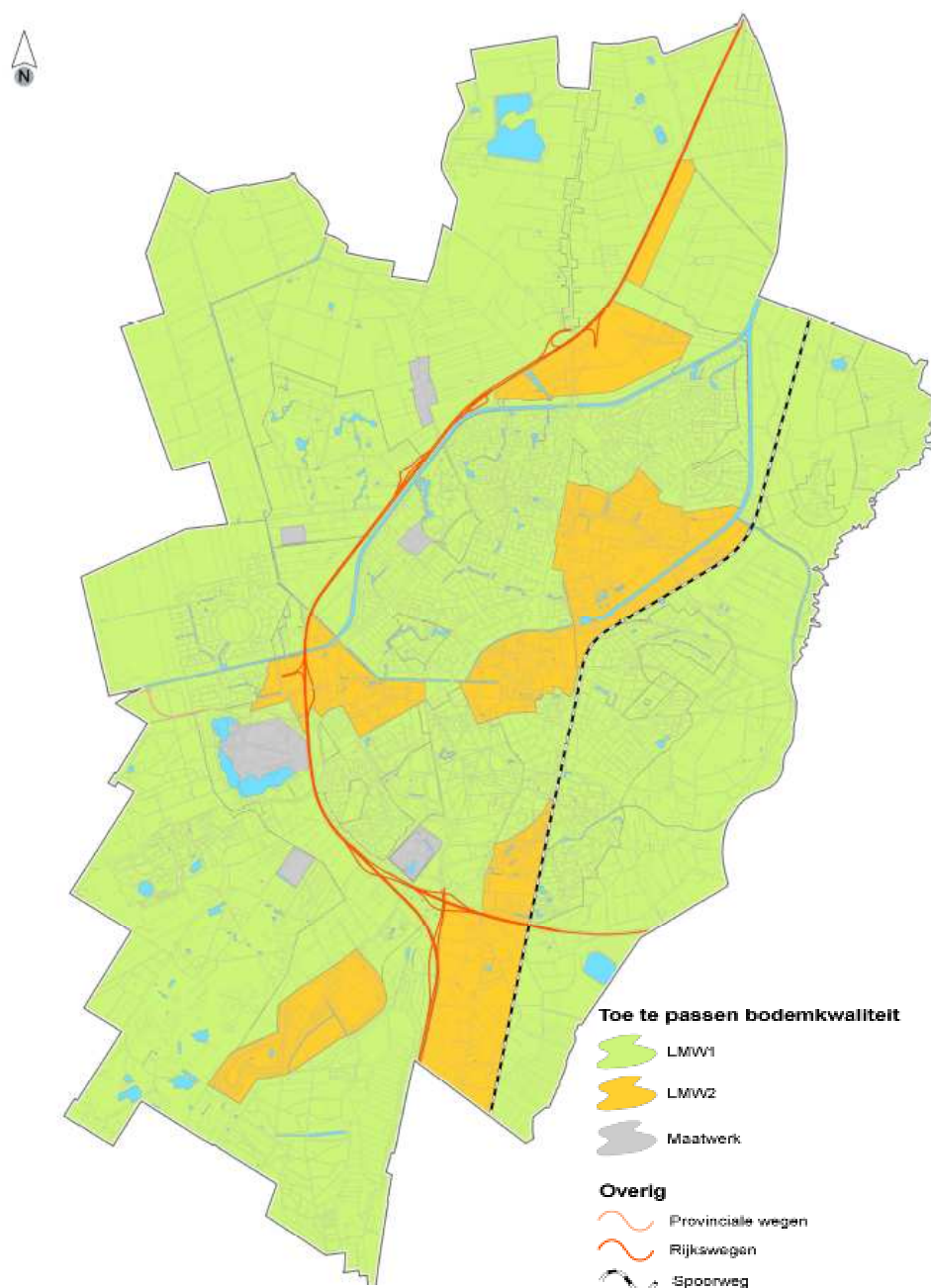
In het GRP staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolerings als het beheer van de bestaande riolerings. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel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

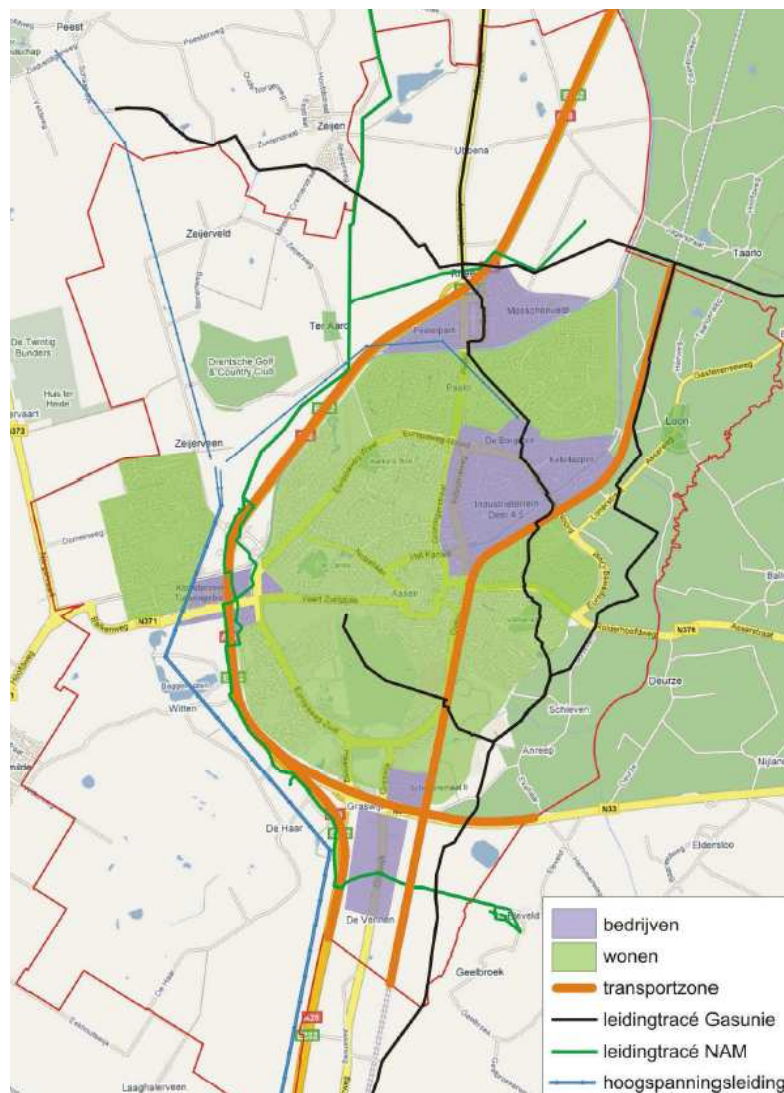
#### **2.4.12 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)**

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 risico-contouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navol-

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

|                     | Overschrijding grenswaarde PR ( $10^{-6}$ ) voor kwetsbare objecten | Overschrijding grenswaarde PR ( $10^{-5}$ ) voor beperkt kwetsbare objecten                                 | Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico | Toename Groepsrisico   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
| <b>Wonen</b>        | Niet acceptabel                                                     | <b>Bestaande objecten</b><br>Risico's zoveel mogelijk beperken<br><b>Nieuwe objecten</b><br>Niet acceptabel | Niet acceptabel                              | Niet wenselijk         |
| <b>Bedrijven</b>    | Niet acceptabel                                                     | Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn                                                                  | Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn   | In beginsel acceptabel |
| <b>Transport</b>    | Niet acceptabel                                                     | <b>Bestaande objecten</b><br>Risico's zoveel mogelijk beperken<br><b>Nieuwe objecten</b><br>Niet acceptabel | Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn   | In beginsel acceptabel |
| <b>Buitengebied</b> | 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 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 beleidsadvies kaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

##### ***Onderzoeksplicht***

###### ***Archeologisch onderzoek altijd verplicht***

In een aantal zones is in alle gevallen onderzoek verplicht. De vrijstellingsgrens is daar in principe dus op 0 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>***

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 m<sup>2</sup> onderzoeksplichtig.



#### *Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>*

Er geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m<sup>2</sup> 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 onder het maaiveld, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en met een diepte van 25 cm. De bouwvoor is hier immers al eeuwenlang gemengd. In de gebieden met een vrijstellingsgrens van 0 m<sup>2</sup> ligt dit anders. Veel van deze gebieden zouden sterk te lijden hebben onder reguliere ploegwerkzaamheden, ook al gaan ze maar 25 cm de bodem in. De wallen van *celtic fields* kunnen door ploegen op den duur bijvoorbeeld helemaal verdwijnen. In principe geldt hier dat *behoud in situ* altijd voorop staat en dat ook ingrepen ondieper dan 30 cm onwenselijk zijn. Slechts wanneer duidelijk is dat in het betreffende gebied reeds lange tijd regelmatig wordt geploegd en het type vindplaats hiervan niet te lijden heeft, bijvoorbeeld door de diepteligging van de sporen, kunnen werkzaamheden tot 30 cm -Mv zonder onderzoek plaatsvinden.

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

#### **Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht**

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

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

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

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

#### 2.4.14 Welstandsnota

In de welstandsnota (2011) is het welstandsbeleid van de gemeente uitgewerkt. Per gebied is een bepaald welstandsregime van toepassing. Het grootste deel van het plangebied valt binnen het welstandsgebied “planmatig opgezette wijken”. De buurten Kloosterlanen, Kloosterhaven en Kloosterhout behoren tot het welstandsgebied “vrijstaande woningen”. Het sportpark behoort tot het welstandsgebied “solitaire bebouwing”. De percelen langs de Drentse Hoofdvaart vallen binnen het welstandsgebied “historische lintbebouwing”. Kloosterbos en de Kloosterveste zijn aangemerkt als herontwikkelingsgebied. Voor deze gebieden gelden beeldkwaliteitplannen.

##### *Planmatig opgezette wijken*

Het beleid in het deelgebied “planmatig opgezette wijken” is erop gericht om in de duidelijk ontworpen, nieuwe wijken de aanwezige kwaliteiten te handhaven. De inrichting van het onbebouwde terrein aan de voorzijde van de bebouwing, het openbare gebied en de scheidingen tussen openbaar en privé verdienen hierbij de nodige aandacht. Bestaande strakke rooilijnen moeten worden gerespecteerd. Dit zorgt dit voor duidelijke gevelwanden.

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

Karakteristiek voor Kloosterveen is de bebouwingshoogte op de achtererven. In de vigerende plannen is doorgaans een bouwhoogte van 3 meter opgenomen. Deze bouwhoogte is in dit plan ook gehandhaafd, uitgezonderd de percelen in het historische bebouwingslint.

##### *Vrijstaande woningen*

Het deelgebied kenmerkt zich door vrijstaande en deels halfvrijstaande woonbebouwing met een overwegend individuele uitstraling (niet seriematig), op veelal ruime kavels in een groene omgeving. De ruime opzet van de buurten, met soms grote groenstructuren, is sterk bepalend voor de kwaliteit. Ook de variatie en de individuele uitstraling van de woningen zijn kwaliteiten. Handhaving en respectering van de bestaande kwaliteiten is het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Grote ontwikkelingen zijn in deze gebieden evenwel niet te verwachten.

In dit bestemmingsplan is de hoofdgroenstructuur vastgelegd in de bestemming Groen. Dit geldt tevens voor de genoemde buurten in het welstandsgebied. Hiermee is de ruime groene opzet verwerkt in dit bestemmingsplan.

##### *Solitaire bebouwing*

In het welstandsgebied “solitaire bebouwing” is het beleid gericht op de handhaving van de bestaande kwaliteiten. De bebouwing bestaat uit losliggende objecten in het groen.

In dit bestemmingsplan is de bestaande bebouwing opgenomen in een bouwvlak. Voor de overige gronden binnen de bestemming gelden beperkte bouw mogelijkheden (schuilplaatsen, opbergruimtes etc). Het extensieve karakter komt terug in de bebouwingsregeling, evenals het groene karakter door het beoogde gebruik als sportcomplex.

### *Historische lintbebouwing*

Het beleid in het deelgebied “historische lintbebouwing” is gericht op het handhaven en versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Dit betekent onder andere dat de (overwegende) voorgevelrooilijn moet worden gerespecteerd. Op een hoek heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie. Bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen en bijgebouwen liggen duidelijk terug ten opzichte van de voorgevel. In voorkomende gevallen is sprake van bijgebouwen achter de achtergevel. Het betreffen dan vaak bijbehorende bouwwerken in de vorm van vrijstaande bijgebouwen. Een bijbehorend bouwwerk is beoogd met een bouwmassa van één bouwlaag met een kap of een plat dak. De kapvorm van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan, of afgestemd op de kapvorm van het hoofdgebouw. De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van het hoofdgebouw.

Voor de historische lintbebouwing is in dit bestemmingsplan een aparte bestemming opgenomen: Wonen-3. In deze bestemming zijn nadere regels opgenomen ter bescherming van het bebouwingspatroon. Voor de voormalige agrarische erven binnen deze bestemming zijn, in aansluiting op de vigerende bestemmingsregeling, tevens enkele aanvullende regels opgenomen waarmee de erfopzet wordt benadrukt. In dit bestemmingsplan is de verspringende voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen langs de Drentse Hoofdvaart vastgelegd. In de verspringende voorgevelrooilijn staan de van oorsprong boerderijen veelal iets naar achteren en de kleinere woonhuizen vlak op de weg.

Omdat de bestaande rooilijn bepalend is voor de bestaande karakteristiek en kwaliteit langs de Drentse Hoofdvaart is voorgeschreven dat het hoofdgebouw verplicht in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Hiervoor is de aanduiding ‘gevellijn’ op de verbeelding opgenomen. Bij hoeksituaties is deze figuur twee keer opgenomen en moet in twee zijden worden gebouwd. De positie van het bouwvlak is zodanig vastgelegd, dat bestaande ruimtes tussen de woningen gehandhaafd blijven. Vergunningplichtige mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw kunnen dan ook hoofdzakelijk aan de achterzijde worden gevonden. Op de open ruimtes wordt overigens nader ingegaan in paragraaf 4.2.2.

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

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

In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten uit de welstandsnota vertaald in de bestemmingsregeling. Vooral het historische karakter van de bebouwing langs de Drentse Hoofdvaart heeft aanleiding gegeven voor een specifieke bestemming. Binnen deze bestemming zijn ook de voormalige agrarische erven opgenomen. Welstand vormt verder één van de toetsingscriteria bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning. Nieuwbouwplannen worden in een aantal gevallen aan de welstandsc commissie voorgelegd en getoetst aan de welstandscriteria.



#### **2.4.15 Verwerking in het bestemmingsplan**

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

### **2.5 Nieuwe ontwikkelingen**

Onderhavig bestemmingsplan is in principe consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Voor de nog niet gerealiseerde delen van Kloosterveste en Kloosterbos is uitgegaan van de mogelijkheden die het vigerend planologisch regime biedt. Voor het gebied is nog geen omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen ingediend. Indien concrete bouwplannen leiden tot een noodzakelijke aanpassing van dit bestemmingsplan, dan wordt te zijner tijd overwogen of de aanpassing in dit bestemmingsplan of in een separate procedure wordt opgenomen.

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

Nieuwe ontwikkelingen als gevolg van de ruimtelijke vertaling van beleid of concrete en haalbare bouwplannen zijn expliciet in dit bestemmingsplan benoemd. I Wel is sprake van een inmiddels onherroepelijk geworden omgevingsvergunning voor een woning met kantoor op het perceel Hoofdvaartsweg 100. Verder zijn 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.

Voorts leven er bij de gemeente ideeën over ontwikkelmogelijkheden voor de buitenste ring van Kloosterveste. Deze ideeën verkeren zelfs nog niet in een ontwerpfase en zijn dusdanig prematuur dat in dit bestemmingsplan met toekomstige ontwikkelingen voor de buitenste ring van Kloosterveste geen rekening is gehouden.

## **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 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied**

#### **3.2.1 Hoofdstructuur**

##### ***Inleiding***

De aanwezigheid van het lint langs de Drentse Hoofdvaart wat al de naam Kloosterveen had (zie ook de voormalige school), heeft de basis gelegd voor de woonwijk. De grote boerderijen zijn altijd gekoesterd, enerzijds door het cultuurhistorische aspect, anderzijds, het zijn die boeren geweest die hun land aan de gemeente hebben verkocht waardoor de woonwijk is kunnen worden wat het nu is. De mogelijkheid van 2 ontsluitingswegen heeft mede de ontwikkeling van de woonwijk versterkt.

Bij de ontwikkeling is discussie gevoerd over de locatie van het winkelcentrum en het aantal fases waarin Kloosterveen ontwikkeld zou worden. De plek van het centrum is ontstaan aan de hand van een “sage” die voor Kloosterveen is geschreven. De sage vertelt over een plek van een paar huizen bij een doorwaadbare plek aan de rivier. Deze plek groeide uiteindelijk uit tot een stadje. De woonwijk Kloosterveen wordt uiteindelijk in drie fases gerealiseerd. Kloosterveen I is grotendeels gerealiseerd. Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van Kloosterveen I. Voor Kloosterveen II is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht opgesteld. Hiervan is een deel bebouwd en wordt in dit bestemmingsplan geactualiseerd. Het bestemmingsplan voor Kloosterveen III moet nog worden opgesteld. Doel uiteindelijk is één gezamenlijke wijk.

Kloosterveen is eind jaren '90 opgezet op basis van een hoofdstructuur die wordt samengesteld uit allerlei uitwerkingsgebieden. Deze structuur vormt een herkenbaar raamwerk waar binnen een aantrekkelijk woonmilieu met een grote variatie aan woonbuurten en woonvormen is ontstaan.

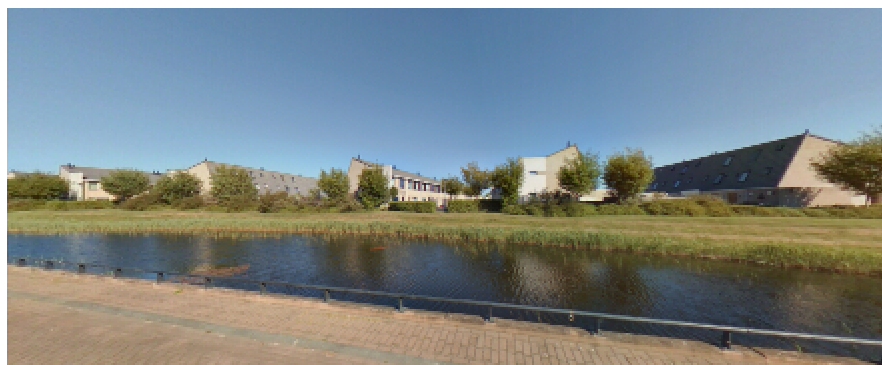
Het karakter van de woonbuurten wordt mede bepaald door de ligging aan bijvoorbeeld een stadsrand, landschappelijke route of nabij een voorziening. De aanwezigheid van diverse woonmilieus zorgt voor meer keuzevrijheid en levendigheid in de woonwijk. Middels de navolgende foto's zijn de diverse woonbuurten inzichtelijk gemaakt.



*Figuur 11. Foto Kloostertuinen*



*Figuur 12. Foto Kloosterkade*



*Figuur 13. Foto Planetenbuurt*

De stedenbouwkundige visie is aan de hand van 3 stedenbouwkundige hoofdprincipes en 5 uitwerkingsprincipes opgesteld.

De ruimtelijke kwaliteit is essentieel voor de wijze van functioneren van het gebied. Het geeft het gebied een duurzaamheid die door een combinatie van een hoge gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde wordt versterkt. De ruimtelijke kwaliteit komen in de principes terug. Enkele begrippen die de wijk karakteriseren zijn:

herkenbaarheid, oriëntatie, overzicht, bereikbaarheid, veiligheid, duurzaamheid, afwisseling en identiteit.



*Figuur 14. Luchtfoto woonwijk Kloosterveen, ter illustratie*

### ***Stedenbouwkundige hoofd- en uitwerkingsprincipes***

De samenhangende hoofdstructuur van Kloosterveen is opgebouwd uit een aantal stedenbouwkundige hoofdprincipes. Daarnaast zijn stedenbouwkundige uitwerkingsprincipes geformuleerd die een leidraad vormen bij de verdere verdeling, uitwerking en beeldvorming van de wijk.

De hoofdprincipes zijn:

- a. het centrum van de wijk;
- b. ontsluiting N371 en Europaweg;
- c. recreatieve verbindingzones.

De uitwerkingsprincipes zijn:

- d. fijnmazig wandel en fietsnetwerk;
- e. beeldvorming langs hoofdstructuren en de openbare ruimte;
- f. eigen karakter per woonbuurt;



- g. nieuwe stadsrand;
- h. duurzaamheid en groene energie.

#### **Ad.a Het centrum van de wijk, Kloosterveste**

De stedenbouwkundige opzet van de wijk gaat uit van een nagenoeg centraal gelegen centrum, in Kloosterveen, met daar omheen de verschillende woonbuurten. De wijk is voor het gemotoriseerde verkeer via twee hoofdontsluitingswegen ontsloten (in een derde fase wordt een derde ontsluitingsweg aangelegd). Daarnaast is er ontworpen vanuit de gedachte dat de fietser en de voetganger de eerste prioriteit hebben en het gemotoriseerd verkeer aansluitend. Routes voor fietsers en voetgangers zijn dan ook rechtstreeks en heel direct, terwijl die voor het gemotoriseerde verkeer langer en minder direct zijn



*Figuur 15. Foto Vesteplein (Bron: Cyclorama)*

#### **Ad.b Ontsluiting N371 en de Europaweg**

Kloosterveen ligt ten westen van de stad Assen en de A28. Ten behoeve van een goede verbinding met de stad, het centrum en de omgeving is een tweetal ontsluitingspunten gemaakt. Deze verbindingen zijn voor zowel openbaarvervoer, auto als fietser zo optimaal mogelijk gerealiseerd. De beleving dat de woonwijk buiten de stad zou liggen is in de afgelopen 10 jaar volledig verdwenen.



*Figuur 16. Foto Balkenweg (N371) (Bron: Google)*

#### **Ad. c Recreatieve verbindingzones**

Voor Kloosterveen is een netwerk aan “landschappelijke routes” opgezet. Uitgangspunt is dit netwerk verder uit te werken en door te zetten in de derde fase en de omgeving. Hiermee wordt een aantal rechtstreekse groene verbindingen gecreëerd, welke alleen voor het langzame verkeer zijn en daarmee als groene longen de woonwijk doorkruisen. De landschappelijke routes variëren in breedte, uitstraling en opzet. Dit hele groene en blauwe netwerk sluit aan op het enorme wandel- en fietsnetwerk in de bossen en parken die aan en om Kloosterveen heen liggen.

Naast de recreatieve functie hebben de zones ook een belangrijke functie voor de waterberging in de wijk. Hiermee ontstaat een kans om variatie in de beleving van de zones te brengen.

De routes vormen circuits door de wijk en naar de omliggende voorzieningen. Hierdoor kan een afwisselende groene/blauwe wandel- of fietstocht door of langs de wijk/ woonbuurt worden gemaakt. De landschappelijke routes vormen enerzijds het bindend element in de wijk, anderzijds het overgangsgebied tussen de qua karakter verschillende woonbuurten. De paden zijn in verschillende materialen aangelegd om een variatie in de beleving te krijgen en het pad aan te kunnen laten sluiten op de plek waar de route langs/doorloopt.

Binnen de landschappelijke routes zijn ruimtes gemaakt voor trapvelden, speelplekken en open ruimtes voor bijvoorbeeld vliegeren, waterspelen en dergelijke en worden diverse zitelementen geplaatst.

Door de landschappelijke routes in en buiten de wijk ontstaat een sterke relatie tussen de woonbebouwing, de randen langs de bebouwing, het landbouwgebied en de omliggende natuur - en recreatiegebieden.



*Figuur 17. Foto Landschappelijke route (Kruidenpad) (Bron: Google)*

#### **Ad. d Een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk**

In de wijk ligt fijnmazige fietsnetwerk. Goede, korte verbindingen tussen de voorzieningen en de woonbuurten enerzijds en naar het centrum van Assen anderzijds zijn

van groot belang. Tussen woonbuurten onderling zijn verschillende verbindingen gemaakt om omrijden te voorkomen. Sociaal veilige hoofdfietsroutes zijn van groot belang. In sommige gevallen zijn daarom vrij liggende fietspaden aangelegd, langs bijvoorbeeld hoofdontsluitingswegen. Daarnaast moeten fietsers in de woonbuurten vanuit sociale veiligheid in de woonstraten kunnen fietsen. Hiermee ontstaat een differentiatie in secundaire en recreatieve fiets routes die aangelegd worden. Waarbij de recreatieve fietspaden in sommige situaties ook in een halfverharde vorm aangelegd zijn. Overigens zijn niet in alle landschappelijke routes automatisch fietspaden aangelegd. In sommige gevallen zijn fietspaden daar niet logisch of niet gewenst.

In de woonbuurten zijn diverse trottoirs aangelegd voor veilige wandelroutes. Binnen de landschappelijke routes zijn wandelroutes aangelegd die overwegend in een halfverharding zijn uitgevoerd. Nabij het water zijn ook stapsteenroutes aangelegd ten behoeve van spel en ontwikkeling voor kinderen.

#### ***Ad. e Beeldvorming langs hoofdstructuren en de openbare ruimte***

De hoofdontsluitingswegen, de landschappelijke routes en buurtontsluitingswegen vormen de hoofdstructuur voor Kloosterveen. Zij vormen een raamwerk van groen, water en steen voor de openbare ruimte waarin de wijk zich presenteert. Het beeld kan versterkt worden door een weloverwogen afweging omtrent de vormgeving. Belangrijk is een goede afstemming tussen de profilering van de ruimte, de groen- en waterstructuur en de wijze van begrenzing van de ruimte door bebouwing. De invloed van bebouwing op dit beeld is groot. Belangrijk zijn de keuzes voor een aaneengesloten wand of losse elementen, situering van de woning, de bouwhoogte, de dakvormen en de toegepaste architectuur.

Langs de hoofdontsluitingsroute is een duidelijke begeleiding en begrenzing van de ruimte nodig. Dit is bereikt door de bebouwing in samenhang met de groenstructuur te ontwerpen. Een dichte soms aaneengesloten bebouwing en een strakke duidelijke groenstructuur vormen hierbij het uitgangspunt. De woningen zijn met de voorzijde naar de routes gericht.

Het totale wegprofiel is door verschillende verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande gevolgen voor de geluidhinder uitgevoerd in verschillende breedten. Een breed profiel is gebruikt voor fietspaden, ventwegen en duidelijke, wegbegeleidende groenstructuren.

Op bijzondere plekken in de wijk (kruispunten, rotondes, pleinen ed.) zijn accenten in de bebouwing toegevoegd. Een accent kan betekenen, hogere bebouwing, hogere dichtheid, ander kleurgebruik of een afwijkende vormgeving. Deze accenten zijn duidelijk waarneembaar en vergroten de herkenbaarheid en afleesbaarheid van de wijk. Ze vormen oriëntatiepunten in de wijk.





*Figuur 18. Foto Bebouwingsaccent bij rotonde Professor Prakkeweg (Bron: Google)*

Het beeld in de woonstraten zorgt voornamelijk voor een goede belevingswaarde om in het gebied te verblijven. Hier zijn fietser en wandelaar even belangrijk als de auto. Het groen in de wijk vormt een onderdeel van het kijk- en speelgroen.

De woningen die aan de landschappelijke routes grenzen vormen een bijzondere rand. Op sommige plaatsen liggen de woningen dicht bijeen, in sommige situaties vormen ze een verruiming ten behoeve van een speelplek of recreatieruimte. Ook hier zijn de woningen met de voorzijde naar de openbare ruimte gericht, voor een optimale beleving van de groene ruimte. De uitstraling en beleving van het groen varieert per buurt of plek. Dit wordt onder meer door de aangrenzende woningen, type beplanting, wel of geen waterberging en ruimte bepaald.

#### **Ad f. Eigen karakter per woonbuurt**

Binnen de hoofdstructuur van de wijk zijn diverse woonbuurten uitgewerkt. De indeling, dichtheid, oppervlakte van de verschillende woonbuurten zijn gekoppeld aan de ligging in de wijk. De ligging kan bijvoorbeeld de aanleiding zijn geweest voor de keuze voor een bepaald thema. Door elke buurt een eigen verkavelingsvorm te geven en op een eigen wijze in te richten, zijn buurten ontstaan met een herkenbaar karakter. Ook de profilering, vormgeving van de openbare ruimte, wijze van parkeren en materiaalkeuze zijn van invloed op het karakter. Daarnaast zijn verschillende woonvormen, architectuur en bouwhoogten mede van invloed op het karakter. Een uitgangspunt in geheel Kloosterveen is dat minimaal 1 auto op eigen erf wordt geparkeerd. Bij de vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen en de hoekwoningen van rijen is het door de positionering van de woningen en de kavelopzet mogelijk gemaakt dat 2 auto's op het eigen erf kunnen worden geparkeerd. Voordeel hiervan is dat er meer openbaar groen overblijft voor spelen en groenvoorziening.



*Figuur 19. Kaart met globale indeling buurten woonwijk Kloosterveen, ter illustratie*

#### **Ad g. Nieuwe stadsrand**

Kloosterveen vormt een onderdeel van de huidige westelijk stadsrand van Assen. Aan de noordzijde sluit ze aan op de akkers en weilanden van de buurgemeente Noordenveld en op het bos van Bos en Golf. De westzijde sluit nu aan op de akkers die tot aan de Norgervaart liggen, maar zal uiteindelijk met de derde fase van Kloosterveen tot aan de Norgervaart lopen. Aan de zuidzijde van Kloosterveen liggen het Pelinckbos en de Baggelhuizerplas. Twee mooie recreatiegebieden. Aan de oostzijde grenzen het Recreatiepark Zeijerveen en de A28. De landschappelijke routes in de

wijk sluiten op deze verschillende randen aan en verbinden zo het omliggende landschap met de woonwijk. Hiermee wordt de opzet van de woonwijk zichtbaar. Geen groot park in de wijk, maar verbindingen naar de mooie groene recreatieve/ natuur door de wijk heen.

De ervaring van de wijk vanuit het omliggende landschap is gevarieerd. Op sommige plekken intensiever dan op andere plekken.

#### **Ad h. Duurzaamheid en groene energie**

Ecologisch of duurzaam bouwen is een belangrijk onderdeel geweest bij de ontwikkeling van de woonwijk. Een duurzame stedenbouwkundige hoofdstructuur is hierbij een gunstig uitgangspunt geweest. Bij het ontwerpen van de woonwijk zijn drie waarden van belang geweest voor een goede ruimtelijke kwaliteit; de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Bij elke woonbuurt is er naar gestreefd om deze waarden optimaal te combineren.

Binnen de eerste twee fasen is met name aandacht besteed aan de aspecten water, riolering en verkeer, maar ook aan toepassing duurzame materialen zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen, andere vormen van energiegebruik, toepassing van zonnecellen en gasloos bouwen. De tijd moet het mogelijk maken dat er meer duurzaamheidsaspecten worden toegepast.



*Figuur 20. Foto Water langs de Aletta Jacobsweg (links) en de Kloosterweg (rechts) (Bron: Google)*

### **3.2.2 Verkeersstructuur**

De belangrijkste verkeersontsluiting van de wijk Kloosterveen voor gemotoriseerd verkeer wordt gevormd door de volgende wegen: Prof. Prakkeweg/Balkenweg/N371 en de Maria Montessoriweg/Europaweg. Via beide wegen bestaan snelle verbindingen naar de A28, naar de regio en naar de stad Assen. Deze hoofdontsluitingswegen van de wijk zorgen ervoor dat het verkeer via de flanken wordt ontsloten. Het centrum van de wijk wordt daardoor autoluwer gehouden. De wegenstructuur van de wijk is zo ingericht, dat het voor het doorgaande verkeer niet aantrekkelijk is om door de wijk te rijden.

Voor het langzaam verkeer bestaan diverse verbindingen richting het centrum en het omliggende landelijk gebied. Deze verbindingen sluiten aan op de interne structuur voor het langzaam verkeer. De interne wegenstructuur voor gemotoriseerd en langzaam verkeer is hiervoor onder 'hoofdstructuur' behandeld.

### **3.2.3 Groen- en waterstructuur**

De woonwijk wordt gekenmerkt door de groene structuren die de buurten van elkaar scheiden en verbinden. Deze groenstructuur is ook terug te zien op de verbeelding van dit bestemmingsplan. In paragraaf 3.2.1 is het multifunctionele karakter van de groenstructuren nader beschreven.

De waterstructuur in de woonwijk is reeds aangelegd. Bij de aanleg van de woonwijk is ingespeeld op de toenmalige grondwaterstanden. Er heeft zo min mogelijk ophoging plaatsgevonden om het gebied droger te krijgen. In de laag gelegen delen van de wijk komen dan ook buurten voor met veel oppervlaktewater. In de hoger gelegen delen ligt het accent in de buurten meer op het groene karakter.

## **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). 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. De conclusie is dat de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen haalbaar en uitvoerbaar zijn.

### **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.

#### **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

Binnen het plangebied is vooral langs de Drentse Hoofdvaart sprake van enkele monumenten aanwezig en karakteristieke bebouwing. Voor alle monumenten geldt dat de bestemming in dit plan is afgestemd op het huidige gebruik. Op basis van de Monumentenwet en de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening vindt bescherming van de waardevolle onderdelen van het monument plaats. Naast karakteristieke bebouwing bevinden zich ook een aantal monumentale bomen in het plangebied. Deze staan bij de Asserwijk 1 en aan de Hoofdvaartsweg 124.

Langs de Drentse Hoofdvaart staan ook cultuurhistorisch waardevolle panden die niet de status van monument hebben. Deze panden hebben veelal betrekking op de voormalige agrarische percelen in het bebouwingslint. De voormalige agrarische bebouwing en de erfopzet daarvan is vaak nog herkenbaar. Uit een verkenning van de bebouwingssituatie langs de Hoofdvaartsweg (Buro Schöne, 2000) volgt een beschrijving van de ook nu nog zo karakteristieke lintbebouwing.

De oorspronkelijke bebouwing aan de Hoofdvaartsweg maakt deel uit van het ontginningslint. Daarbij is de afwisseling in de opbouw van het lint van belang. Deze afwisseling wordt veroorzaakt door de verschillen in vorm, omvang en functies van de bebouwing, evenals door de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd. Enkele open ruimtes in het lint moeten in stand blijven vanwege de karakteristieke opbouw en vanwege de mate van samenhang met de nieuwbouw achter het lint. Door de open ruimtes komt plaatselijk de nieuwbouw in zicht. Behalve de afwisseling in het lint spelen enkele monumentale panden een rol in de karakteristieke beeldopbouw. Een laatste belangrijke karakteristiek is de ligging van verschillende panden vrijwel direct tegen de weg aan.

Voor de voormalige agrarische bebouwing langs de Drentse Hoofdvaart was in het bestemmingsplan Kloosterveen een specifieke bestemming opgenomen. Ook in dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen een specifieke bestemming gekregen, die toeziet op de bestaande bebouwing. Hierbij is ook aansluiting gezocht op de criteria uit de welstandsnota, zoals beschreven in paragraaf 2.4.14

In het veld zijn de waardevolle open ruimtes uit de verkenning van Buro Schöne geanalyseerd op basis van de feitelijke situatie. In enkele gevallen is de open ruimte behouden gebleven. In de meest gevallen is vanwege begroeiing en bebouwing geen sprake meer van een open ruimte. De foto's hieronder tonen een beeld van enkele in de verkenning van Buro Schöne genoemde open ruimtes in de feitelijke situatie. Bij de figuren is aangegeven hoe hiermee in het bestemmingsplan is omgegaan. In het algemeen wordt gesteld dat met de positionering van de bouwvlakken rekening is gehouden de open ruimtes. Voor de foto's is gebruik gemaakt van Google.





*Figuur 21. Foto open ruimte in het lint (huidige functie: groenplantsoen, rechts naast de weg). Bestemming Groen in dit bestemmingsplan.*



*Figuur 22. Foto open ruimte in het lint (huidige functie: zijtuin met begroeiing). Woonbestemming in dit bestemmingsplan. Geen specifieke regeling, aangezien geen sprake is van een open ruimte.*



*Figuur 23. Foto open ruimte in het lint (huidige functie: voortuin). Woonbestemming in dit bestemmingsplan. Gebouwen voor de voorgevel (= bouwvlakgrens) niet toegestaan in dit plan. Alleen extensieve bebouwing mogelijk.*



*Figuur 24. Foto doorzicht in het lint (huidige functie: onverhard pad naar achtererf, links). Woonbestemming in dit bestemmingsplan. Geen bouwvlak opgenomen. Alleen vergunningsvrije mogelijkheden.*





*Figuur 25. Foto doorzicht/open ruimte in het lint (huidige functie: voortuin). Woonbestemming in dit bestemmingsplan. Gebouwen voor de voorgevel (= bouwvlakgrens) niet toegestaan in dit plan. Alleen extensieve bebouwing mogelijk.*

### **Conclusie**

Met het aspect cultuurhistorie is rekening gehouden door bestaande historische structuren (wegenpatroon langs de Drentse Hoofdvaart ) in te passen en een specifieke bestemmingsregeling op te nemen voor het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatroon met open ruimtes (positie bouwvlakken) langs de Drentse Hoofdvaart .

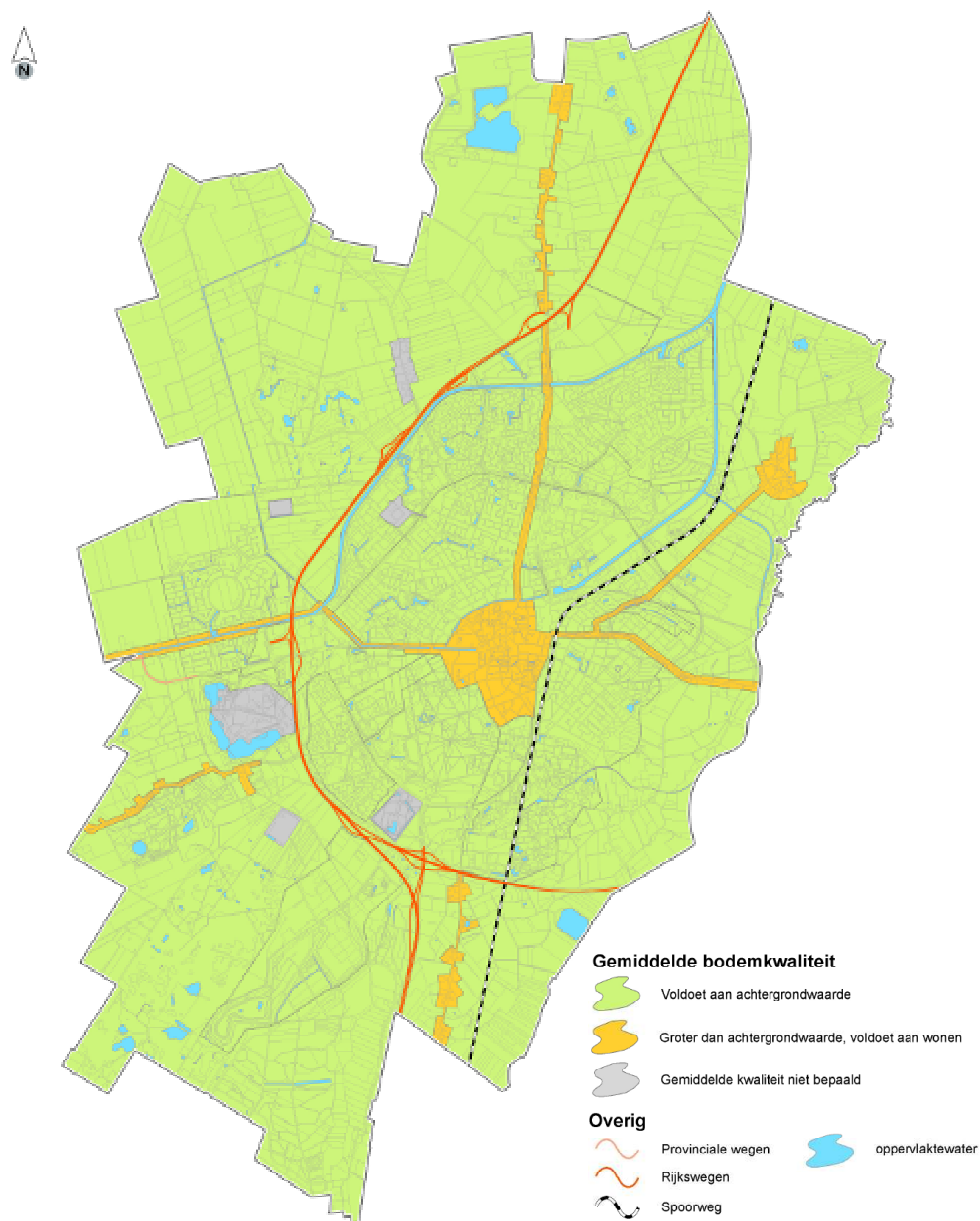
## **4.3 Bodem**

### **Inleiding**

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

### **Onderzoek**

De navolgende figuur toont de bodemkwaliteitskaart met de gemiddelde bodemkwaliteit in het plangebied. De gemiddelde bodemkwaliteit in een groot deel van het plangebied voldoet aan de achtergrondwaarde (groen). De gemiddelde bodemkwaliteit ter plaatse van de Hoofdvaartsweg aan weerszijden van de Drentse Hoofdvaart ligt boven de achtergrondwaarde (oranje) en voldoet aan wonen. Er zijn in dit plan geen nieuwe gevoelige functies of bodemingrepen voorzien.



Figuur 26. Bodemkwaliteitskaart (Bron: Nota Bodembeheer)

Binnen het plangebied komen geen ernstige bodemverontreinigingen voor die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. 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. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is.

### **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**

#### *Brandstofverkooppunt*

Het vigerend bestemmingsplan biedt een mogelijkheid voor onder andere de verkoop van motorbrandstoffen voor pleziervaartboten in de jachthaven. Er is nog geen brandstofverkooppunt gerealiseerd. De mogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Op het brandstofverkooppunt is het Activiteitenbesluit van toepassing. In paragraaf 4.6.3 van het Activiteitenbesluit is geregeld dat ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten een afstand aangehouden dient te worden van 20 meter gerekend vanaf het afleverpunt alsmede het vulpunt van de installatie. Hiermee is in dit bestemmingsplan rekening gehouden, doordat het aanduidingsvlak waarbinnen de verkoop van motorbrandstoffen (LPG uitgesloten) is toegestaan, op meer dan 20 meter van omliggende kwetsbare objecten ligt. Bovendien is permanente bewoning van vaartuigen niet toegestaan.

In paragraaf 4.6.3 van het Activiteitenbesluit is verder geregeld dat binnen een afstand van 20 meter van het brandstofverkooppunt geen recreatief verblijf mag plaatsvinden. Dat betekent dat er uitsluitend open boten binnen deze afstand mogen worden aangemeerd. Op meer dan 20 meter afstand van het brandstofverkooppunt mogen wel gesloten boten of woonboten (in dit plan niet van toepassing) liggen. Tenslotte gelden nog enkele voorwaarden voor de brandstofoverslag.

#### *Bedrijvigheid in het plangebied*

Langs de Drentse Hoofdvaart (Hoofdvaartsweg NZ) was oorspronkelijk sprake van een gemengd karakter met (agrarische) bedrijven en wonen. In de bestaande situatie is op beperkte schaal sprake van functiemenging.

De percelen Hoofdvaartsweg 96 en 100 hebben in het vigerend bestemmingsplan de bestemming *Bedrijf*. In de voorgaande planperiode is de bestemming voor bedrijfsdoeleinden regelmatig gebruikt. Momenteel is geen sprake van een bedrijf op de loca-

ties. In de komende planperiode lenen deze percelen zich vanuit ruimtelijke en functionele overwegingen goed voor het lichte bedrijfsmatige gebruik. Er zijn enkele initiatieven bekend. Langs de Hoofdvaartsweg, ter hoogte van het sportpark, past lichte bedrijvigheid in de historische bebouwingsstructuur, aansluitend op de woon-werkkavels langs de Oude Hoofdvaartsweg (bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I). Lichte bedrijven tot en met milieucategorie 1 zijn toegestaan. Tevens mogen de percelen worden gebruikt voor regulier wonen. Met deze gebruiksmogelijkheden wordt enerzijds aangesloten bij de vigerende gebruiksmogelijkheden en anderzijds op het toegestane gemengde karakter van de woon-werkkavels op het bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I langs de Oude Hoofdvaartsweg (bestemmingsplan Bedrijventerrein West). Vanwege de ligging in een overwegend woongebied, is echter wel een lagere milieucategorie aangehouden.

Nieuwvestiging van bedrijven zal op basis van de Wet milieubeheer worden getoetst aan diverse hinderaspecten, waarbij het meest nabijgelegen gevoelige object maatgevend is.

Het tuincentrum op het perceel Hoofdvaartsweg 104 is opgenomen binnen de bestemming Detailhandel - Tuincentrum. De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor het tuincentrum. Deze (bedrijfs)locatie behoort wat betreft schaalgrootte en ligging niet tot het lint langs de Hoofdvaartsweg. Het tuincentrum bezit een vergunning voor de opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk (tot maximaal 10.000 kilogram). In het Vuurwerkbesluit is een aantal veiligheidsafstanden gesteld voor een inrichting voor de opslag en/of verkoop van vuurwerk. Voor de afstanden tot kwetsbare objecten binnen de inrichting, vormt de vergunning het regulerende kader. Voor de afstanden tot kwetsbare objecten buiten de inrichting vormt het bestemmingsplan het regulerende kader. Het gaat in dat laatste geval om de afstand tussen een bedrijf waar vuurwerk wordt opgeslagen/verkocht en een bestaand of nieuw kwetsbaar object zoals een woning. Voor de opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg moet 8 meter worden aangehouden. De verkoop van consumentenvuurwerk en de aanwezigheid van consumentenvuurwerk in de verkoopruimte is aan regels uit het Vuurwerkbesluit gebonden. In de feitelijke situatie ligt de opslaglocatie niet binnen 8 meter van externe kwetsbare objecten. In dit bestemmingsplan is een specifieke aanduiding opgenomen voor een gebied binnen het bedrijfsperceel waar het vuurwerk mag worden opgeslagen en/of verkocht. Bij de specifieke aanduiding is rekening gehouden met de veiligheidsafstand ten opzichte van omliggende kwetsbare objecten.

Naast enkele bedrijven komen in het plangebied ook een centrumfunctie (Kloosterveeste), een sportpark, een jachthaven en gemengde functies (Kloosterhaven, voorzieningencuster) voor. Deze functies worden ook in dit bestemmingsplan toegestaan. Bij uitbreiding van bestaande activiteiten of nieuwvestiging binnen de vigerende kaders vormt de Wet milieubeheer het toetsingskader.

#### *Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied*

Het transformator- en schakelstation Zeijerveen (TenneT) aan de Asserwijk ligt op circa 125 meter ten oosten van het plangebied. Deze bedrijfsactiviteit is voor milieuzonering relevant in verband met geluidhinder en elektromagnetische straling. De 0,4 uT-zone in verband met elektromagnetische straling ligt binnen de terreingrens van de inrichting en vormt daarmee verder geen toetsingskader voor het plan. Rond het station is een geluidszone van 50 dB(A) vastgesteld. Aan de westzijde van het station reikt de 50 dB(A)-geluidscontour tot net voorbij het wegvak Asserwijk, maar blijft buiten het

deel van het plangebied waar geluidgevoelige functies feitelijk aanwezig zijn en in dit plan ook zijn toegestaan.

Een houtbewerkingshandel op het perceel Hoofdvaartsweg 164 heeft een 50 dB(A) geluidszone van 100 meter. Deze geluidszone ligt niet in het plangebied en heeft geen effect op dit bestemmingsplan.

Bij de milieuzonering op het bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I is rekening gehouden met de gevoelige objecten (woningen) in het zuidoosten van het plangebied.

Voor omliggende agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar de geurparagraaf.

### **Conclusie**

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

### **Onderzoek**

#### ***Soortbescherming***

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

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal, indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats

vindt, op basis van de zorgplicht uit de Flora- en faunawet rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

#### *Gebiedsbescherming*

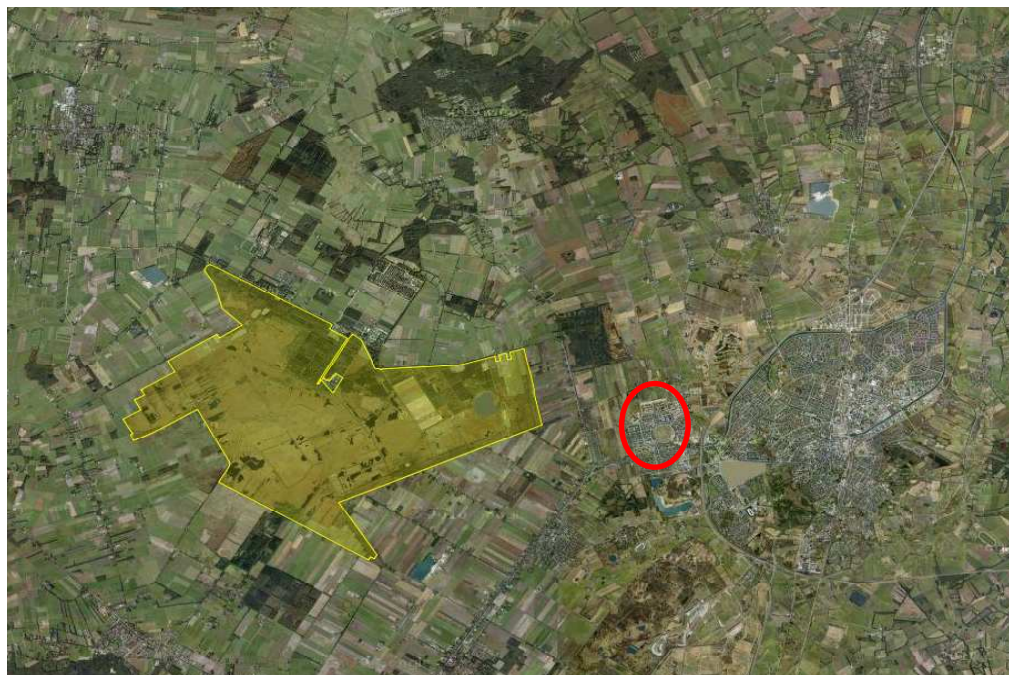
Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (louter relevant voor zover niet tevens als Natura 2000 gebied aangewezen).

#### *Natura 2000-gebieden*

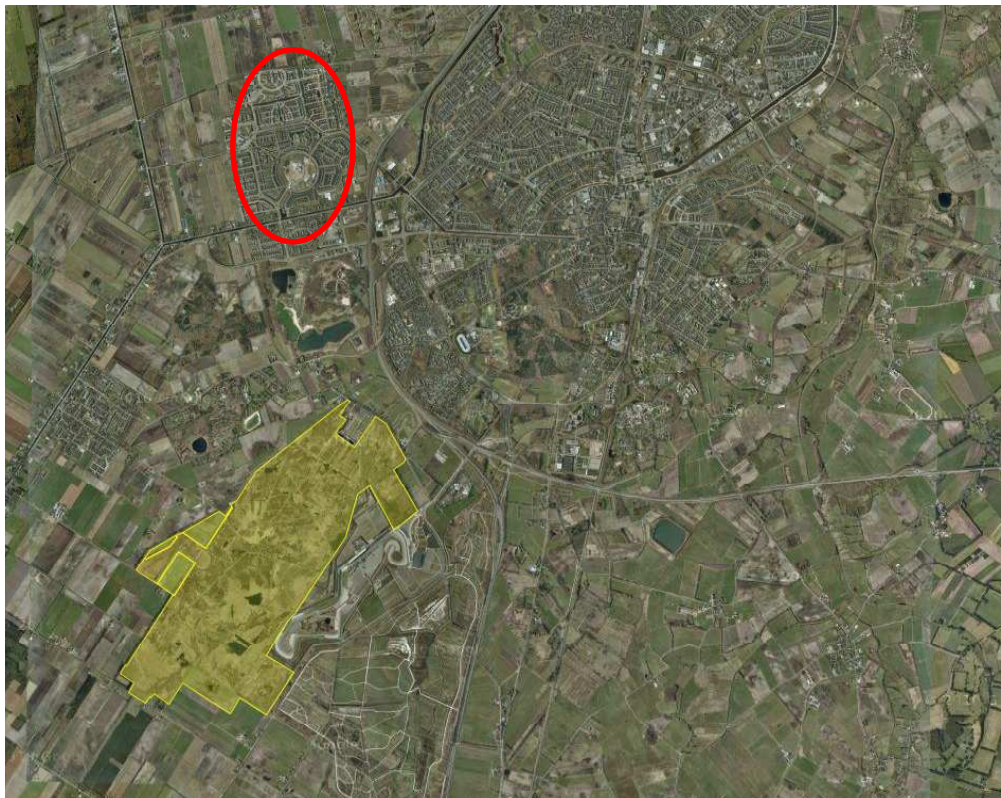
Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden 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 circa 1,7 kilometer. De afstand tot het Witterveld is groter. Op de navolgende figuren is de globale ligging van de betreffende Natura 2000-gebieden met gele kleur aangegeven. Gezien de afstand tot de gebieden, 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 27. Natura 2000-gebied Fochteloërveen (rode cirkel = globale ligging plangebied)*





*Figuur 28. Natura 2000-gebied Witterveld (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.

#### *Gebiedsgericht beleid*

Daarnaast is sprake van gebiedsgericht beleid op basis van aanwijzing als ecologische hoofdstructuur en als nationaal landschap. Dit beleid wordt hierna besproken.

- de Ecologische Hoofdstructuur;  
Nationale Landschappen.

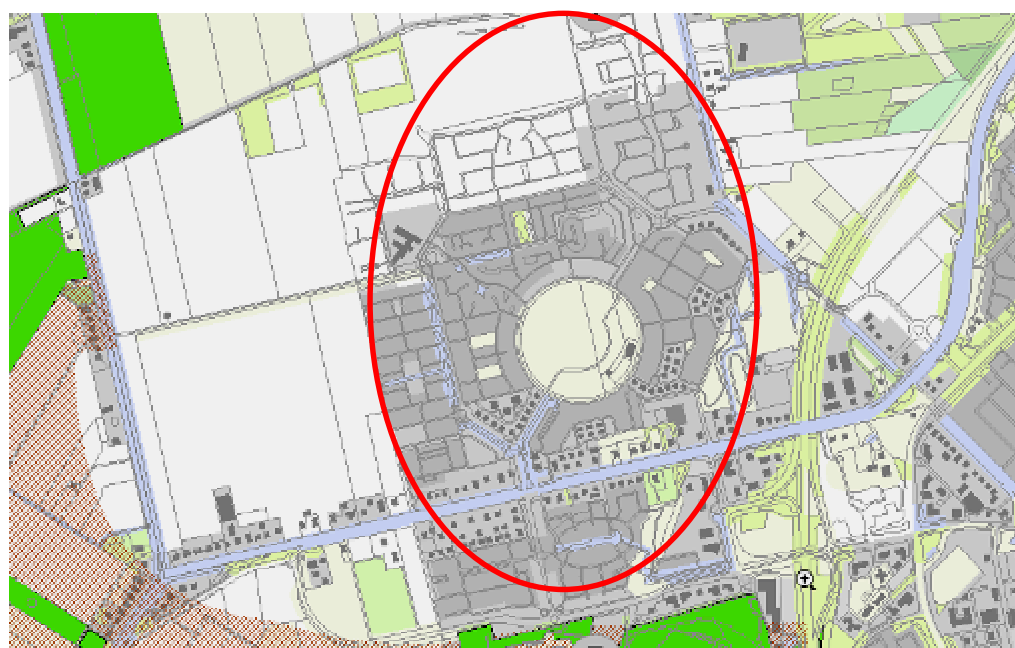
#### *Ecologische Hoofdstructuur*

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

ontwikkeling) en ecologische verbindingzones te realiseren. De provincie wil de EHS uiterlijk in 2018 hebben aangelegd.

De navolgende figuur geeft de EHS nabij het plangebied weer. Het plangebied ligt niet in de EHS. Het zuidelijk deel van het plangebied grenst niet aan voor de EHS aangewezen gebied, maar ligt wel op een korte afstand hiervan. Dit perceel valt tevens binnen een gebied dat is beoogd voor de functie verbindingzone (gearceerd gebied). De gearceerde gebieden zijn nog geen EHS. Ze komen als EHS op kaart als ze voldoende ingevuld en uitgewerkt zijn.

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



*Figuur 29. kaart met Ecologische hoofdstructuur (bron: provincie Drenthe) (rode cirkel = globale ligging plangebied)*

#### *Nationaal Landschap*

In de Nota Ruimte zijn Nationale Landschappen aangewezen. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang waarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam 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**

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

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Inleiding

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

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

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

### 4.6.2 Onderzoek

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

- de A28;
- een LPG-tankstation;
- een gaswinningsinstallatie;
- een transformator- en schakelstation;
- een buisleiding;
- 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.

Over het door het plangebied lopende Drentse Hoofdvaart vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. 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. In verband met een plan voor de realisatie van een kinderopvang op het sportcomplex De Hoogspanning is in 2008 een analyse externe veiligheid uitgevoerd.<sup>2</sup> De rapportage is als bijlage toegevoegd. De berekening van de externe veiligheidsrisico's toont aan dat een PR  $10^{-6}$  contour niet aanwezig is ter hoogte van het plangebied. Daarmee 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. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen de bouwplannen, buiten de 189 meter vanaf de as van de snelweg A28, een verwaarloosbare invloed hebben op het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient 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. 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.

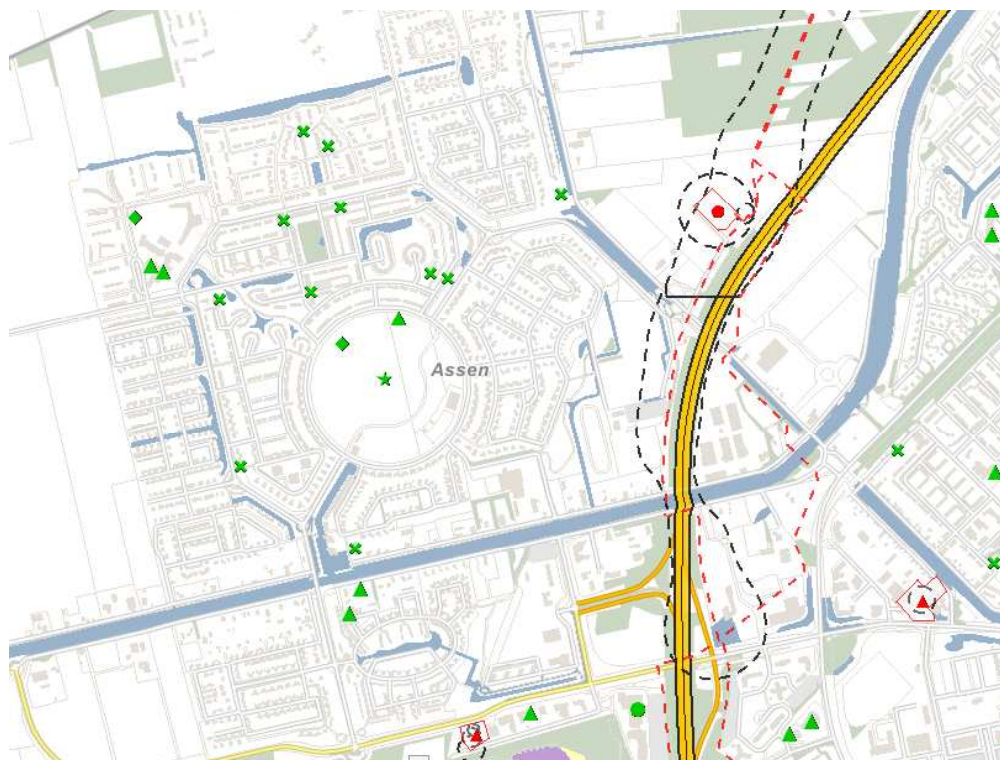
Binnen het plasbrandaandachtsgebied van de A28 (30 meter vanaf de kant van de buitenste rijbaan) geldt een verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten. Het plasbrandaandachtsgebied ligt deels binnen gronden met de bestemmingen Wonen en Sport. Binnen het plasbrandaandachtsgebied is echter geen bouwvlak opgenomen.

### ***LPG-tankstation***

Direct ten zuiden van het plangebied is een Bevi-inrichting aanwezig, zoals blijkt uit de navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. Het betreft een tankstation met verkoop van LPG langs de Balkenweg. De PR  $10^{-6}$  contour van het vulpunt, de ondergrondse tank en het afleverpunt liggen niet binnen het plangebied. De PR  $10^{-6}$  contouren van het tankstation vormen dan ook geen beperking voor dit bestemmingsplan en behoeven daarom geen verankering in de verbeelding en planregels.

---

<sup>2</sup> Analyse externe veiligheid kinderopvang Hoogspanning, gemeente Assen, 17 oktober 2008



*Figuur 30. uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

*Groene objecten op de kaart zijn gevoelige objecten.*

*Rode objecten zijn bronnen met eventuele contouren (zwarte stippellijn)*

In verband met het groepsrisico is voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein West (Kloosterveen Tussengebied I) een berekening uitgevoerd voor het LPG-tankstation aan de Balkenweg (Zoom 22).<sup>3</sup> De analyse is als bijlage toegevoegd. Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat er wel sprake is van een groepsrisico, maar dat dit groepsrisico laag is (ruim onder de oriëntatiewaarde). Ook 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.

Dit tankstation vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### **Gaswinningslocatie**

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

In opdracht van de NAM is in 2008 een Kwantitatieve Risico Analyse uitgevoerd met betrekking tot deze NAM-productielocatie in Assen.<sup>4</sup> 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.

<sup>3</sup> LPG groepsrisico berekeningsmodule, project: Bedrijventerrein West 2011, Steunpunt externe Veiligheid Drenthe, 20 oktober 2011

<sup>4</sup> Kwantitatieve Risico Analyse NAM productielocatie Assen, Tebodin B.V., 11 april 2008



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 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 huidige plangebied ligt tevens buiten het invloedsgebied van de gaswinningslocatie.

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, tussen sportpark en A28, loopt een hogedrukgas-transportleiding van de NAM. Mede in verband met genoemde buisleiding is voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein West (Kloosterveen Tussengebied I) een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd.<sup>5</sup> De analyse is als bijlage toegevoegd.

Op basis van de analyse kan worden geconcludeerd dat in het plangebied binnen de PR  $10^{-6}$ -contour van de buisleiding geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen. Ook zijn geen bouwvlakken gelegen binnen de PR  $10^{-6}$  contour. Een deel van het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van deze buisleiding en een NAM-leiding ten oosten van de A28. Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat er wel sprake is van een groepsrisico, maar dat dit groepsrisico laag is (ruim onder de oriëntatiewaarde). Ook 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.

De leiding is opgenomen met een dubbelbestemming (Leiding-Gas) met aan weerszijden een zone 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.

### ***Hoogspanningsleiding***

Over het groengebied dat het bedrijventerrein Kloosterveen Tussengebied I en het plangebied van elkaar scheidt dan wel binnen het plangebied Kloostertuinen en het sportpark van elkaar scheidt, lopen twee hoogspanningsleidingen van TenneT. De westelijke hoogspanningsleiding is een 220 kV-lijn, de oostelijke een 110 kV-lijn. Bij het vorige bestemmingsplan Kloosterveen I is een belemmerende strook (veiligheids- en onderhoudsstrook) van 25 meter tot het hart van de westelijke hoogspanningslijn (220 kV-lijn) aangehouden. Dat betekent dat binnen deze zone geen gebouwen gerealiseerd mochten worden zonder toestemming van de leidingbeheerder. Bij de nieuwbouw van Kloosterveen I zijn geen woningen binnen deze zone gerealiseerd. Bij nieuwe ruimtelijke plannen rondom hoogspanningsleidingen wordt op basis van de

---

<sup>5</sup> Kwantitatieve risicoanalyse bestemmingsplan bedrijventerrein Noord en West, Steunpunt externe Veiligheid Drenthe, 18 oktober 2011



gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid thans voor gevoelige bestemmingen (woningen, crèches en kinderopvangplaatsen) in beginsel de indicatieve zone gehanteerd en voor niet gevoelige bestemmingen (zoals bedrijfsgebouwen) in principe de belemmerende strook. De indicatieve zone voor de betreffende hoogspanningslijn (220 kV-lijn) 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 zijn eerder gerealiseerd waardoor sprake is van een bestaande functie en bestaande bebouwing. In dit bestemmingsplan is 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.

### ***Overige aspecten***

#### ***Masten***

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 gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan geen belemmering voor het plan.

## **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 geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreden. Voor industrielaai 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 3 Wgh geen onderzoeksverplichting.

### ***Onderzoek***

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een spoorlijn en een gezoneerd bedrijventerrein als bedoeld in de Wgh. Het plangebied ligt echter wel binnen de onderzoekszone van gezoneerde wegen (wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of hoger). In het kader van de Wgh is voor het beheersgerichte deel van dit

bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen dit conserverende 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 de directe omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven die vanuit het aspect geurhinder relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Aan de Asserwijk 48 en 50 zijn twee agrarisch bedrijven gesitueerd (kippen/ akkerbouw). Deze hebben een milieuzone (zonering in verband met stankoverlast) van respectievelijk 100 en 50 meter. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Kloosterhout is bij de situering van de woningen rekening gehouden met de milieuzones. Dit is terug te zien op de onderstaande luchtfoto, waarin enkele woningen in Kloosterhout iets achter de heersende rooilijn langs de Asserwijk liggen.

De agrarische bedrijven ten westen van het plangebied vormen geen belemmeringen.



*Figuur 31. luchtfoto terugliggende rooilijn langs Asserwijk*

### **Conclusie**

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

## **4.9 Luchtkwaliteit**

### **Inleiding**

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

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). 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. Vooral nog 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m<sup>2</sup> 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.

## **4.10 Verkeer en Parkeren**

#### **Verkeer**

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

#### **Parkeren**

In de uitwerkingsplannen voor de verschillende buurten Kloosterveen I zijn, afhankelijk van de opzet van de buurt, parkeernormen genoemd in de toelichting. Voor dit conserverende bestemmingsplan is voor de reeds gerealiseerde bestemmingen geen parkeernorm opgenomen in de regels. De parkeernorm wordt bij verbouwplannen of

functiewijzigingen gebaseerd op de CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers, richtlijn voor parkeernormen. Bij (ver)bouwplannen op de kavels, moet de parkeernorm in acht worden genomen.

In het algemeen is bij veel uitwerkingsplannen als uitgangspunt gekozen dat veel van de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Dit verhoogt de belevingswaarde van het openbaar gebied en doet recht aan het beoogde autoluwe karakter van grote delen van de wijk. In de stedenbouwkundige opzet van de buurten is de voorgevel van vooral vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen op een zodanige afstand van de weg gelegd, dat aan de straatzijde voldoende ruimte overblijft voor het parkeren op eigen terrein. In de wijze van bestemmen, hoofdstuk 5, wordt een geïllustreerd voorbeeld gegeven van de wijze waarop in het stedenbouwkundig plan rekening is gehouden met het parkeren op eigen terrein.

Voor de nog te realiseren woonbestemmingen in de Kloosterveste is in de regels, op basis van het vigerend uitwerkingsplan, een parkeernorm opgenomen. Voor de bestemming Wonen-1 (vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen) geldt een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Voor de bestemming Wonen-2 (aaneengebouwde woningen, woongebouwen en bijzondere woonvormen) geldt dat het totaal aantal parkeerplaatsen binnen deze bestemming niet minder bedraagt dan de som van het aantal woonhuizen keer anderhalf plus het aantal woningen in woongebouwen.

Voor de nog te realiseren woonbestemmingen in de Kloosterbos is ook aangesloten op de vigerende bestemmingsregeling. In het heruitwerkingsplan Kloosterbos is gerekend met 1,5 parkeerplaats per woning. De toetsing aan de parkeernormen is hier niet geregeld in de regels van het uitwerkingsplan. Derhalve vindt toetsing plaats via de bouwverordening. Hierbij is ook aangesloten in dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

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

## **4.11 Water**

### **Inleiding**

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

### Onderzoek

De waterhuishouding in het plangebied is ingericht op stedelijk gebied. Afvalwater en hemelwater worden gescheiden opgevangen en afgevoerd. Het industrieel- en huishoudelijkafvalwater wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering van Waterschap Hunze en Aa's. Het hemelwater van daken en bestrating wordt via een stelsel van watergangen afgevoerd naar de verschillende poldergemalen.

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



*Figuur 32. overzicht schouwsloten en watergangen plangebied*

*Verklaring:*

*Rode lijn* = schouwsloten

*Blauwe lijn* = hoofdwatertangen



Ter plaatse van de regionale waterkeringen (Drentse Hoofdvaart en de Vaart) zijn geen gebouwen toegestaan en geldt op basis van de keur van het waterschap een vergunningstelsel ter bescherming van het belang van de waterkering.

### **Conclusie**

In dit bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen onder andere de bestemmingen Water, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Hoofdwatergangen zijn opgenomen binnen de bestemming Water. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen de genoemde bestemmingen mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Dit bestemmingsplan biedt hierdoor mogelijkheden voor het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid. De schouwsloten vallen onder de bestemmingen wonen, binnen deze bestemmingen zullen de schouwsloten worden opgenomen

## 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

#### 5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

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

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

## 5.2 Dit bestemmingsplan

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

### 5.2.1 Bestemmingen

#### ***Detailhandel - Tuincentrum***

Het tuincentrum langs de Hoofdvaartsweg heeft de bestemming Detailhandel - Tuincentrum gekregen. De gronden voor het tuincentrum mogen, uitsluitend worden gebruikt voor het tuincentrum. Deze (bedrijfs)locatie behoort wat betreft schaalgrootte en ligging niet in het lint langs de Hoofdvaartsweg. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Tot het wonen in een bedrijfswoning wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan.

#### ***Bedrijf - Nutsbedrijf***

Deze bestemming geldt voor het energie-eiland nabij het voorzieningencluster in het noordwesten van het plangebied. De gronden mogen worden gebruikt voor uiteenlopende nutsvoorzieningen. Gebouwen met een bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

#### ***Bedrijf***

Langs de Hoofdvaartsweg, ter hoogte van het sportpark, past kleinschalige bedrijvigheid in de historische bebouwingsstructuur. Dit gebied had, voornamelijk in het verleden, een gemengd karakter. De percelen Hoofdvaartsweg 96 en 100 hebben in het vigerend bestemmingsplan een bestemming voor bedrijfsdoeleinden gekregen. In de voorgaande planperiode is regelmatig sprake geweest van bedrijfsmatige activiteiten. Ook in de komende planperiode lenen deze percelen zich voor dit gebruik. Lichte bedrijven tot en met milieucategorie 1 is toegestaan. Voor de percelen bestaat de mogelijkheid om de gronden ook voor de reguliere woonfunctie te gebruiken. De (bedrijfs)woning is echter alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hiermee is geregeld dat het wonen aan de straatzijde van het perceel plaatsvindt, aansluitend op het bestaande karakter langs de Hoofdvaartsweg. Tot het wonen in een (bedrijfs)woning wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan.

#### ***Bos***

De bestemming Bos heeft betrekking op een gebied dat aan het plan Kloosterveen 2012 is toegevoegd, om de plancontouren sluitend te maken. De bestaande bosfunctie is hiermee geactualiseerd. De bijzondere aardkundige waarden zijn, in aansluiting op hetgeen is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied, opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Het deel van het volkstuincomplex dat binnen de bestemming Bos valt, is aangeduid met de functieaanduiding 'volkstuin'. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Andere-bouwwerken met een hoogte van 3 meter zijn toegestaan. Er geldt een omgevingsvergunningsplicht voor enkele werken en werkzaamheden die de bijzondere waarden binnen de bestemming Bos. De vergunningplicht voor het op-hogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van gronden is gezien het

beoogde gebruik ter plaatse niet van toepassing op de gronden met de aanduiding 'volkstuin'.

### **Centrum**

Het winkelcentrum Kloosterveste heeft de bestemming Centrum gekregen. Er zijn uiteenlopende functies toegestaan, waaronder wonen, detailhandel, horeca van categorie 2 en 3 (waaronder hotels, pensions, lunchroom, cafetaria etc<sup>6</sup>), dienstverlenende bedrijven en kantoren. Het wonen is toegestaan, onder andere in de vorm van gestapelde woningen.

### **Gemengd**

Deze bestemming is opgenomen voor het voorzieningencluster in het noorden van het plangebied en voor een bouwperceel nabij de jachthaven in Kloosterhaven. De bestemming voorziet in een combinatie van verschillende functies, waaronder wonen (waar aangeduid op de verbeelding) en maatschappelijke doeleinden. Nabij de jachthaven is tevens detailhandel (verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup>) en horeca in categorie 3 (lunchroom, ijssalon etc) toegestaan.

### **Groen, Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied en Water**

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

Binnen de andere bestemmingen gericht op de openbare ruimte zijn ook groen- en watervoorzieningen toegestaan. Dit geldt eveneens voor de andere in het plan voorkomende bestemmingen. Wegen en aanliggende voet- en fietspaden met een functie voor de doorstroming van het verkeer hebben de bestemming Verkeer gekregen. Gebieden met een verblijfskarakter zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. De locatie van de jachthaven (Kloosterhaven) is specifiek aangeduid op de verbeelding en opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming water.

### **Sport**

Deze bestemming is opgenomen voor het sportpark De Hoogspanning. De gronden mogen worden gebruikt voor onder andere sportvelden en sportterreinen, alsmede een ijsbaan. Daaraan ondergeschikt zijn dagrecreatieve voorzieningen en een sportkantine (een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening) toegestaan. Tenslotte zijn functies voor de inrichting van de gronden zoals groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen etcetera toegestaan. Er is een bouwvlak voor de gebouwen opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn de bouw mogelijkheden beperkt en alleen bedoeld voor schuilgeldeenheden, bergruimte en nutsvoorzieningen.

---

<sup>6</sup> In de begrippen bij de regels zijn de horecategoriegrenzen nader omschreven

## **Wonen**

Deze bestemming geldt voor het grootste delen van het plangebied. De gronden mogen worden gebruikt voor het wonen. De bestaande woonhuizen zijn toegestaan. Tot het wonen wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan.

### *Zorgwoningen*

Binnen de bestemming Wonen komt ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', het wonen in zorgwoningen voor. Hiermee wordt aan zorgbehoevenden de mogelijkheid gegeven om, met behulp van specifieke zorgvoorzieningen, toch zelfstandig te wonen in de woonwijk. De zorgwoningen komen op diverse plaatsen in de woonwijk voor. Deze percelen zijn specifiek aangeduid.

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

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 60%. Daar waar sprake is van een hoger bebouwingspercentage, zoals bij enkele bouwpercelen in de buurt Kersenhof, geldt op basis van de algemene bouwregels uit het plan, het bestaande reeds gerealiseerde bebouwingspercentage als maximum.

Waar sprake is van generieke afwijkende bouwmogelijkheden uit het vigerend plan, is ook een specifieke bouwregeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Het betreffen bijvoorbeeld de toegestane carports voor de voorgevel aan de Virgo (Sterrenbeeldbuurt).

### *Bijbehorende bouwwerken*

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

Bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw mogen zowel in het bouwvlak als daarbuiten worden gebouwd. De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van een woning bedraagt, tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, minimaal 5 meter. Deze regeling is met het oog op het behoud van parkeerruimte op het voorerf opgenomen. In situaties waar bijbehorende bouwwerken op een kortere af-



stand op basis van een vergunning zijn gerealiseerd, is de kortere afstand de minimaal toegestane afstand. Voor bijbehorende bouwwerken bij twee-aaneengebouwde woning geldt daarnaast een minimale afstand tot de perceelsgrens. Dit wordt hierna verklaard. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 65 m<sup>2</sup> met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw, niet wordt meegerekend. Ook hier geldt het bebouwingspercentage van 60% van het bouwperceel.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2 meter minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt de goot- en bouwhoogte 3 meter. Dergelijke bouwwerken worden vaak op het achtererf gebouwd, waar een minder massaal bebouwingsbeeld is gewenst.

In enkele buurten, zoals in de Sterrenbeeldbuurt en Kloosterbos, is het in bepaalde straten toegestaan om carports voor de voorgevel te realiseren. Hiervoor is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Deze regeling is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan voor de betreffende buurt. In de huidige situatie komen enkele percelen voor waar een carport voor de voorgevel is gerealiseerd (bijvoorbeeld aan de Virgo).

#### *Bouwmogelijkheden tussen twee-aaneengebouwde woningen*

Het is niet wenselijk om een aaneengesloten straatwand te creëren waar dit vanuit de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit niet wenselijk is. Daarom geldt voor hoofdgebouwen in de vorm van twee-aaneengebouwde woningen, aan één zijde, een afstand tot de perceelsgrens van minimaal 5 meter. Daarnaast zijn er enkele andere regels die voorkomen dat de bouwmassa van bijbehorende bouwwerken zorgt voor een aaneengesloten bebouwingswand:

- bijbehorende bouwwerken moeten op een minimale afstand van 5 meter achter de voorgevel worden gerealiseerd;
- bij twee-aaneengebouwde woningen is een regeling voor de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens opgenomen (minimaal 1 meter). Deze regeling en afstand komt ook veel voor in de diverse uitwerkingsplannen (zoals de Sterrenbeeldbuurt);

De maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken zorgt in combinatie met de hiervoor beschreven regelingen dat geen gesloten bebouwingswand ontstaat.

#### *Achterpaden en schouwsloten*

In de meeste vigerende plannen zijn achterpaden, zijpaden en schouwsloten binnen de woonbestemming opgenomen en aan particulieren uitgegeven. Contractueel is (met een kettingbeding) vastgelegd dat de ruimte niet mag worden bebouwd. Een en ander is niet van toepassing op de achterpaden. De schouwsloten en achterpaden hebben een belangrijke functie voor respectievelijk de waterhuishouding en de ontsluiting van de woonkavels en moeten worden behouden. De schouwsloten en achterpaden zijn vaak direct gelegen bij de woningen op het perceel en zijn (en mogen) evenmin (worden) ingericht ten dienste van de woningen. De schouwsloten en achterpaden maken deel uit van het achtererfgebied van de woningen. Op de figuur in paragraaf 4.11 is een overzicht van de schouwsloten in het plangebied opgenomen. In

de bestemming wonen worden de schouwsloten en achterpaden aangegeven als zijnde niet de te bouwen zones.

#### *Oriëntatie voorgevels*

In de woonwijk komen diverse woningen voor die aan meer dan één zijde gericht zijn op omliggende wegen. Het kan vanwege het stedenbouwkundig beeld en straatbeeld ter plaatse wenselijk zijn dat de woning met de betreffende gevels ook georiënteerd zijn op deze wegen, door bijvoorbeeld twee voorgevels aan te merken. Doordat de woning zich op alle omliggende wegen richt, kan tevens worden bijgedragen aan een sociaal veilig klimaat in de wijk. Vanuit de op de straat gerichte gevelopeningen kijkt men uit op de straat. Vanuit de straat heeft men geen zicht op blinde gevels. Via het stelsel van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van de woning, waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de oriëntatie van de woning.

#### *Parkeren in de stedenbouwkundige opzet van Kloosterveen I*

Bij het benutten van de bouwmogelijkheden moet rekening worden gehouden met de noodzaak om een deel van het parkeren op eigen terrein op te lossen. In het stedenbouwkundig plan is voor deze parkeersituatie gekozen, om de kwaliteit van de onbebouwde openbare ruimte te behouden. In diverse buurten is op de woonkavels daarom aan de voorzijde van de woningen een bebouwingsvrije ruimte opgenomen waar kan worden geparkeerd. Mede daarom is ook voorgeschreven dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel minimaal 5 meter bedraagt. Er zijn mogelijkheden om hiervan af te wijken, waarbij de verkeerssituatie een belangrijk afwijkingscriterium is.

Het parkeren aan de achterzijde van de woonkavels komt ook vaak voor. De woonkavels en de parkeergelegenheden aan de achterzijde worden via een centraal pleintje ontsloten op de ontsluitingswegen. Een voorbeeld hiervan zijn de woningen aan de Moerbeistraat, zoals op de onderstaande uitsnede van de verbeelding van het uitwerkingsplan Kloosterhoven is te zien.



*Figuur 33. uitsnede verbeelding uitwerkingsplan Kloosterhoven*

Voor het parkeren op dergelijke achtererven is een regeling in dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van deze regeling mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren ten dienste van het hoofdgebouw. Tevens zijn geen gebouwen toegestaan. Een carport is wel toegestaan.

#### *Kloosterbos*

De bestemming Wonen ziet hoofdzakelijk toe op reeds gerealiseerde woonkavels en heeft daarmee een beheersmatig karakter. In Kloosterbos is echter een aantal woonkavels nog niet gerealiseerd. Hier bestaat de noodzaak voor een meer ontwikkelingsgerichte bestemming, waarin bijvoorbeeld de bouwhoogte of de dakhelling van de nieuwbouw is vastgelegd. Daarom zijn in de bestemming wonen diverse (specifieke) bouwaanduidingen opgenomen.

#### **Wonen-appartementen**

Vanwege de ruimtelijke uitstraling (bouwhoogte, parkeernorm) is een aparte bestemming opgenomen voor de gestapelde woningen in het plangebied.

#### **Wonen-1 en Wonen-2**

Voor deze gronden is vanwege de ligging in het centrumgebied van de Kloosterveste, de samenhang met het winkelcentrum en het feit dat de plannen voor de gronden nog niet zijn verwezenlijkt, aangesloten het vigerend bestemmingsplan. De woonfunctie is daarom niet gekoppeld aan de bestaande woonhuizen. Hiervan is immers nog geen sprake. Tot het wonen wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan.

De bouwmogelijkheden binnen de bestemming zijn weergegeven in de regels en op de verbeelding bij het plan.

#### **Wonen-3**

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

In deze bestemming zijn nadere regels opgenomen ter bescherming van het bebouwingspatroon. Voor de voormalige agrarische erven binnen deze bestemming zijn, in aansluiting op de vigerende bestemmingsregeling, tevens enkele aanvullende regels opgenomen waarmee de erfopzet wordt benadrukt. In dit bestemmingsplan is de verspringende voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen langs de Drentse Hoofdvaart vastgelegd. Omdat de bestaande rooilijn bepalend is voor de bestaande karakteristiek en kwaliteit langs de Drentse Hoofdvaart is voorgeschreven dat het hoofdgebouw verplicht in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Hiervoor is de figuur 'gevellijn' op de verbeelding opgenomen. Bij hoeksituaties is deze figuur twee keer opgenomen en moet in twee zijden worden gebouwd. De positie van het bouwvlak is zodanig

vastgelegd, dat bestaande ruimtes tussen de woningen gehandhaafd blijven. Mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw kunnen dan ook hoofdzakelijk aan de achterzijde worden gevonden.

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

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

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

Voor de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken gelden dezelfde regels als bij Wonen. In het vigerend plan voor de agrarische erven langs de Drentse hoofdvaart wordt nog uitgegaan van 40 m<sup>2</sup> aan (vrijstaande) bijbehorende gebouwen buiten het bouwvlak. Aangezien in deze regeling ook aan- en uitbouwen zijn opgenomen, is uitgegaan van een hogere oppervlakte en aangesloten bij de bestemming Wonen (65 m<sup>2</sup>).

## **5.2.2 Dubbelbestemmingen**

### ***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 dubbelbestemming 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 dubbelbestemming kunnen in een strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding geen bouwwerken gebouwd worden. 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 weers-

zijden van het hart van de leiding aangehouden. Voor persleidingen met een grotere diameter is 5 meter aan weerszijden aangehouden.

### ***Waarde-Archeologie 1, Waarde-Archeologie 2, Waarde-Archeologie 3, Waarde-Archeologische verwachting 1***

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

## **5.2.3 Algemene regels**

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

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

Om een voorbeeld te geven van de werking van de algemene bouwregels is hieronder de situatie van enkele woningen aan de Kersenhof opgenomen. Op de foto is te zien dat het dak een vrij grote overstek heeft. Deze overstek valt buiten het bouwvlak in dit bestemmingsplan. Het deel dat buiten het bouwvlak valt (de overstek) is op legale wijze (via een bouwvergunning) tot stand gekomen en wordt hierdoor als toegestaan beschouwd. Herbouw op basis van de toegestane afwijkende maten is toegestaan. Dit geldt tevens voor het bebouwingspercentage dat voor een aantal bouwpercelen aan de Kersenhof hoger is dan in de regels is voorgeschreven.



*Figuur 34. foto woningen Kersenhof*

## **6 Financiële uitvoerbaarheid**

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

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

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

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Algemeen**

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de geëigende procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Bovendien is inspraak geboden op het voorontwerpbestemmingsplan en is het plan voorgelegd aan overleginstanties Dit is voldoende waarborg voor het noodzakelijke inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

### **7.2 Overleg**

Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan overleginstanties zoals het waterschap en de provincie. De ingebrachte reacties zijn samengevat in een nota van inspraak en overleg en voorzien van een commentaar van gemeentezijde (en is als bijlage bij de toelichting gevoegd).

### **7.3 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. De ingebrachte reacties zijn samengevat in een nota van inspraak en overleg en voorzien van een commentaar van gemeentezijde (en is als bijlage bij de toelichting gevoegd).

### **7.4 Gevolgen inspraak, overleg en ambtshalve correcties**

Als gevolg van de inspraak- en overlegreacties en ambtshalve correcties is het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen gewijzigd. De uitgangspunten zijn ongewijzigd gebleven. Het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie staat voorop. De wijzigingen hebben betrekking op:

- de bestemming van de monumentale bomen aan de Hoofdvaartsweg 124 wordt 'Groen' overeenkomstig het vigerende plan.
- Ter plaatse van de zorgwoningen aan de Bosroos wordt op de verbeelding de aanduiding 'zorgwoningen' aangebracht..
- Ter plaatse van de zorgwoningen aan de Bosroos wordt het bouwvlak strak om de reeds aanwezige bebouwing heen gelegd.
- Op de verbeelding worden de aanduidingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' op de scheidslijn/overgang tussen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangebracht.
- De groenstroken en stukjes groen in het plangebied zijn nogmaals nagelopen en ondergebracht onder de bestemming 'Groen' indien sprake is van in overwegende mate grote stukken groen, dan wel onder de bestemming 'Verkeer en Verblijf' indien sprake van kleine(re) stukken groen in samenhang met parkeervlakken en andere soorten van verhardingen.



- De bouwvlakken van de woningen langs de Balkenweg en Prof. Prakkeweg Plutostraat 24, en Marsstraat 14 worden aangepast weergegeven op de verbeelding.

Naast de hiervoor genoemde aanpassingen als gevolg van inspraak en overleg zijn de volgende ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

*Toelichting:*

- In de toelichting zijn correcties en aanvullingen op de tekst aangaande het rijks-, en gemeentelijk beleid aangebracht.
- Het wegvak Balkenweg met aansluitend de Balkenrotonde valt binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Kloosterveen I. In verband met de ontwikkeling van de woonwijk Kloosterveen III en de in gang gezette procedure van het bestemmingsplan Norgerbrug is in het voorontwerp de Balkenrotonde met bijbehorend wegvak niet meegenomen. Nu het bestemmingsplan Norgerbrug geen doorgang vindt, is de Balkenrotonde, alsmede een deel van de Balkenweg weer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- In paragraaf 2.5 is expliciet aangegeven dat er bij de gemeente ideeën leven over ontwikkelmogelijkheden voor de buitenste ring van Kloosterveen. Deze ideeën verkeren zelfs nog niet in een ontwerpfase en zijn dusdanig prematuur dat in dit bestemmingsplan met toekomstige ontwikkelingen voor de buitenste ring van Kloosterveen geen rekening is gehouden.

*Regels:*

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bevat normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen. In verband met de SVBP zijn de volgende bestemmingen aangepast:

- De bestemming “Bedrijf” die was toegekend aan een tuincentrum is omgezet naar de bestemming “Detailhandel – Tuincentrum”
- De bestemming “Bedrijf – Wonen” die was toegekend aan de percelen aan de Hoofdvaartsweg 96 en 100 is conform de SVBP gewijzigd in de bestemming “Bedrijf”.
- Binnen de bestemming “Centrum” is de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - wonen-werken’ gewijzigd in ‘specifieke vorm van wonen – wonen-op de verdieping’. Door deze aanduiding is uitsluitend op de verdieping wonen al dan niet in combinatie met woninggebonden bedrijvigheid mogelijk. Op de begane grond zijn de voor “Centrum” aangewezen gronden onder meer bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Er is dus een opsplitsing gemaakt in het gebruik van de begane grond en het gebruik op de verdieping.
- In de regels is binnen de bestemming “Wonen” onder ‘Bouwregels’ opgenomen dat ter plaatse van schouwsloten en/of achterpaden geen bouwwerken/en of gebouwen mogen worden opgetrokken. Dit met de gedachte dat bestaande paden en sloten in stand dienen te worden gehouden.

Naast de hiervoor genoemde aanpassing, zijn in reactie op een door de Gasunie ingediende zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Noord”, de volgende ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

- Artikel 19.3 *Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.1 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende nutsleiding;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

Tevens wordt het woord “onevenredig” uit deze regel geschrapt.

- Artikel 19.4.1 *Vergunningplicht*

De maatvoering - 0,30 meter - wordt uit het artikel gehaald, een en ander met dien verstande dat het verwijderen van de maatvoering enkel betrekking heeft op de strook van 10 meter waarbinnen de gas-transportleiding zich bevindt.

- Artikel 19.4.2 *Uitzondering*

Toegevoegd wordt “c. graafwerkzaamheden zijn als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling onder-grondse netten”.

a

- Artikel 19.4.3 *Afwegingskader*

Aan dit artikel wordt toegevoegd: “ b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.” Tevens wordt het woord “onevenredig” uit deze regel geschrapt.

*Verbeelding:*

In de verbeelding is bij wijze van reparatie een aantal correcties en omissies doorgevoerd. Deze hebben geen invloed op de bestaande situatie. Aanpassingen kunnen kort samengevat als volgt worden weergegeven.

- De geluidscontour van het transformatorschakelstation Zeijerveen aan de As-servijk is in de verbeelding opgenomen.
- Het wegvak Balkenweg met de Balkenrotonde is in de verbeelding weer in het plangebied opgenomen.
- De monumentale bomen aan de Hoofdvaartsweg zijn uit de bestemming Gemengd gehaald en vallen nu binnen de bestemming Groen.
- De groenstroken en stukjes groen in het plangebied zijn nogmaals nagelopen en ondergebracht onder de bestemming ‘Groen’ indien sprake is van in overwegende mate grote stukken groen, dan wel onder de bestemming ‘Verkeer en Verblijf’ indien sprake van kleine(re) stukken groen in samenhang met parkeervlakken en andere soorten van verhardingen.
- Diverse bouwvlakken zijn gecorrigeerd.
- De aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - wonen-werken’ binnen de bestemming “Centrum” is vervangen door in “specifieke vorm van wonen – wonen-op de verdieping”.
- Op de verbeelding is voor de zorgwoningen ter plaatse van de Bosroos een onjuiste bestemming, “Wonen-Appartementen” aangebracht. De weergave

van de bestemming is overeenkomstig de regels, te weten artikel 14 “Wonen” aangepast in “Wonen”.

- De bestemming “Bedrijf” ten behoeve van het tuincentrum is omgezet in de bestemming “Detailhandel – Tuincentrum”. De specifieke aanduiding ‘tuincentrum’ ter plaatse van het tuincentrum is verwijderd van de verbeelding.
- De bestemming “Bedrijf – Wonen” ter plaatse van de percelen aan de Hoofdvaartsweg 96 en 100 is gewijzigd in de bestemming “Bedrijf”.

Voorts is een aantal kleine correcties in de verbeelding aangebracht.

Het plan zal derhalve gewijzigd als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

## **7.5 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website 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 voorzien van een passend antwoord.

## **7.6 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 kennisgeving in het gemeentelijke huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website 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.