

GEMEENTE ASSEN

bestemmingsplan

Assen Noord

Toelichting

oktober 2004

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. Een actueel plan	1
1.3. Ligging.....	2
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5. Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen (DURP)	3
1.6. Opzet van de toelichting	4
1.7. De bij het plan behorende stukken	4
 2. Beleid	 5
2.1. Algemeen.....	5
2.2. Gemeentelijk beleid	5
2.3. Provinciaal beleid.....	6
2.4. Rijksbeleid.....	8
 3. Onderzoek	 11
3.1. Algemeen.....	11
3.2. Relatie bestemmingsplan - wijkanalyse/-perspectieven	11
3.3. Peel.....	12
3.3.1. Huidige situatie	12
3.3.2. Milieuhygiënische aspecten.....	14
3.4. Pittelo	16
3.4.1. Huidige situatie	16
3.4.2. Milieuhygiënische aspecten.....	18
3.5. De Lariks	20
3.5.1. Huidige situatie	20
3.5.2. Milieuhygiënische aspecten.....	23
3.6. Noorderpark	24
3.6.1. Huidige situatie	24
3.6.2. Milieuhygiënische aspecten.....	27
3.7. Watersystemen en waterbeheer	28
3.8. Duurzaamheidsaspecten	31
3.9. Flora en fauna	32
 4. Planbeschrijving	 33
4.1. Algemeen.....	33
4.2. Wonen.....	33
4.3. Maatschappelijke doeleinden.....	34
4.4. Centrumgebieden en gemengde gebieden	34
4.5. Kantoren.....	34
4.6. Cultuurhistorische waarden	35
4.7. Overige aspecten.....	35
4.8. Ontwikkelingsgebieden	35

5. Toelichting op de voorschriften	46
5.1. Inleiding	46
5.2. Flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen	46
5.3. Opzet voorschriften	47
5.4. Nadere toelichting op de voorschriften	47
6. Uitvoerbaarheid	54
7. Inspraak en overleg	55
7.1. Inspraak	55
7.1.1. Resultaat inspraakreacties	55
7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85	66

1.1. Algemeen

Gelet op de sterke veroudering van de bestaande plannen is een actualisering van het juridisch-planologische kader gewenst. Behalve de wens voor actuele plannen bestaat er ook een grote behoefte aan standaardisering en uniformering van de ruimtelijke regelgeving in de gemeente Assen. Dit dient niet alleen het gemak en hanteerbaarheid van de plannen aan de zijde van de overheid, maar geeft ook duidelijkheid richting burgers en bedrijven.

Ook vanuit een tweetal andere sporen is het gewenst om met de herziening van bestemmingsplannen aan de slag te gaan. In het kader van het gemeentelijk welstandsbeleid beschikt de gemeente Assen in 2004 over een welstandsnota. In deze nota wordt op een heldere en duidelijke wijze het welstandsbeleid voor de gehele gemeente vastgelegd. Het mag duidelijk zijn dat vanuit de beoordeling van bouwplannen een actueel toetsingskader - zowel bestemmingsplan en welstand - gewenst is.

Daarnaast wordt vanuit het landelijke project Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen (DURP) het wenselijk geacht de ruimtelijke regelgeving te herzien. Ook de gemeente Assen onderkent haar taak en ziet de voordelen ten aanzien van digitale plannen in, bijvoorbeeld op het gebied van het (digitaal) uitwisselen en raadplegen. Op het onderdeel digitale bestemmingsplannen zal verderop in dit hoofdstuk uitgebreider worden ingegaan. Samenvattend zijn dit in het kort de belangrijkste redenen voor de gemeente Assen geweest om in 2000 van start te gaan met de herziening van een groot aantal bestemmingsplannen.

1.2. Een actueel plan

Het bestemmingsplan is een belangrijk beleidsinstrument voor de gemeente. In het plan wordt het ruimtelijk beleid aangegeven voor de komende tien jaar en het dient tevens als toetsingskader voor bouwplannen en de ruimtelijke inrichting van het gebied. Vanwege dit laatste aspect is het voor bedrijven en burgers van belang dat het bestemmingsplan duidelijk aangeeft wat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Vervolgens is van belang dat in vergelijkbare situaties een zelfde bouwmogelijkheid aanwezig is.

Met de herziening worden de volgende doelen nagestreefd:

- *een vermindering van het aantal bestemmingsplannen;*
- *het afstemmen van bestemmingsplannen op herkenbare stadsdelen;*
- *het bieden van een duidelijk (raadpleegbaar) en eenduidig kader;*
- *de plannen moeten toekomstgericht zijn en voldoende flexibiliteit bieden (rekening houdend met nieuwe ontwikkelingen).*

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 betekent voor onderhavig bestemmingsplan een minder gedetailleerde opzet. Het plan biedt overwegend meer flexibiliteit dan in de oude situatie het geval was. Tevens biedt het plan een regeling die model staat voor alle toekomstige bestemmingsplannen in Assen.

Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard, dat wil zeggen het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van (rechts-)kracht worden van de diverse plannen. Daarnaast is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met een aantal nieuwe ontwikkelingen voor de toekomst. Voor deze veranderlocaties zijn ontwikkelingen binnen kaders en middels een procedure ex artikel 11 WRO mogelijk.

1.3. Ligging

Het bestemmingsplan "Assen Noord" heeft betrekking op de regeling van het gebruik van gronden en gebouwen die tot het gebied Assen Noord kunnen worden gerekend. Het plangebied is gesitueerd ten noorden, ten noordwesten en ten westen van het stadscentrum en wordt globaal als volgt begrensd: aan noord- en westzijde door het Noord-Willemskanaal, aan de oostzijde door de Groningerstraat en aan de zuidzijde door de Oude Hoofdvaartsweg, de Vaart Zuidzijde en het Kanaal ([zie afbeelding 1](#)). Daarbij is het van belang er op te wijzen, dat een deel van het plangebied (langs de Vaart) deel uitmaakt van de aanwijzing tot het beschermde stadsgezicht. Het wegvak Peelo wordt buiten dit plan gelaten omdat op dit moment onvoldoende duidelijkheid bestaat omtrent de herinrichting van dit wegvak en de ontwikkeling van de direct aangrenzende gronden. Een zelfstandig bestemmingsplan voor dit gebied is in voorbereiding. Voor de tweede hoofdontsluiting van Kloosterveen is inmiddels een bestemmingsplan in procedure. Dit plan beslaat tevens een deel van de Europaweg-west. Omdat het hier een zelfstandig bestemmingsplan betreft blijft deze buiten de strekking van dit bestemmingsplan Assen Noord.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden voor het gehele plangebied een groot aantal regelingen, die door onderhavig bestemmingsplan vervangen worden. In onderstaande opsomming worden de vigerende regelingen genoemd, alsmede de vaststellingsdatum door de gemeenteraad en de datum van goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

<i>naam bestemmingsplan</i>	<i>vastgesteld</i>	<i>goedgekeurd</i>	<i>opmerking</i>
Recreatiegebied Pittelo	17-06-1971	09-11-1971	
Noord	21-09-1972	02-10-1973	
Noorderpark II	21-09-1972	30-10-1973	deels goedkeuring onthouden
Peelo	26-05-1977	28-02-1978	globaal plan bestaande uit diverse (her-)uitwerkingsplannen
Oranjebond	15-09-1977	26-09-1978	
Pittelo	16-02-1978	27-02-1979	KB 09-02-1982
Noorderpark I	16-12-1982	07-02-1984	
Openbare woonwagenstandplaatsen Pittelo	16-06-1983	01-05-1984	KB 12-03-1985
Beschermde stadsgezicht Assen	16-03-1989	10-10-1989	deels in plangebied
Kievitspol	24-10-1996	28-01-1997	
De Gaarde	19-11-1998	15-06-1999	RvS 02-11-1999
Watertoren	17-06-1999	17-08-1999	
De Lariks	18-03-1999	18-05-1999	
Esakkerweg	20-01-2000	29-08-2000	
Industrieweg/Groningerstraat	15-06-2000	19-12-2000	

In totaal omvat het gehele plangebied Assen Noord 15 bestemmingsplannen en 30 uitwerkingsplannen. Dit plan vervangt de genoemde plannen. Zodra het bestemmingsplan "Assen Noord" rechtskracht heeft gekregen vervallen deze plannen.

1.5. Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen (DURP)

Een belangrijke motor achter de digitalisering van ruimtelijke plannen zijn ontwikkelingen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Aanleiding voor de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in april 2000 vormde onder meer de constatering dat aanpassingen in de bestemmingsplanprocedure niet hebben geleid tot de gewenste actualisering van verouderde bestemmingsplannen en het terugdringen van de vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 WRO. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het besluit om de WRO fundamenteel te herzien. In het wetsvoorstel van de fundamentele herziening WRO wordt er van uitgegaan dat digitale bestemmingsplannen grote voordelen opleveren.

"Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch veel eenvoudiger dan de bestemmingsplannen in papieren vorm" (Memorie van Toelichting voorontwerp WRO, augustus 2001).

Het project Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen (DURP) is een gezamenlijk initiatief van het ministerie van VROM, provincies, gemeenten en andere belangenorganisaties met als doel het vervaardigen en uitwisselen van digitale ruimtelijke plannen (waaronder het bestemmingsplan). De gedachte is dat digitale ruimtelijke plannen kunnen bijdragen aan een effectiever en efficiënter ruimtelijke ordeningsproces. Mogelijke meerwaarden voor gemeenten zijn:

- ♦ actueel houden van bestemmingsplannen;
- ♦ betere interne informatievoorziening;
- ♦ makkelijkere en snellere informatieverzameling van bijvoorbeeld bestemmingsplannen;
- ♦ communicatie met burgers (in de nabije toekomst via internet).

Het streven om te komen tot digitale bestemmingsplannen sluit daarnaast aan bij de brede beleidsdoelstellingen van het kabinet, zoals het project Overheidsloket 2000. Dit project heeft als doel om langs digitale weg informatie uit verschillende bronnen bij elkaar te brengen en een toegang tot deze informatie te regelen voor de burger. Een loket bouwen en wonen zonder actuele en goed toegankelijke bestemmingsplannen is niet volledig.

In dit kader is in 2003 het rapport "Op de digitale Leest" uitgebracht door het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). Dit rapport - welke mede tot stand is gekomen met het coördinatiepunt DURP - heeft het karakter van een werkboek met standaarden voor de makers en gebruikers van bestemmingsplannen in analoge en digitale vorm. De gemeente Assen sluit zich volledig aan bij de genoemde doelstellingen ten aanzien van digitaal uitwisselbare plannen en sluit aan bij het gedachtegoed van de Digitale Leest. Het bestemmingsplan Assen Noord is het eerste bestemmingsplan in Assen dat digitaal wordt opgezet conform de landelijk ontwikkelende standaard: het IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening). Doordat de plannen vanaf heden digitaal worden opgesteld, wordt het mogelijk de bestemmingsplannen digitaal uit te wisselen en op termijn digitaal te gaan raadplegen. De ge-

meente Assen is voornemens te zijner tijd haar bestemmingsplannen in- en extern digitaal beschikbaar te stellen.

1.6. Opzet van de toelichting

De indeling van deze toelichting is als volgt. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van de bij het plan behorende stukken. De voor het totale plangebied relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij een kenschets van zowel het totale gebied alsmede de deelgebieden wordt gegeven en tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige kwaliteit.

In hoofdstuk 4 ("planbeschrijving") is per (deel-)gebied een beschrijving gegeven van de wijze waarop de verschillende functies in het plan zijn opgenomen. In dat hoofdstuk wordt ook ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied.

In hoofdstuk 5 zal nadere aandacht worden besteed aan de planologisch-juridische aspecten van de opgenomen regelgeving. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en van het gevoerde overleg, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7, sluiten deze toelichting af.

1.7. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Assen Noord" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 bestaande uit 11 kaartbladen en een losbladige renvooi (tek. no. AS0001AA);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied opgenomen gronden weergegeven. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, waarin het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden zijn vastgelegd.

Het plan gaat vergezeld van onderhavige toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld. Te zijner tijd worden de resultaten van de inspraak ex artikel 6a van de WRO en van het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 10 Bro '85 opgenomen.

2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid dient een gemeente rekening te houden met het opgestelde eigen beleid en dat van het Rijk en de provincie Drenthe. Dit geldt vooral daar waar beleidsuitgangspunten aan de orde komen die betrekking hebben op de inhoud van het plan.

2.2. Gemeentelijk beleid

Assen Koerst, toekomstvisie voor 2020

"Assen Koerst" is de titel van de toekomstvisie van de gemeente Assen voor 2020 die het product vormt van een intensief ontwikkelingstraject met een actieve inbreng van de Asser bevolking. In de toekomstvisie wordt ingegaan op de ambities, de richting en de hoofdlijnen van keuzes. Kortom, de visie vormt het uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid.

In de visie wordt Assen omschreven als "een sociaal betrokken, sfeervol en leefbaar dorp in het groen met de economische en culturele levendigheid en variatie van een stad". Mede door de aanleg van brinken met een hedendaagse verschijningsvorm en functie, maar ook door het bewaken van rooilijnen en de aanleg van groen heeft Assen een eigen identiteit. Assen is zowel stad als dorp. Ook kent Assen een grote verscheidenheid aan woonvormen. Dit wordt positief beoordeeld. In Assen Koerst wordt ook een grote waarde toegekend aan geïntegreerde wijkvoorzieningen, die ontmoetingspunten vormen binnen de wijk en belangrijk zijn voor de samenhang in de wijk. In en rond deze wijkcentra is het gewenst om gevarieerde huisvestingsmogelijkheden voor ouderen te realiseren.

Gemeentelijk woonplan

Een gemeentelijk woonplan is in voorbereiding. Hierin zal worden ingegaan op de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het wonen. De planning is erop gericht dat het woonplan eind 2003 in concept gereed is. Aan de hand van een analyse van de sterke en zwakke punten wordt een visie opgesteld en hierbij wordt aangesloten bij de wijkindeling zoals die ook in dit bestemmingsplan is gehanteerd. Voor zover mogelijk is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de resultaten van dit woonplan met name de ruimtelijk relevante aspecten. Een van de thema's in de nota is de behoefte aan levensloop bestendige woningen. Daarnaast is de transformatie op gave van belang en het aspect duurzaamheid.

Welstandsnota

Per 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden. Op grond van deze wet mag het welstandsbeleid alleen worden uitgevoerd aan de hand van door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Deze criteria worden in een Welstandsnota opgenomen. Inmiddels is een welstandsnota in voorbereiding omdat binnen 18 maanden na de inwerkingtreding van de gewijzigde wet dit welstandsbeleid moet zijn vastgelegd. De planning is erop gericht dat binnen deze termijn een welstandsnota is vastgesteld.

In de nota worden naast algemene criteria, gebiedsgerichte criteria opgenomen. Bij deze laatste criteria worden aan de hand van een beschrijving en waardering van de verschillende gebieden de criteria vastgelegd. De gebiedsindeling is afhankelijk van de ruimtelijke karakteristiek en typologie van de bebouwing. Daarom behoeft de gebiedsindeling niet de plangrens van het be-

stemmingsplan te volgen; zo kunnen er in de stad gebieden voorkomen met gelijksoortige ruimtelijke kenmerken waaraan dezelfde welstandscriteria worden gekoppeld. Vervolgens worden in de nota loketcriteria opgenomen voor kleine bouwplannen (aan- en bijgebouwen, dakkapellen en dergelijke). Het bestemmingsplan en het welstandsbeleid zijn de instrumenten die een belangrijke rol kunnen spelen om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst.

Nota hoofdwegenstructuur

In deze nota (d.d. 23 februari 2000) staan belangrijke voorstellen ten aanzien van het hoofdwegen-net van Assen in de periode tot 2010. De nota heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats geeft de nota een visie op de vraag welke wegen in Assen tot het toekomstige hoofdwegen-net gerekend moeten worden. In de tweede plaats geeft de nota belangrijke aanwijzingen voor de feitelijke inrichting van het hoofdwegen-net. Vanuit de eerder opgestelde gemeentelijke nota Duurzaam Veilig (1998) zijn er al een groot aantal wegen aangegeven die tot het hoofdwegen-net gerekend moeten worden. Vanuit dit project worden twee functies aan openbare ruimtes toegekend, namelijk een verkeersfunctie en een verblijfsfunctie. De wegen met een verkeersfunctie hebben primair tot doel het gemotoriseerde verkeer vlot en veilig af te wikkelen. In de verblijfsgebieden staat de verblijfsfunctie voor bewoners en bezoekers centraal, hierbij speelt het gemotoriseerde verkeer een ondergeschikte rol.

Als algemene visie op de hoofdwegenstructuur geldt dat er sprake moet zijn van een duurzaam veilige inrichting. In de Asser situatie bestaat de kern van de lokale hoofdwegenstructuur uit gebiedsontsluitingswegen, die primair een verkeersfunctie hebben. Alle belangrijke woonwijken en centra van werkgelegenheid zijn vanaf deze buitenring bereikbaar. Wegen in het plangebied Assen Noord die hiertoe behoren zijn de Europaweg-noord, de Europaweg-west, wegvak Peel (buiten plangebied), Maria in Campislaan, Nobellaan, Kanaal Z.Z., Vaart Z.Z., Thorbeckelaan en de 2^e hoofdonsluiting Kloosterveen, die ook buiten het plangebied is gelegen. De belangrijkste entrees van de hoofdwegenstructuur van de woon-/werkgebieden vallen onder de verkeersfunctie. De maximale snelheid van het gemotoriseerde verkeer op de hoofdwegenstructuur is in het algemeen 50 km/uur. Op een gedeelte van de Europaweg is deze limiet bij wijze van uitzondering 70 km/uur.

In het kader van het project Duurzaam Veilig zijn ingevolge het raadsbesluit van 16 december 1999 een aantal wijken in het plangebied aangewezen als 30 km/uur gebieden. Op dit moment is dit nog alleen gerealiseerd in Pittelo. Voor overige wijken/buurtten in het plangebied zal in de komende jaren (2003-2004) het 30 km/uur regiem gaan gelden.

2.3. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevings Plan (POP)

Het provinciaal ruimtelijk beleid is voor een groot deel neergelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (hierna POP), zoals dat is vastgesteld in 1998 door Provinciale Staten van Drenthe. Dit plan is onder andere een vertaling van de *Regiovisie Groningen-Assen* (2030), de concept Regiovisie Zuid-Drenthe/Noord-Overijssel en het project Provincies-van-de-toekomst. Voor Assen is met name de Regiovisie Groningen-Assen van belang. De wettelijke verankering en een gedeelte van de uitwerking van de Regiovisie hebben plaatsgevonden in het POP.

Assen wordt in het POP omschreven als een streekcentrum. Streekcentra vormen het zwaartepunt bij de verdere verstedelijking van Drenthe. Het gaat om Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel. Daarnaast maakt Assen deel uit van het stedelijk netwerk Groningen-Assen. De beleidsinspanningen van de gemeenten om deze kernen in kwantitatieve en kwalitatieve zin verder te ontwikkelen, zullen door de provincie zoveel mogelijk worden ondersteund. Dat geldt ten aanzien van Emmen en Assen eveneens voor de taakstellingen die zij in het kader van de Vierde nota op de ruimtelijke ordening extra en de actualisering daarvan krijgen toegewezen.

Voor de ontwikkeling van de woonfunctie is de doelstelling, dat de streekcentra voortdurend kunnen voldoen aan de reële vraag naar woonruimte, die daar optreedt, zowel lokaal als vanuit de regio. Het provinciaal beleid is verder gericht op de realisering en de versterking van een hoogwaardig woonmilieu. Daarbij dient volgens de provincie onder meer aandacht te worden besteed aan het behoud van het open landelijk karakter van de woonwijken, waar de woningdichtheid één aspect van is. Verdichting wordt als doelstelling op zich niet wenselijk geacht. Tevens wordt gestreefd naar voldoende en een goede structuur van groenvoorzieningen.

Wat betreft de voorzieningenstructuur is het beleid van de provincie gericht op een optimale bereikbaarheid van voorzieningen voor alle bevolkingscategorieën. De spreiding van de soorten voorzieningen wordt daarom gekoppeld aan de functie van de kernen. Hierbij dient de zorg voor een levendig, aantrekkelijk en goed functionerend centrum van de kern Assen te worden nagestreefd. Momenteel wordt gewerkt aan een actualisering van het provinciaal beleid in een POP 2. Voor Assen zal geen beleidswijziging optreden.

Uit de uitgangspunten en de randvoorwaarden die in het volgende hoofdstuk aan de orde komen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate rekening houdt met de in het streekplan geformuleerde beleidsdoelstellingen.

Beleidsnota wonen

De Beleidsnota wonen Drenthe is op 16 oktober 2001 vastgesteld en bevat een actualisatie van het Provinciaal Omgevingsplan. In de nota wordt aandacht besteed aan het oplossen van knelpunten met betrekking tot woningbouwmogelijkheden in de periode 2002-2004 en wordt tevens een doorkijk gegeven naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode tot 2010 en tot 2015. In de periode tot 2010 en ook daarna zal de vraag naar woningen blijven toenemen, op basis van demografische ontwikkelingen en een gelijkblijvende vraag naar zelfstandig wonen. Op dit moment is de Drentse woningmarkt ontspannen. Wel zijn er duidelijke regionale verschillen; in de steden en de hoofdkernen doet zich een tekort voor aan koopwoningen en appartementen. Ook is er een tekort aan sociale huurwoningen vanwege de grote vraag. In kwalitatief opzicht doet zich een tekort voor aan groene woonmilieus. De opgave om aan de vraag naar kwaliteit in wonen te voldoen ligt de komende jaren vooral in de centrumgebieden van de steden en de grotere kernen.

2.4. Rijksbeleid

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

Op 15 december 2000 heeft het Kabinet de nota 'Ruimte maken, Ruimte delen' vastgesteld; de Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening. Dit is deel 1 van de zogenoemde 'Planologische Kernbeslissing' (pkb) Nationaal Ruimtelijk Beleid. Deel 2 (inspraak) en deel 3 (kabinetsstandpunt) verschenen vervolgens in januari 2002. Parlementaire behandeling vond, als gevolg van de politieke ontwikkelingen, echter niet plaats. Het kabinet Balkenende heeft nu wel een Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Hier op volgend is begonnen met de voorbereiding van de Nota Ruimte.

De doelstellingen van de Vijfde Nota

In een dichtbevolkt land als Nederland strijden vele belangen met elkaar om de ruimte. Ruim tien jaar geleden, toen de Vierde nota over de ruimtelijke ordening verscheen, herstelde ons land zich van een lange periode van economische stagnatie. De ruimtelijke ordening speelde daarop in en ondersteunde de economische ontwikkeling binnen voorwaarden voor de kwaliteit van de leefomgeving en milieu. De laatste jaren is het moeilijker geworden deze voorwaarden te handhaven, mede door de hoge groei van de economie. De welvaart neemt toe, en daarmee komen er ook meer aanspraken op materiële consumptie en ruimtegebruik. Met de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening speelt het kabinet in op deze nieuwe trends en ontwikkelingen. De ambitie van het kabinet is, om op hoofdlijnen op een overtuigende en inspirerende manier sturing te geven aan de inrichting van de ruimte en om sociale culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk te accommoderen. De Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening legt de principes voor de inrichting van Nederland vast. Het gaat daarbij om de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030 en het gaat om de hoofdlijnen van beleid. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

In de nota is een verscherping van het "restrictief beleid" aangekondigd (contourenbeleid) omdat er sluipenderwijs woonwijken en bedrijventerreinen zijn ontstaan op plaatsen waar dat niet bedoeld was.

De toenemende druk op de ruimte vereist aldus de nota, een bescherming van het landelijk gebied. Er zijn daarom een aantal "harde" grenzen getrokken: "rode" en "groene" contouren. Aangegeven wordt dat er anders te weinig "restruimte" zal zijn in 2030. Veel ruimtelijke ontwikkelingen kunnen goed in steden worden opgevangen.

In de vijfde nota is Assen samen met Groningen aangewezen als stedelijk netwerk. Een stedelijk netwerk is een economisch geografische zone die ruimtelijk de vorm aanneemt van een netwerk van compacte steden. Hierbij zijn twee voorwaarden van belang. Ten eerste moeten de steden (Groningen-Assen) niet met elkaar concurreren, maar overleggen waar ruimtebehoeftes liggen (bedrijventerreinen, recreatieve voorzieningen, woningbouw etc.) De tweede voorwaarde is, dat de verschillende compacte eenheden binnen het stedelijk netwerk goed met elkaar verbonden zijn via een geïntegreerd systeem van openbaar vervoer. De uitdaging ligt op het zo optimaal benutten en versterken van de bestaande structuur.

Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid en Nota Ruimte

Op 1 november 2001 stelde het kabinet Balkenende-I de Stellingname Nationaal Ruimtelijk Beleid vast. De brief gaat in op wijzigingen in het nationaal ruimtelijk beleid naar aanleiding van het Strategisch Akkoord van dat kabinet.

Inmiddels is het kabinet Balkenende-II van start gegaan. De opdracht uit het Hoofdlijnenakkoord (regeerakkoord) is om de afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid samen te voegen tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. De Nota Ruimte zal zo het ruimtelijk beleid van het kabinet gaan bevatten en wordt een integraal product. Naar verwachting zal het kabinet de Nota Ruimte - na overleg met de mede-overheden en andere relevante partijen - in januari 2004 aan de Tweede Kamer aanbieden.

Nota Mensen, wensen, wonen

In de eind 2000 gepresenteerde Rijksnota "Mensen, wensen, wonen" wordt aandacht besteed aan de verwachte hogere woningbehoefte, aan het inspelen op de vraag naar kwaliteit en aan het inlopen van het woningtekort. Belangrijke thema's hierbij zijn:

- meer zeggenschap voor de burger over de woning en de woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- meer vormen van wonen en zorg op maat ontwikkelen;
- de woonkwaliteit in steden verhogen;
- groene woonwensen faciliteren.

Om enigszins inzicht te krijgen in de kwalitatieve woningbehoefte is in de nota onderscheid gemaakt in woonmilieus. Het plangebied Assen Noord bestaat uit een viertal wijken met verschillende identiteiten, met name buiten-centrum en groen-stedelijke woonmilieus.

Fundamentele herziening WRO

Na ruim 35 jaar is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, 1965) aan een fundamentele herziening toe. Deze fundamentele herziening is in 1999 als VROM-topprioriteit bestempeld. De vele aanpassingen van de huidige wet hebben niet kunnen voorkomen dat de procedures in de ruimtelijke ordening stroperig, tijdrovend en ondoorzichtig zijn. Leden van de Tweede Kamer hebben hun zorg uitgesproken over de versnippering van het ruimtelijke planningstelsel en het ontbreken van de samenhang tussen projecten en plannen. De Raad van State merkt op dat de WRO een lappendeken geworden is.

Als eerste stap op weg naar een herziene WRO is in februari 2000 de discussienota 'Op weg naar een nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening' ingediend bij de Tweede Kamer. Daarin zijn de ideeën over hoe de verschillende onderdelen van de WRO aangepast kunnen worden aan de eisen van deze tijd, naar voren gebracht. In diverse bijeenkomsten met deskundigen is vervolgens nagegaan welke voorstellen wel en niet realistisch waren en waar mogelijk andere pro-

blemen lagen. Dit interactieve proces met de 'buitenwereld' werd van groot belang geacht om een goede, nieuwe WRO te schrijven en heeft uiteindelijk geleid tot een voorontwerp van wet.

Inmiddels heeft de ministerraad (18 januari 2002) ingestemd met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het wetsvoorstel is voor advies aan de Raad van State gezonden. Ná advies van de Raad van State moet de Tweede Kamer zich over de wet buigen. Als het parlement (inclusief de Eerste Kamer) akkoord is, kan de wet pas in werking treden.

Woningwet

De nieuwe Woningwet is in werking getreden op 1 januari 2003. Deze wet betekent een forse verruiming ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Het gaat hierbij vooral om aan- en uitbouwen (serres), bijgebouwen (schuurtjes), overkappingen (carports), dakkapellen, kozijn- en gevelwijzigingen en erfscheidingen (schuttingen). Aan de achterkant van de woning zijn deze bouwsels, binnen bepaalde afmetingen grotendeels vergunningsvrij. Ook zonnecollectoren en zonnepanelen zijn, of ze nu voor of achter komen, vergunningsvrij. Het een en ander is opgenomen in het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Voor het onderscheid tussen de voor- en achterkant van een gebouw is gekozen uit oogpunt van welstand: de voorkant van een gebouw is op dat punt gevoeliger dan de achterkant. Onder de voorkant wordt hierbij verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw. Maar ook de zijkant van een gebouw valt daar onder als die zijde grenst aan een weg of openbaar groen.

Overigens kan er niet zomaar lukraak aan - en uitgebouwd worden. Een vergunningsvrije aan- of uitbouw of een schuur is gebonden aan maximale maten, maar mag ook niet meer dan de helft van het erf beslaan. Ook moeten vergunningvrije bouwsels wel degelijk voldoen aan bouwtechnische eisen (Bouwbesluit); de eigenaar is hiervoor verantwoordelijk. Verder moet bij aan- en uitbouwen en schuurtjes een afstand van minimaal 1 meter tot het erf van de burens worden aangehouden. Ten opzichte van burens geldt verder nog het zogenoemde burensrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Dat bepaalt dat voor bepaalde bouwwerken, bijvoorbeeld schuttingen op de erfscheiding, toestemming van de burens nodig is. Tenslotte gaat als uitkomst van een discussie in de Tweede Kamer over een eerder voorstel voor vergunningsvrij bouwen, een excessenregeling gelden. Deze houdt in dat gemeenten vergunningsvrije bouwsels, die ernstig in strijd met de welstand zijn, kan laten afbreken.

De categorie vergunningsvrije bouwwerken is overigens niet van toepassing op monumenten van rijk, provincie of gemeente en door het rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Voor bouwen aan de voorkant is dus wel een bouwvergunning nodig, zij het dat hiervoor een procedure gaat geldt die een stuk korter wordt dan de tot nu toe gebruikelijke procedure, de zogenoemde lichte bouwvergunning. Deze procedure geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken, bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten. Verder geldt de lichte vergunning voor onder meer de aanbouw van kleine balkons, zonwering bij andere gebouwen dan woningen en reclamezuilen.

3.1. Algemeen

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het gebied.

Zoals in de inleiding reeds vermeld, betreft het onderhavige plan voornamelijk een aanpassing aan de huidige regelgeving en opvattingen aangaande de ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan wordt gekenmerkt door het regelen en vastleggen van de bestaande functies en structuren. Als algemeen uitgangspunt geldt, dat ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen, als een gegeven worden geaccepteerd. Op een aantal locaties zijn nieuwe ontwikkelingen/veranderingen mogelijk. Hierop wordt door middel van een korte toelichting nader ingegaan. Een en ander betekent, dat een beschrijving wordt gegeven van het plangebied. Het onderzoek spitst zich toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de huidige situatie in het plangebied en de verschillende deelgebieden, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren en de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Bij de beschrijving van de verschillende aspecten is waar mogelijk aangesloten bij de voor Assen Noord gekozen gebiedsindeling. Deze komt overeen met de indeling zoals deze in het kader van het gemeentelijk wijkbeleid wordt aangehouden. De te onderscheiden wijken zijn: Peelo, Noorderpark, Pittelo en De Lariks ([zie afbeelding 2](#)). In de hierna volgende paragraaf zal de relatie tussen het bestemmingsplan en de wijkanalyses/wijkperspectieven nader worden toegelicht.

3.2. Relatie bestemmingsplan - wijkanalyse/-perspectieven

Een onderdeel van het Asser wijkbeleid is het opstellen van wijkanalyses om inzicht te krijgen in de wijken. Uit de wijkanalyses komen de sterke en zwakke punten van de wijk helder naar voren, zowel ten aanzien van de kwaliteit van de "sociale omgeving" als de kwaliteit van de fysieke woonomgeving. Mede op basis van een wijkanalyse is per wijk "beleid" geformuleerd en vertaald in de zogenaamde wijkperspectieven. Dit wijkbeleid kan bestaan uit een pakket maatregelen, waaraan door de gemeente, instellingen en bewoners gewerkt zal worden in de komende jaren. Dit pakket maatregelen zal zowel betrekking hebben op sociale aspecten, als aspecten, die te maken hebben met de fysieke omgeving.

Benadrukt moet worden, dat het bestemmingsplan een ruimtelijke invalshoek heeft. Dit betekent, dat vooral aspecten als ruimtelijke (her-)inrichting van de woonomgeving of uitbreiding/sloop van woningen in het bestemmingsplan aan bod moeten komen. In de praktijk is gebleken, dat een aantal gewenste maatregelen betrekking heeft op het niveau, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Op dit "uitvoeringsniveau" liggen bijvoorbeeld maatregelen ter bestrijding van graffiti, vandalisme, sociaal onveilig groen, losliggende stoeptegels en dergelijke.

Hoewel deze maatregelen op zich noodzakelijk kunnen zijn om verbeteringen in de wijk aan te brengen, behoeven deze maatregelen niet ondersteund te worden in het op te stellen bestemmingsplan. De doorwerking van het wijkbeleid in het bestemmingsplan is daarom in de praktijk beperkt. De uitwerkingen van de opgestelde wijkanalyses/-perspectieven zijn meegenomen in de hiernavolgende beschrijvingen van de deelgebieden.

3.3. Peelo

3.3.1. Huidige situatie

Geschiedenis

Voor een goed begrip van hetgeen we nu aantreffen in de wijk is het van belang eerst in te gaan op de historische ontwikkeling van Peelo. De wijk Peelo is tot stand gekomen op basis van het globale bestemmingsplan Peelo, dat eind jaren '70 is opgesteld. Het plangebied is na Pittelo en Baggelhuizen de derde uitbreidingswijk buiten de Europaweg. Op basis van de aangegeven ontwikkelingsrichtingen van dit globale bestemmingsplan is het gebied nader uitgewerkt in zogenaamde uitwerkingsplannen (29 in totaal). Op [afbeelding 2](#) (wijkindeling) is de begrenzing van Peelo duidelijk herkenbaar.

In zijn algemeenheid kan de uitbreiding van Assen met de wijk Peelo worden geplaatst in het licht van de stadsuitbreidingen zoals deze vanaf eind jaren '70 veelvuldig plaatsvonden in Nederland. De klassieke straat maakte plaats voor 'kindvriendelijke verblijfsruimten', een netwerk van paden, rustiek beplante hoeken en parkeerpleintjes (woonerf). Het was niet (meer) vanzelfsprekend dat de auto voor de deur mocht staan. Verschillende geplaatste bergingen, carports en garages, kleinschalige menging van woningtypen, getande gevelstructuren en kleuren gaven de woningen variatie.

Opvallend aan deze periode is de oriëntatie van de woningen: afgekeerd van het openbaar gebied, toegekeerd naar tuinen en binnenterreinen. Een onderstreping van de toenemende individualisering. Ook het streven naar meer privacy leidde ertoe dat woningen niet meer perse op de openbare straat werden georiënteerd. Ook in Peelo is dit een herkenbaar beeld.

Ruimtelijke karakteristiek en structuur

Algemeen

Peelo omvat in totaal zeven woonbuurten welke herkenbaar zijn aan de naamgeving van de straten in de woonbuurt, te weten De Wallen, De Akkers, De Kampen, De Landen, De Stukken, Het Veld en Het Veen. Het grootste deel van de woonbuurten in Peelo stamt uit het begin van de jaren '80. In totaal omvat het gebied circa 2950 woningen.

Verkeerstructuur

De woonwijk Peelo is via de Esakkerweg en Veenwalweg op de hoofdwegenstructuur aangesloten. De interne ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerde verkeer bestaat naast de Esakkerweg en Veenwalweg nog uit de Walakker ([zie ook afbeelding 3](#)). Deze structuur is nog conform het oorspronkelijke bestemmingsplan. Kenmerkend aan het woongebied Peelo is de gedeeltelijke scheiding tussen gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer. De belangrijkste fietsroutes naar aanliggende wijken en het centrum zijn veelal korter dan de autoroute. Een deel van de fietsstructuur is gesitueerd in de groenvoorzieningen. Op [afbeelding 3](#) zijn de belangrijkste fietsroutes van de binnenstad naar Peelo beeldend gemaakt.

Water- en groenstructuur

Peelo bevat relatief meer groen en water dan andere wijken van Assen. De groen- en waterstructuur kronkelt zich door het gebied heen. Vanuit het stedenbouwkundig plan dat ten grond-

slag ligt aan Peelo vervullen de groen-/waterzones veelal een scheiding tussen de verschillende woonbuurten.

De ruimtelijk-functionele structuur

Wonen

Tijdens de inventarisatie is duidelijk naar voren gekomen, dat Peelo beschouwd kan worden als een rustige woonbuurt. Uit de cijfers van de bevolkingsadministratie blijkt dat de buurt (CBS-buurtcode 0205) in 2002 ongeveer evenveel inwoners heeft als zo'n 5 jaar geleden, namelijk omstreeks 7.350 personen. Hiervan is 30% jonger dan 20 jaar en slechts 5,5% is 65-plusser. Peelo is hiermee een jonge wijk gezien de gemeentelijke percentages van respectievelijk 26 en 14.

In totaal omvat het gehele woongebied momenteel bijna 2.950 woningen. Dat betekent dat de gemiddelde woningbezetting (begin 2002) circa 2,50 bewoner per woning bedraagt. Dit is redelijk aan de hoge kant aangezien het gemiddelde voor de gemeente Assen 2,32 bedraagt. De gemiddelde woningbezetting in Peelo is trouwens amper gedaald ten opzichte van 5 jaar geleden. Deze bedroeg destijds 2,51 bewoner per woning.

Iets meer dan de helft (52%) van het woningareaal is koopwoningen (zie ook wijkperspectief Peelo). Dit terwijl in 1997 het percentage koopwoningen nog slechts 40% bedroeg. Reden hier toe is het inspelen van Stichting Woningbeheer Assen (SWA) en makelaars op de wens van bewoners om een huis te kopen, en dan het liefst de eigen woning. Meer dan gemiddeld willen mensen verhuizen en de belangrijkste reden is het verruilen van een huurwoning voor een koopwoning.

Naast het wonen, komen er in het plangebied nog andere functies voor zoals scholen, winkels, sociaal-medische voorziening etc. Het wonen overheerst echter in het gehele woonwijk. Meer nog dan in andere wijken in Assen komen rijenwoningen veel voor.

Werken

Zoals hiervoor is aangegeven is wonen de belangrijkste functie in Peelo. Behalve werkgelegenheid die geboden wordt in het winkelcentrum Scharmbarg en in de sociaal-medische en maatschappelijke functies kent het gebied nagenoeg geen bedrijvigheid ([zie afbeelding 4](#)). Verspreid in het plangebied wordt - ondergeschikt aan de woonfunctie - op diverse plekken een beroep aan huis uitgeoefend. Recentelijk is langs de Esakkerweg aan de Noorderes ruimte gecreëerd voor de vestiging van woon-/werkeenheden.

Voorzieningen

Centraal in de wijk ligt het centrumgebied van Peelo (Scharmbarg). Hier bevinden zich wijkvoorzieningen, zoals winkels, een kapper, twee horecavestigingen, twee basisscholen, een apotheek, een gezondheidscentrum, een sporthal, een gemeentelijke wijkpost en een wijkgebouw (met daarbij een filiaal van de bibliotheek en kinderopvang 't Peelerprutteltje). De wijk kent een actieve wijkvereniging Peeler-Marke, die educatieve en creatieve cursussen en workshops verzorgt in 't Markehuus. In het noordoosten van Peelo bevindt zich een groengebied dat in de winterperiode dient als natuurijsbaan.

Groenstroken/plantsoenen en parken

Peelo bevat iets meer wijkgroen dan gemiddeld. Het groen biedt volop ruimte om te fietsen en te wandelen. Er wordt dan ook regelmatig gebruik van gemaakt door de bewoners. Uit de analyses van het wijkbeleid van Assen blijkt dat meer mensen dan gemiddeld zich neutraal uitspreken over het groen, waarbij het met name klachten betreffen ten aanzien van het onderhoud van de groenvoorzieningen. Peelo heeft meer speelvoorzieningen dan gemiddeld en zijn goed verspreid over de wijk.

Verkeer

In Peelo zijn geen onveilige verkeerssituaties op basis van het aantal geregistreerde ongevallen (objectieve verkeersveiligheid). Een aantal straten is op dit moment ingericht als woonerf en op verschillende kruispunten zijn verkeersmaatregelen getroffen. In 2003 zal in geheel Peelo een 30 km/uur regiem zijn ingevoerd. Zoals ook uit de wijkanalyse blijkt, blijft verkeersonveiligheid een zorg. Aandachtspunten hierbij zijn de oversteekplaatsen van het langzaamverkeer. Daarnaast bestaat er een gevoel van verkeersonveiligheid bij een deel van de bewoners terwijl er op die plaatsen niet of nauwelijks ongevallen voorkomen. Het gaat hierbij met name om de subjectieve (gevoelsmatige) verkeersonveiligheid.

3.3.2. Milieuhygiënische aspecten

Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieufactoren. Gelet echter op het feit, dat het voorliggende plan grotendeels niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten vrij beperkt gebleven.

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, met uitzondering van de centrumvoorzieningen en het woonwerkgebied langs de Esakkerweg/Noorderes. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. In het gebied Peelo bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Nader - planologisch - ingrijpen is niet aan de orde. Wel is de juridische regeling zodanig opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. In de directe omgeving bevinden zich geen milieuhinderlijke bedrijven welke van invloed zijn op de woonbebouwing.

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In het gebied is geen sprake van een spoorweg of een industrieterrein. Ook is het plangebied niet

gelegen binnen de zone van een spoorweg of een industrieterrein, reden waarom uitsluitend nadere aandacht is vereist voor het aspect wegverkeerslawaaï (zie ook belemmeringenkaart).

Wegverkeerslawaaï

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is met betrekking tot geluid, veroorzaakt door het wegverkeer de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en daarmee gelijkgestelde objecten. Deze verplichting geldt echter niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, terwijl op dat tijdstip de wegen reeds aanwezig zijn of in aanleg zijn (Wgh artikel 76 lid 4). Vorenstaande betekent in principe dat, wanneer er geen nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, er geen rekening behoeft te worden gehouden met het gestelde in de Wet geluidhinder.

In nieuwe situaties geldt dat langs wegen van rechtswege een geluidzone geldt, met dien verstande dat 30 km/uur-gebieden en woonerven hiervan zijn uitgezonderd. Voor een weg bestaande uit een of twee rijstroken in een binnenstedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidzone 200 meter. Binnen deze zone dient bij de aanwezigheid van geluidsgevoelige bestemmingen een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, tenzij voor de betreffende weg zonevrijstelling is verleend. Zonevrijstelling wordt verkregen voor wegen waarvan (op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart) vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Aangezien Assen niet over een geluidsniveaukaart beschikt, dient in nieuwe situaties onderzocht te worden of zonevrijstelling aan de orde is. Is dit niet het geval dan dient akoestisch onderzoek plaats te vinden zoals is bepaald in de Wet geluidhinder.

In de situatie Peelo worden, weliswaar niet direct zichtbaar, toch bouwmogelijkheden geboden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Derhalve dient deze bestemming te worden beschouwd als een bestemming die nieuwbouwmogelijkheden biedt. In de voorschriften is geregeld dat indien functieverandering in de sfeer van wonen optreedt, het noodzakelijk is dat een nader onderzoek wordt gedaan (milieutechnische uitvoerbaarheid). Dit onderzoek zal onder andere moeten bestaan uit geluidsberekeningen waaruit zal moeten blijken dat de geluidbelasting niet boven de toegestane waarde uitkomt.

Alle andere wegen binnen het bestemmingsplangebied worden aangewezen als zogenaamd 30 km/uur-gebied of zijn aan te merken als woonerf en hoeven niet nader te worden onderzocht.

3.4. Pittelo

3.4.1. Huidige situatie

Geschiedenis

Eigenlijk is Pittelo afgeleid van dezelfde naam als Peelo, namelijk Pithelo. Die naam is naderhand verbasterd tot Pedelo en later Peelo. De naam Pittelo betekent "bos in het moeras". "Lo" betekent bos en "pith" heeft te maken met moeras. De wijk Pittelo is pas op de kaart gezet in het in 1964 opgestelde Structuurplan van Assen. De gemeente Assen maakte in het Structuurplan Pittelo bekend als één van de nieuw te ontwikkelen woonwijken. Reeds 2 jaar na de verschijning van dit Structuurplan werd een bestemmingsplan voor Pittelo vastgesteld. De andere nieuw te ontwikkelen wijken waren: Noorderpark, Schieven, Baggelhuizen en Peelo. Alleen Schieven is nooit gerealiseerd.

De vorm en ligging van Pittelo zijn grotendeels bepaald door het verleggen van het Noord Willemkanaal in 1967 en de vaststelling van de plannen omtrent de Europaweg. Het westelijk deel van de Europaweg kwam in 1974 gereed. De wijk Pittelo was toen grotendeels gerealiseerd. Het merendeel van de woningen is in de periode 1970-1975 gerealiseerd. Het recreatiegebied aan de noordzijde van Pittelo is eind jaren zeventig gerealiseerd.

Destijds is Pittelo gerealiseerd volgens de 'nieuwe' stedenbouwkundige uitgangspunten. Het zou een woonwijk worden volgens geheel nieuwe opvatting over de opbouw van de wijk. Zowel aan de noord- als zuidkant waren flats gepland, maar die werden geschrapt uit de plannen, omdat dit als niet passend werd beschouwd binnen een goed en wervend woonklimaat. Naar verhouding kent Pittelo dan ook veel laagbouw, ruime kavels en veel groen.

Ruimtelijke karakteristiek en structuur

Algemeen

Pittelo is feite in één grote woonbuurt met straatnamen die verwijzen naar rivieren. Het grootste deel van de woonbuurten in Pittelo stamt uit het begin van de jaren '70. In totaal omvat het gebied circa 1.568 woningen. Daarnaast is er een groot recreatiepark Recreatiepark Pittelo, alsmede het sportpark De Hoogte, de Boerderij, het Natuur-Educatief Centrum De Kroezehof, de dierenopvang aan de Weth. Bergerweg en ook is er nog een woonwagenlocatie. Het gebied wordt begrensd door de Europaweg-West, de Ter Aardseweg en het Noord-Willemskanaal.

Pittelo heeft een heldere stedenbouwkundige opzet. Een aantal bouwconcepten herhalen zich met enige regelmaat in de wijk als herkenbare "stempel". Het grootste deel van de woningen bestaat uit twee onder een kap woningen en rijenwoningen. Een veel voorkomende kapvorm bij de rijenbouw is de zaagtand kapvorm.

Verkeerstructuur

Het woongebied van Pittelo sluit middels de Maasstraat en Rijnstraat aan de Europaweg-west (hoofdwegenstructuur). De Rijnstraat en Maasstraat zijn ook de belangrijkste wegen voor de interne ontsluitingsstructuur. De belangrijkste langzaamverkeersroutes lopen voor een groot deel

door de groenstroken. Voor een vlotte en verkeersveilige fietsverbinding naar de Lariks (maar ook richting centrum) zijn twee kruispunten met de Europaweg-west ongelijkvloers, als fietstunnel uitgevoerd ([zie afbeelding 3](#)).

Water- en groenstructuur

Pittelo bevat meer groen en water dan veel andere wijken van Assen. De groen- en waterstructuur kronkelt zich door het gebied heen. Daarnaast ligt er het grote recreatiepark Pittelo en ook nog een sportpark. Vanuit het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan Pittelo vervullen de groen/waterzones veelal een scheiding tussen de verschillende woonbuurten ([zie ook afbeelding 3](#)).

De ruimtelijk-functionele structuur

Wonen

Tijdens de inventarisatie is duidelijk naar voren gekomen, dat Pittelo beschouwd kan worden als een rustige woonbuurt. In totaal omvat het gehele woongebied ruim 1.450 woningen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg begin dit jaar 2,76 bewoners per woning. Dit is behoorlijk aan de hoge kant want het gemiddelde voor de gemeente Assen bedraagt 2,32. Pittelo is opgebouwd uit de buurten Zuid, Midden en Noord (CBS-buurtcodes 0200, 0201 en 0202). Uit de cijfers van de bevolkingsadministratie blijkt dat Pittelo omstreeks 4.000 inwoners kent in 2002. Het aantal inwoners is met 400 toegenomen ten opzichte van 1997. Dit als gevolg van het feit dat de leegstaande woningen door de bodemverontreiniging weer bewoond zijn. In Pittelo is 30% jonger dan 20 jaar en 11,5% is 65-plusser. Hiermee is Pittelo een redelijk jonge wijk voor Asser begrippen.

Ongeveer de helft van het woningareaal is een huurwoning en dus de andere helft een koopwoning (zie ook wijkperspectief Pittelo). Veel huurwoningen zijn de laatste jaren verkocht. Ondanks dat er in de wijk veel seniorenwoningen zijn gelegen is er nog steeds veel vraag naar meer. Desalniettemin is het aandeel van de 65-plussers (nog) geringer dan het gemeentelijk gemiddelde. De inwoners van deze wijk willen over het algemeen niet weg uit de wijk en er wordt dan ook minder dan gemiddeld door de mensen verhuisd en als ze al gaan is de belangrijkste reden het verruilen van een huurwoning voor een koopwoning.

Naast het wonen, komen er in het plangebied nog andere functies voor zoals scholen, een kinderdagverblijf, één winkel, een Moluks wijkcentrum, wijkcentrum De Boerderij, de kinderboerderij, crèche en een fysiotherapeut. Aan de wethouder Bergerweg is verder nog een woonwagenlocatie gelegen. Het wonen overheerst echter in het gehele plangebied.

Werken

Zoals hiervoor is aangegeven is wonen de belangrijkste functie in Pittelo. Behalve werkgelegenheid die geboden wordt in het wijkcentrum en de scholen kent het gebied nagenoeg geen bedrijvigheid ([afbeelding 6](#)). Verspreid in het plangebied wordt - ondergeschikt aan de woonfunctie - slechts op een enkele plek een beroep aan huis uitgeoefend.

Voorzieningen

Centraal in de wijk en dus goed bereikbaar ligt de enige supermarkt van Pittelo. Verder zijn er afgezien van de scholen nagenoeg geen wijkvoorzieningen. Wel is er een wijkcentrum ("De Boerderij"), waarin De Stichting voor Sociaal-cultureel Werk allerlei activiteiten organiseert. Ook kent de wijk een Natuur-Educatief Centrum (De Kroezehof).

De wijk kent een actieve Buurt- en Belangenvereniging, welke eveneens educatieve en creatieve cursussen en workshops verzorgt in De Boerderij.

In het noordoosten van Pittelo bevindt zich het Sportpark De Hoogte. Helaas gaan zowel de korfbalvereniging als de kanovereniging verhuizen waardoor het voetbal nog als enige sportactiviteit in de wijk over blijft. De kanovereniging is momenteel op zoek naar nieuwe huisvesting vanwege een calamiteit (brand).

Groenstroken/plantsoenen en parken

Zoals gezegd is er aan de noordzijde van de wijk een groot recreatiepark gelegen. Als gevolg daarvan bevat Pittelo iets meer wijkgroen dan gemiddeld. Het groen biedt volop ruimte om te fietsen, te wandelen en om anderszins te recreëren. Er wordt dan ook regelmatig gebruik van gemaakt door de bewoners. Uit de analyses van het wijkbeleid van Assen blijkt dat meer mensen dan gemiddeld zich in positieve zin uitspreken over het groen, ondanks dat men klachten heeft ten aanzien van hondenpoep en zwerfvuil. Dit geeft de wijk op sommige plaatsen een rommelige indruk op het gebied van de groenvoorzieningen. Verder heeft Pittelo meer speelvoorzieningen dan gemiddeld en zijn ze goed verspreid over de wijk.

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersveiligheid valt op te merken dat er verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan op de punten waar snel- en langzaamverkeer elkaar kruisen. Daar zijn dan verkeersmaatregelen nodig. Op diverse plaatsen in de wijk zijn al verkeersveiligheidsmaatregelen getroffen en een groot deel van de wijk is 30 km-gebied geworden. Sommige kruisingen zijn verhoogd en andere zijn opvallend vormgegeven.

3.4.2. Milieuhygiënische aspecten

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, met uitzondering van de supermarkt, de scholen, het kinderdagverblijf en het wijkcentrum De Boerderij. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. In het gebied Pittelo bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Nader - planologisch - ingrijpen is niet aan de orde. Wel is de juridische regeling zodanig opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. In de directe omgeving bevinden zich geen milieuhinderlijke bedrijven welke van invloed zijn op de woonbebouwing ([zie ook afbeelding 5 belemmeringenkaart](#)).

Wet geluidhinder

Zoals bij Peelo al is aangegeven (paragraaf 3.3.2) behoeft er in principe, wanneer er geen nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geen rekening te

worden gehouden met het gestelde in de Wet geluidhinder. In de situatie Pittelo worden, weliswaar niet direct zichtbaar, toch bouwmogelijkheden geboden.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï herziening bestemmingsplan Assen Noord

In februari 2004 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Stroop raadgevende ingenieurs bv) naar de gevolgen van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan Assen Noord. Het doel van dit onderzoek is het berekenen van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de diverse ontwikkelingslocaties. In het geval de geluidsbelasting op een locatie meer bedraagt dan de grenswaarde van 50 dB(A), zal een "hogere grenswaarde" bij de provincie Drenthe aangevraagd moeten worden.

In de wijk Pittelo zijn de volgende locaties onderzocht:

- Centrum Pittelo (wijzigingsbevoegdheid II).
- Wethouder Bergerweg.
- Rijnstraat.

De locaties zijn gelegen binnen de zone van de A28 danwel binnen de zone van de Europaweg, welke een zone hebben van respectievelijk 400 meter en 200 meter. De berekening van de geluidsbelasting, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, zijn uitgevoerd volgens het meet- en rekenvoorschrift conform artikel 102 van de Wet geluidhinder. Hierbij is gebruik gemaakt van de door de gemeente beschikbaar gestelde wegvakbelasting. Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek welke als separate bijlage bij het plan wordt opgenomen.

De geluidsbelasting bedraagt voor het Centrum van Pittelo 51 dB(A), voor de Weth. Bergerweg 64 dB(A) en voor de Rijnstraat 50 dB(A). Resumerend kan worden gesteld dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer bij alle gebieden gelijk of minder bedraagt dan de grenswaarde van 65 dB(A). Het is na aanvullend onderzoek mogelijk hier geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren.

Wel moet nog gewezen worden op de voorgenomen verdubbeling van de Europaweg-west tussen de Hoofdvaartsweg en de Maria in Campislaan. Deze gaat samen met de tweede hoofdontsluiting van Kloosterveen geregeld worden in een apart bestemmingsplan. In dit plan krijgt de geluidhindersituatie uitgebreid aandacht. Zeer waarschijnlijk zullen dan ook saneringsmaatregelen getroffen worden waarbij de gevelbelasting van 55 dB(A) of binnenwaarde van 35 dB(A) niet zal worden overschreden. Alle andere wegen binnen het bestemmingsplangebied worden aangewezen als zogenaamd 30 km/uur-gebied of zijn aan te merken als woonerf en hoeven niet nader te worden onderzocht.

Bodemaspecten

Binnen het gebied dat globaal begrensd wordt door de Maasstraat, Rhonepad, Rijnstraat is nader onderzoek aan de orde indien hier nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Op [afbeelding 6](#) is dit zogenaamde "aandachtsgebied bodemsanering" aangegeven.

3.5. De Lariks

3.5.1. Huidige situatie

Geschiedenis

Het onderhavige gebied De Lariks is opgebouwd uit de buurten Luchiesland, De Lariks Oost, De Lariks West, Nobellaan, Zuidmolukse buurt en Oostermoer. Het grootste deel van deze woonbuurten in De Lariks stamt uit de jaren zestig, echter de woningen langs De Vaart (en een klein gedeelte langs Het Kanaal) dateren van ver voor deze periode. Deze bebouwing heeft zich als een lint - na het gereedkomen van De Vaart in 1780 - ontwikkeld. De Vaart is een lineair, duidelijk planmatig opgezette hoofdstructurelement met een strak bebouwingspatroon.

Beschermd Stadsgezicht

In 1974 is het grootste deel van de Vaart ten oosten van de Witterbrug aangewezen als Beschermd Stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet. De gemeenteraad van Assen heeft bij besluit van 21 oktober 1993 aan het Rijk voorgesteld het Beschermd Stadsgezicht in westelijke richting aanzienlijk te vergroten. Bij besluit van 3 juni 1996 heeft het Rijk besloten het Beschermd Stadsgezicht Assen uit te breiden conform het voorstel van de gemeenteraad. Een gevolg hiervan is dat een zuidelijk deel van het gebied de Lariks deel uitmaakt van het Beschermd Stadsgezicht ([zie ook afbeelding 9](#) in hoofdstuk 4). De status van Beschermd Stadsgezicht heeft onder meer als rechtsgevolg dat de gemeente op grond van artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet '88 verplicht is om een bestemmingsplan op te stellen. Dat bestemmingsplan moet zijn gericht op de bescherming van de waarden op grond waarvan de aanwijzing is geschied. De "Toelichting van het Rijk op de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht" bevat de volgende passages die in dit verband relevant zijn voor het plangebied.

"Met het gereedkomen van de Vaart in 1780 verkreeg Assen een belangrijk structuurelement waarlangs lintbebouwing tot stand kwam. De Vaart is een lineair duidelijk planmatig opgezet hoofdstructurelement met een strak bebouwingspatroon. De Vaart, dat wil zeggen het geheel van het kanaal met de flankerende bebouwde wegen, is als één van de hoofdelementen van groot belang voor het beschermd stadsgezicht. De bebouwing aan beide zijden is voornamelijk in baksteen opgetrokken en bevat 1 tot 2 bouwlagen met kap. De strakke rooilijn versterkt de lineaire werking van de Vaart. In meer westelijke richting verspringt de rooilijn naar achteren, waardoor een ruimer bebouwingsbeeld ontstaat".

In de toelichting op de aanwijzing wordt tevens aangegeven dat, ter uitvoering van artikel 36 lid 2 van de Monumentenwet, het vigerende bestemmingsplan "Noord" niet toereikend is om de beoogde afscherming te bieden.

In onderhavig bestemmingsplan geldt voor het deel "beschermd stadsgezicht" een aangepaste bestemmingsregeling in de vorm van een dubbelbestemming. Dit houdt in dat deze gronden - naast de normale bestemming - primair zijn bestemd ten dienste van de cultuurhistorische waarden. Het is niet mogelijk om op basis van de normale bestemming (bijvoorbeeld woondoel-einden) te bouwen zonder dat hiervoor vrijstelling is gevraagd bij de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen.

Ruimtelijke karakteristiek en structuur

Algemeen

De Lariks bestaat zoals gezegd in feite uit zes woonbuurten. In totaal omvat de gehele wijk meer dan 2800 woningen. Daarnaast is midden in de wijk een recreatiepark gelegen. Belangrijke structuurbepalende elementen zijn de Vaart en het Kanaal. De Vaart was in het verleden een belangrijke transportroute van en naar de stad. De Vaart en het Kanaal hebben op dit moment geen doorgaande functie meer, echter de gemeente onderzoekt de mogelijkheden om van de Vaart weer een "open" vaarverbinding te maken. De oorspronkelijke woningbouw heeft zich als een lint van (overwegend vrijstaande en half vrijstaande woningen) ontwikkeld langs de Vaart. Pas in een veel later stadium zijn de ten noorden van de Vaart gelegen woonwijken gebouwd. In het kaartbeeld van de wijk zijn de jongste wijken duidelijk herkenbaar als min of meer rechte woningblokken van veelal rijenwoningen. Het oudste deel van De Lariks (hoek Kanaal met de Vaart) grenst aan de historische binnenstad van Assen. Hier is de woningbouw meer compact.

Verkeerstructuur

Het woongebied van De Lariks sluit bijna optimaal aan de hoofdwegenstructuur. Centraal in de wijk ligt de Maria in Campislaan (verdergaand in de Nobellaan) als onderdeel van de hoofdwegenstructuur. Hierop sluiten diverse woonstraten aan. Daarnaast sluit het noordelijk deel van de Lariks middels de Groen van Prinsterenlaan aan de op Europaweg West en het zuidelijk deel van de Lariks sluit middels de Mr. P.J. Troelstralaan aan op de Vaart Zuidzijde. De primaire fietsroutes lopen langs de Vaart Noordzijde, Maria in Campislaan en Nobellaan. Een deel van de secundaire fietsstructuur ligt in de groengebieden.

Water- en groenstructuur

De Lariks bevat behoorlijk wat groen en ook enkele waterpartijen. De groen- en waterstructuur is als één groot gebied gelegen ten zuiden van de Maria in Campislaan. Voor het overige is hier en daar het zogenaamde buurt- en wijkgroen aanwezig. Het Lariksbos is een van de oudste Asser bossen. In het verleden bevond dit bos zich buiten de stad. Op het terrein staat een monumentaal landhuis. Het Lariksbos is een van de grotere groeneenheden binnen het totale gebied Assen Noord.

De ruimtelijk-functionele structuur

Wonen

Tijdens de inventarisatie is duidelijk naar voren gekomen, dat De Lariks beschouwd kan worden als een rustige woonbuurt. In totaal omvat het gehele woongebied zo'n 2.825 woningen. Dat betekent dat de gemiddelde woningbezetting begin dit jaar 2,05 bedroeg. Dit is nogal aan de lage kant want het gemiddelde voor de gemeente Assen bedraagt 2,32. De gemiddelde woningbezetting in De Lariks is de afgelopen 5 jaar amper gedaald want deze bedroeg destijds 2,06.

Het onderhavige woongebied De Lariks is opgebouwd uit diverse buurten (CBS-buurtcodes 0103 tot en met 0108). Uit de cijfers van de bevolkingsadministratie blijkt dat de totale wijk De Lariks in 2002 praktisch evenveel inwoners heeft als zo'n 5 jaar geleden, namelijk omstreeks 5.750 personen. Hiervan is minder dan 19% jonger dan 20 jaar en meer dan 23% is 65-plusser. In tegenstelling tot Peelo en Pittelo is de wijk De Lariks een behoorlijk vergrijsde wijk gezien de gemeentelijke percentages van respectievelijk 26 en 14.

Niet meer dan ongeveer eenderde van het woningareaal bestaat uit koopwoningen (zie ook wijkperspectief De Lariks). Wel is dit percentage heel geleidelijk aan het stijgen. Reden hiertoe is het inspelen van Stichting Woningbeheer Assen (SWA) en makelaars op de wens van bewoners om een huis te kopen, en dan het liefst de eigen woning. Meer dan gemiddeld willen mensen verhuizen en de belangrijkste reden is niet alleen het verruilen van een huurwoning voor een koopwoning maar ook omdat de huidige woning in hun ogen aan de kleine kant is.

Naast het wonen, komen er in het plangebied nog veel andere functies voor zoals scholen, winkels, sociaal-medische voorziening etc. Het wonen overheerst echter in het gehele plangebied. Wel komen er verhoudingsgewijs veel rijenwoningen en flats (sociale woningbouw) voor.

Werken

Zoals hiervoor is aangegeven is wonen de belangrijkste functie in De Lariks. Dat neemt niet weg dat er ook nog andere functies in de wijk aanwezig zijn die weer voor werkgelegenheid zorgen. Behalve werkgelegenheid die geboden wordt in het grote winkelcentrum aan de Nobellaan (winkels, horeca, kapper) en het kleine aan de Troelstralaan is er ook werkgelegenheid in de sociaal-medische en maatschappelijke functies en de scholen ([afbeelding 7](#)). Verspreid in het plangebied wordt verder nog - ondergeschikt aan de woonfunctie - op diverse plekken een beroep aan huis uitgeoefend. Voor het overige kent het gebied nagenoeg geen bedrijvigheid.

Voorzieningen

Aan de rand van de wijk ligt tussen de Maria in Campislaan en de Nobellaan een uitgebreid winkelcentrum. Hier bevinden zich dicht bij elkaar nogal wat wijkvoorzieningen, zoals de nodige winkels, een kapper, twee horecavestigingen, een bank, een apotheek, een dierenarts en een postkantoor. Elders in de wijk zijn nog een gemeentelijke wijkpost, een bibliotheek en een wijkcentrum. In dit centrum verzorgt met name de Stichting voor Sociaal-cultureel Werk De Steiger de nodige activiteiten.

Daarnaast zijn in de wijk nog verschillende scholen gelegen als sociaal-medische voorzieningen. Er zijn behalve een kinderdagverblijf namelijk scholen op het gebied van speciaal onderwijs, basisonderwijs (inclusief een engelse school), voortgezet onderwijs en ook hoger onderwijs (Pabo). De wijk huisvest verder een dierenartsenpraktijk, een vestiging van de Jeugdzorg Drenthe en van het Rode Kruis, een praktijk voor oefentherapie Mensendieck en ook voor fysiotherapie.

Aan religieuze voorzieningen is de wijk eveneens behoorlijk voorzien want er zijn diverse kerkgebouwen in de wijk gelegen.

Groenstroken/plantsoenen en parken

De Lariks bevat iets meer wijkgroen dan gemiddeld. Dit komt met name door de aanwezigheid van het Lariksbos. Dit groen biedt volop ruimte om te fietsen en te wandelen. Er wordt dan ook regelmatig gebruik van gemaakt door de bewoners. Uit de analyses van het wijkbeleid van Assen blijkt dat meer mensen dan gemiddeld met name klachten hebben met betrekking tot het onderhoud van de groenvoorzieningen. Afgezien van het Lariksbos heeft de wijk verder weinig groen. Er is alleen hier en daar wat wijkgroen en De Lariks heeft verhoudingsgewijs dan ook weinig speeltuintjes.

Verkeer

In de Lariks zijn geen specifieke locaties met een concentratie van verkeersongevallen. De Lariks wordt in 2003/2004 een 30 km/uur gebied. Een deel van de maatregelen hiervoor is reeds getroffen. Langs de Maria in Campislaan moeten nog fietsvoorzieningen worden gerealiseerd.

3.5.2. Milieuhygiënische aspecten

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Uitzonderingen zijn de winkelcentra, de scholen en het kinderdagverblijf en de overige voorzieningen die in de wijk zijn gelegen. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. In het gebied De Lariks bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Nader - planologisch - ingrijpen is niet aan de orde. Wel is de juridische regeling zodanig opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. In de directe omgeving bevinden zich geen milieuhinderlijke bedrijven welke van invloed zijn op de woonbebouwing ([zie afbeelding 5 belemmeringenkaart](#)).

Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Zoals ook bij Peelo al is aangegeven behoeft er in principe, wanneer er geen nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geen rekening te worden gehouden met het gestelde in de Wet geluidhinder. In de situatie De Lariks worden, weliswaar niet direct zichtbaar, toch bouwmogelijkheden geboden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid of anders, vergelijkbaar met Peelo en Pittelo. Korte tijdshalve wordt hierom verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï herziening bestemmingsplan Assen Noord

In februari 2004 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Stroop raadgevende ingenieurs bv) naar de gevolgen van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan Assen Noord. Het doel van dit onderzoek is het berekenen van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de diverse ontwikkelingslocaties. In het geval de geluidsbelasting op een locatie meer bedraagt dan de grenswaarde van 50 dB(A), zal een "hogere grenswaarde" bij de provincie Drenthe aangevraagd moeten worden.

In de wijk De Lariks zijn de volgende locaties onderzocht:

- Van Gelderschool (wijzigingsbevoegdheid III).
- Stroom/epe (wijzigingsbevoegdheid IV).
- Delft (wijzigingsbevoegdheid V).
- Het Anker (wijzigingsbevoegdheid VI).
- Vaart/ Troelstralaan.

De Van Gelderschool is gelegen binnen de in invloedszone van de Europaweg en de Maria in Campislaan. De Stroom/epe ligt binnen de zone van de Europaweg, de Delft binnen de zone

van de Vaart, het Anker binnen de zone van de Nobellaan en de Maria in Campislaan en de Vaart/Troelstralaan binnen de zone van de Vaart.

De berekening van de geluidsbelasting, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, zijn uitgevoerd volgens het meet- en rekenvoorschrift conform artikel 102 van de Wet geluidhinder. Hierbij is gebruik gemaakt van de door de gemeente beschikbaar gestelde wegvakbelasting. Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek welke als separate bijlage bij het plan wordt opgenomen.

De geluidsbelasting bedraagt voor de genoemde gebieden lager dan 62 dB(A). Resumerend kan worden gesteld dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer bij alle gebieden gelijk of minder bedraagt dan de grenswaarde van 65 dB(A). Het is na aanvullend onderzoek mogelijk hier geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren.

Over nieuwe situaties is al een en ander opgemerkt bij de gebiedsbeschrijving van Peelo.

Wel moet nog gewezen worden op de voorgenomen verdubbeling van de Europaweg-west tussen de Balkenweg en de Maria in Campislaan. Deze gaat samen met de tweede hoofdontsluiting van Kloosterveen geregeld worden in een apart bestemmingsplan. In dit plan krijgt de geluidhindersituatie uitgebreid aandacht. Zeer waarschijnlijk zullen dan ook saneringsmaatregelen getroffen worden waarbij de gevelbelasting van 55 dB(A) of binnenwaarde van 35 dB(A) niet zal worden overschreden.

3.6. Noorderpark

3.6.1. Huidige situatie

Geschiedenis

Het onderhavige woongebied Noorderpark is opgebouwd uit de buurten Noorderpark 1 en 2, Veningerland, Zwartwatersweg en Troelstralaan. De ontstaansgeschiedenis van de diverse buurten verschilt nogal. Het oudste deel betreft het gebied tegen de binnenstad (langs het Kanaal) en langs de Groningerstraat. De bebouwing bestaat hier voor een belangrijk deel uit vooroorlogse panden. Na de tweede wereldoorlog kwam de ontwikkeling van Assen in een stroomversnelling. Bevolking en woningbouw namen snel toe, met name in de jaren zestig. De uitbreidingen vonden nu planmatig plaats in de vorm van afzonderlijke wijken. Dit is duidelijk herkenbaar in het bebouwings- en stratenpatroon van Assen Noord.

Ruimtelijke karakteristiek en structuur

Algemeen

Noorderpark bestaat zoals gezegd in feite uit vijf woonbuurten. Deze zijn in de periode van kort na de oorlog tot in de jaren zeventig tot stand gekomen. Recentelijk zijn ook nog woningen toegevoegd op de locaties de Overhoek en de Gaarde. In totaal omvat de gehele wijk meer dan 3.900 woningen. Daarnaast is aan de noordwestrand van de wijk bij het Aafke's Bosje een volkstuintencomplex aangelegd.

Verkeerstructuur

De hoofdwegstructuur in en rondom het woongebied Noorderpark bestaat uit Thorbeckelaan/Fokkerstraat, Maria in Campislaan/Nobellaan, Europaweg West/Noord en Kanaal Z.Z. Op diverse plaatsen sluit de wijk aan op deze structuur. De interne ontsluitingstructuur bestaat uit de Zwartwatersweg, Groen van Prinsterenlaan, Troelstralaan en Nobellaan. De Groningerstraat vervult op dit moment nog een duidelijke verkeersfunctie, maar op termijn zal een groot deel van de Groningerstraat worden ingericht als verblijfsgebied. De primaire fietsstructuur in de wijk wordt bepaald door de Oranjabond/Nobellaan, Diepenbrocklaan/Molenstraat en de Groningerstraat ([zie afbeelding 3](#)).

Water- en groenstructuur

Noorderpark bevat behoorlijk wat groen en ook enkele waterpartijen. Als groeneenheden kunnen genoemd worden het Aafke's Bosje, de strook tussen de Europaweg noord en de Smetanalaan, het gebied rond het Nassau College en dat rondom sporthal De Timp. Voor het overige is hier en daar het zogenaamde straatgroen aanwezig.

De ruimtelijk-functionele structuur

Wonen

Tijdens de inventarisatie is duidelijk naar voren gekomen, dat Noorderpark beschouwd kan worden als een overwegend rustige woonbuurt. In totaal omvat het gehele woongebied zo'n 3.940 woningen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg begin 2002 2,07 bewoners per woning. Dit is nogal aan de lage kant ten opzichte van het gemiddelde van de gemeente Assen (2,32). De gemiddelde woningbezetting in Noorderpark is trouwens weinig gedaald. Vijf jaar geleden bedroeg deze nog 2,15.

Uit de cijfers van de bevolkingsadministratie blijkt dat de totale wijk Noorderpark in 2002 met ruim 200 inwoners is gegroeid ten opzichte van zo'n 5 jaar geleden, zodat er nu omstreeks 8.150 personen wonen. Hiervan is minder dan 20% jonger dan 20 jaar en meer dan 21% is 65-plusser. Dit betekent dat in tegenstelling tot Peelo en Pittelo de wijk Noorderpark een stuk vergrijsder is en minder jongeren kent.

Naast het wonen, komen er in het plangebied nog veel andere functies voor zoals scholen, winkels, garages, sociaal-medische voorzieningen etc. Het wonen overheerst echter in het gehele plangebied. Wel komen er verhoudingsgewijs veel rijenwoningen en flats (sociale woningbouw) voor.

Minder dan de helft van het woningareaal bestaat uit koopwoningen (zie ook wijkperspectief Noorderpark). Wel is dit percentage heel geleidelijk aan het stijgen, omdat enerzijds af en toe projecten als de Gaarde gerealiseerd worden en anderzijds ook huurwoningen verkocht worden aan huurders. Reden hiertoe is het inspelen van Stichting Woningbeheer Assen (SWA) en makelaars op de wens van bewoners om een huis te kopen, en dan het liefst de eigen woning. Aan de Smetanalaan is verder nog een woonwagenlocatie gelegen.

Werken

Zoals hiervoor is aangegeven is wonen de belangrijkste functie in Noorderpark. Dat neemt niet weg dat er ook nog andere functies in de wijk aanwezig zijn die weer voor werkgelegenheid

zorgen. Behalve werkgelegenheid die geboden wordt in het kleine winkelcentrum aan de Troelstralaan is er ook werkgelegenheid in kleinere bedrijfjes, in de horeca, het theater, sociaal-medische en maatschappelijke functies en de scholen ([afbeelding 8](#)). Verspreid in het plangebied wordt verder nog - ondergeschikt aan de woonfunctie - op diverse plekken een beroep aan huis, danwel een bedrijf aan huis uitgeoefend. Het betreft hier bedrijvigheid zoals een autohandel, een houtbewerkingsbedrijf en een huisartsenpraktijk.

Voorzieningen

In de wijk zelf is geen echt winkelcentrum gelegen en de enige supermarkt die er zat is inmiddels verdwenen. Wel zijn er een aantal verspreid liggende winkels aanwezig die ofwel voornamelijk ten zuiden van de Thorbeckelaan zijn gelegen ofwel langs de Groningerstraat.

Behalve de winkels zijn er in de wijk ook kappers, horecagelegenheden en een kinderbezighedenst centrum (Ballorig). Ook zijn in de wijk nog verschillende scholen gelegen alsmede sociaal medische voorzieningen. Er zijn behalve een kinderdagverblijf namelijk scholen op het gebied van basisonderwijs en voortgezet onderwijs. Daarnaast is er dagopvang voor gehandicapten. De wijk huisvest verder de GGD c.q. Medisch Adviescentrum, wijkbasisvoorziening De Picollo, het Gezondheidscentrum Assen Noord waarin zijn ondergebracht fysiotherapie, huisarts, maatschappelijk werk, verloskundige, wijkverpleging, thuiszorg, huidtherapie en logopedie; ook bevindt zich in de wijk verder nog een praktijk voor fysiotherapie, een apotheek en arts voor homeopathie.

Aan maatschappelijke voorzieningen in de wijk kunnen nog vermeld worden het verzorgingshuis, het buurthuis, de Stichting Ouderenwerk Assen, het Mercuriustheater en het Islamitisch Cultureel Centrum.

Groenstroken/plantsoenen en parken

Noorderpark bevat iets meer wijkgroen dan gemiddeld verwacht mag worden. Sommige delen hebben heel weinig tot bijna geen groen en andere delen weer iets meer. Dit laatste komt met name door de aanwezigheid van het Aafke's Bosje. Het aanwezige groen biedt genoeg ruimte om te fietsen en te wandelen. Er wordt dan ook regelmatig gebruik van gemaakt door de bewoners. Uit de analyses van het wijkbeleid van Assen blijkt echter dat de inwoners zelf minder positief zijn over de groenvoorzieningen in de wijk, alsook over het aantal speelvoorzieningen.

Afgezien van Aafke's Bosje zijn er ook ruime groenvoorzieningen tussen de Europaweg-noord en de Smetanalaan, het gebied rond het Dr. Nassau College en dat rond sporthal De Timp. Verder is alleen hier en daar wat buurtgroen. Als bijzondere vorm van groenvoorziening wordt het volkstuincomplex Oranjebond genoemd.

Verkeer

In het Noorderpark zijn geen specifieke situaties waar sprake is van een concentratie van ongevallen. In 2003/2004 zal het Noorderpark een 30 km/uur gebied worden. Intussen zijn hiervoor op diverse plaatsen in de wijk al maatregelen getroffen. Langs de Thorbeckelaan en Nobellaan (gedeeltelijk) worden fietsstroken gerealiseerd.

3.6.2. Milieuhygiënische aspecten

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Uitzonderingen zijn de kleine bedrijfjes, de winkels, de scholen, de dagverblijven en de overige voorzieningen die in de wijk zijn gelegen. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. In het gebied Noorderpark bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Nader - planologisch - ingrijpen is niet aan de orde. Wel is de juridische regeling zodanig opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. In de directe omgeving bevinden zich geen milieu-hinderlijke bedrijven welke van invloed zijn op de woonbebouwing ([zie afbeelding 5 belemmeringenkaart](#)).

Wet geluidhinder

Verkeerslawaaï

Zoals ook bij de andere wijken al is aangegeven behoeft er in principe, wanneer er geen nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geen rekening te worden gehouden met het gestelde in de Wet geluidhinder voor wat betreft het verkeerslawaaï. In de situatie Noorderpark worden, weliswaar niet direct zichtbaar, toch bouw mogelijkheden geboden in de vorm van wijzigingsbevoegdheden of anders, vergelijkbaar met Peelo, Pittelo en de Lariks. Korthedshalve wordt hierom verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï herziening bestemmingsplan Assen Noord

In februari 2004 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Stroop raadgevende ingenieurs bv) naar de gevolgen van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan Assen Noord. Het doel van dit onderzoek is het berekenen van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de diverse ontwikkelingslocaties. In het geval de geluidsbelasting op een locatie meer bedraagt dan de grenswaarde van 50 dB(A), zal een "hogere grenswaarde" bij de provincie Drenthe aangevraagd moeten worden.

In de wijk De Lariks zijn de volgende locaties onderzocht:

- Vivaldilaan/Smetanalaan (wijzigingsbevoegdheid VIII).
- Zwartwatersweg (wijzigingsbevoegdheid X).
- De Stiep (wijzigingsbevoegdheid XIII).
- Gereformeerde Mavo (wijzigingsbevoegdheid XIV).
- Troelstralaan (wijzigingsbevoegdheid XV).
- Kanaal nz/Vinc. Van Goghschool (wijzigingsbevoegdheid XVII).
- Kanaal/Gr. v. Prinstererlaan (wijzigingsbevoegdheid XVIII).
- Locatie Wildeboer.
- Marturiakerk.

De locatie Vivaldi/Smetalaan is gelegen binnen de invloedzone van de Europaweg. De locatie Zwartwatersweg ligt binnen de zone van de Europaweg, de locatie Stiep binnen de zone van de Thorbeckelaan/Groningerstraat, de locatie Gereformeerde Mavo binnen de zone van de Thor-

beckelaan, de locatie Troelstraal binnen de zone van de Thorbeckelaan/Groningerstraat, de locatie Kanaal nz/Vinc. Van Goghschool Campislaan binnen de zone van het Kanaal, de locatie Kanaal/ Gr.v. Prinstererlaan binnen de zone van het Kanaal/Groningerstraat, de locatie Wildeboer binnen de zone van het Kanaal/Groningerstraat en de locatie Maturiakerk binnen de zone van de Nobellaan/Thorbeckelaan.

De berekening van de geluidsbelasting, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, zijn uitgevoerd volgens het meet- en rekenvoorschrift conform artikel 102 van de Wet geluidhinder. Hierbij is gebruik gemaakt van de door de gemeente beschikbaar gestelde wegvakbelasting. Voor een uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek welke als separate bijlage bij het plan wordt opgenomen.

De geluidsbelasting bedraagt voor de genoemde gebieden overwegend lager dan 55 dB(A). Voor een aantal locaties ligt de waarde hoger. Resumerend kan worden gesteld dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer bij alle gebieden gelijk of minder bedraagt dan de grenswaarde van 65 dB(A). Het is na aanvullend onderzoek mogelijk hier geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren.

Industrielawaai

Een belangrijk deel van het gebied Noorderpark ligt binnen de vastgestelde geluidszone van het (aangrenzende) stadsbedrijvenpark. Deze zone is vastgesteld op 21 augustus 1986 en op 6 januari 1987 goedgekeurd. Op de grens van deze zone mag het geluidsniveau maximaal 50 dB(A) bedragen (etmaalwaarde). Binnen de 50 dB(A)-zone mogen (nieuwe) geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen en scholen, in principe niet worden gesitueerd. Ontheffing tot 55 dB(A) behoort tot de mogelijkheden. Indien een ontwikkelingslocatie is gelegen binnen deze zone dan dient rekening te worden gehouden met voornoemd geluidsaspect. De 50 en 55 dB(A) contour zijn beiden op de plankaart aangegeven.

3.7. Watersystemen en waterbeheer

Gemeentelijk Rioleringsplan

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. Het is voor de gemeente van belang een goede integrale beleidsafweging te kunnen maken op het terrein van bodem- en waterkwaliteit, gemeentelijke infrastructuur en rioleringszorg. In het kader van de wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is een strategisch plan en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument. Het gemeentelijk rioleringsplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor andere waterbeheerders. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het te voeren rioleringsbeleid van de gemeente. De invloed die de riolering en het beheer ervan heeft op het milieu en de waterkwaliteit in het bijzonder is hier van belang. Overleg met o.a. de waterschappen (waterkwaliteits/kwantiteitsbeheerders) 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. Het GRP is een lange-termijnplan met een geldig-

heidsduur van 4 jaar. Het huidige plan wordt in het jaar 2004 aan eventueel veranderende omstandigheden getoetst (gewijzigd beleid, integraal waterbeheer, nieuwe inspectieresultaten, veranderende uitgangspunten zoals percentages voor rente en inflatie, etc.). Voor het kostendekningsplan, een integraal onderdeel van het GRP, is de beschouwde termijn 60 jaar. Deze periode is zo gekozen, omdat daarin tenminste eenmaal in de vervanging van alle onderdelen wordt voorzien. Uit de uitgangspunten en de randvoorwaarden die in de volgende hoofdstukken cq. alinea's aan de orde komen blijkt dat het onderhavig bestemmingsplan in voldoende mate rekening houdt met de in het GRP geformuleerde beleidsdoelstellingen.

De gemeente is voornemens een Waterplan op te stellen. Dit plan zal een strategische visie geven omtrent het gemeentelijk beleid omtrent het aspect water. In dit plan zullen beleidskaders aangegeven worden waarbinnen bijv het GRP, Baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt.

Voor een groot deel is het niet bekend van welke ontwerpnormen en uitgangspunten bij de realisatie van het oppervlaktewater van het betreffende gebied is uitgegaan. Ten gevolge van de klimaatveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het waterhuishoudingsstelsel op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. Voor stedelijk gebied is in het kader van WB21 sprake van een ontwerpnorm met een inundatierisico van 1 maal in de 100 jaar. Derhalve ligt het in de verwachting dat in de toekomst bij revitaliseringplannen het aanwezige regenwaterstelsel moet worden vergroot in transport en bergingscapaciteit ("veerkrachtig systeem"). Derhalve wordt nu als beleidsuitgangspunt genomen voor de gehele gemeente Assen dat in ieder geval het huidige oppervlaktewatersysteem gehandhaafd dient te blijven (Stand-still beginsel). In het huidige GRP is opgenomen dat in de bijbehorende planperiode het regenwaterstelsel van de gemeente Assen wordt geïnventariseerd en vervolgens op basis van, met het Waterschap overeen te komen, ontwerpgrondslagen zal worden doorgerekend. Op basis van deze berekeningen en bijbehorende monitoring wordt inzichtelijk waar de knelpunten zich bevinden. In overleg met het waterschap worden vervolgens gezamenlijk maatregelen voor deze knelpunten uitgewerkt.

Ontwerpgrondslagen nieuwe ontwikkelingen

Eventueel nieuw aan te leggen of te vervangen vuilwaterriool wordt gedimensioneerd op basis van een aanname van de droogwaterafvoer van de aangesloten percelen en stroomgebieden en zal onder vrijval lozen op het bestaande gemengd/dwa - rioolstelsel. Uitgegaan wordt van een droogwaterafvoer van 12 l/h/ie, in een periode van 10 uur, voor huishoudelijk afvalwater en 0.25 l/s/Ha voor de afvalwaterstroom

Waterfunctiekaart Assen

Bij de invulling en afstemming van diverse beleidsvelden van het stedelijk waterbeheer, zoals baggeren, riolering, groenvoorziening en ruimtelijke inrichting, heeft de gemeente Assen een waterfunctiekaart opgesteld. Een waterfunctiekaart maakt het mogelijk verbindingen te leggen tussen de waterfuncties in het landelijk en in het stedelijk gebied. Hieruit voortvloeiend kan een waterkansenkaart worden opgesteld, die op basis van fysieke en hydrologische karakteristieken

van een gebied aanwijzingen (kunnen) geven voor een nieuw beleid en/of nieuwe functies. Dit zal door de gemeente Assen in nauwe samenwerking met de waterschappen (Hunze & Aa's, Noorderzijlvest, Reest en Wieden) worden voorbereid.

Het plangebied Assen Noord behoort tot het watersysteem "tussen de kanalen" zoals dat is omschreven in de notitie "Waterfuncties in Assen" (3^e concept, december 2001). In het gebied liggen enkele vijvers die door middel van overkluizingen en duikers met elkaar zijn verbonden. De vijvers hebben enerzijds een bergingsfunctie en anderzijds maken ze deel uit van het rioolstelsel. Daarnaast hebben veel vijvers een esthetische functie. Enkele vijvers kunnen indien nodig worden doorgespoeld met water uit het Noord-Willemskanaal. Met name in de vijvers in Peelo is dit soms nodig in verband met sterke algengroei. Uiteindelijk loopt het watersysteem door het plangebied Assen Noord en stroomt af in het Havenkanaal. Opgemerkt wordt dat voor de waterkwaliteit geen functie geldt, omdat de vijvers onderdeel zijn van het rioolstelsel. Het deelwatersysteem valt onder het beheersgebied van het waterschap Hunze & Aa's. Het algemene beleidskader per deelgebied staat hierna beschreven.

Gebiedsgewijze beschrijving

Peelo

Het deelgebied Peelo wordt aan de noordzijde begrenst door het Noord Willemskanaal. De van oudsher aanwezige vennen in dit gebied en de lage terreingedeelten met een slechte draagkracht voor het bouwen zijn samen met de ontworpen groenstructuur bepalend geweest voor de plaats en omvang van de waterpartijen. Het oppervlaktewater in Peelo heeft naast een bergingsfunctie een belangrijke recreatieve functie in de wijk. Het geheel bergt en transporteert het overvloedige regenwater, grondwater en overstortwater naar de zuidzijde van het plan richting het Noorderpark. Het grondwaterpeil is op een aantal plekken dermate hoog dat zonder extra voorzieningen een duurzame drooglegging niet haalbaar bleek. Derhalve zijn in het gebied lokaal drainagestelsels aangelegd. Het rioolstelsel van Peelo bestaat voor een overgroot deel uit een gescheiden rioolstelsel, welke middels een centraal hoofdgemaal aan de Europaweg op de ringpersleiding naar de zuiveringsinstallatie van het waterschap Hunze en Aa's loost. Gezien de leeftijd van het rioolstelsel (aanleg in de jaren 80/90) met de verwachte levensduur van 60 jaar, het geringe verharde oppervlak van Peelo dat is aangesloten op het gemengd rioolstelsel, de herstraatcyclus van 20 à 30 jaar en de hoge kosten die met het incidenteel afkoppelen gemoeid zijn, zal enkel in geval van grote revitaliseringsplannen overgegaan worden tot het afkoppelen van verharde oppervlakten. Dit laatste is in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet het geval.

Pittelo

Ook Pittelo wordt begrensd door het Noord Willemskanaal aan de noordzijde. De van oudsher aanwezige wijken en watergangen zijn ten behoeve van de planontwikkeling gedempt. Evenals in Peelo heeft het oppervlaktewater ook hier een noodzakelijke bergingsfunctie en een recreatieve functie. Het regenwater wordt afgevoerd richting Noorderpark. Uiteindelijk stroomt het systeem via Noorderpark af in het Havenkanaal. In Pittelo zijn diverse voorzieningen (sloten en drainage) getroffen om een te plaatse te hoge grondwaterstand terug te brengen. In Pittelo komt een gemengd rioolstelsel voor. Voor een tweetal gebiedjes is een gescheiden rioolstelsel

uitgevoerd. Het rioolstelsel van Pittelo is aangelegd in de jaren 70/80 en is derhalve nog niet aan vervanging toe, behoudens grootschalige ontwikkelingsplannen.

De Lariks/Noorderpark

Dit gebied wordt aan de zuid-oostzijde begrenst door het Kanaal. Het aanwezige regenwaterstelsel is globaal in drie stroomgebieden op te splitsen, die grofweg het gebied van noord tot zuid verdelen. Uiteindelijk stromen deze met elkaar gekoppelde systemen via het Industriegebied af in het Havenkanaal. Globaal kan het eerste stelsel toegedeeld worden aan het deelgebied De Lariks en de overige twee aan het deel Noorderpark. De stelsels zijn gekoppeld aan Peelo en Pittelo. Gezien de grondwaterstand zijn lokaal drainagestelsels aangelegd. Het rioolstelsel bestaat grotendeels uit een gemengd rioolstelsel. De recent aangelegde woningbouwprojecten Wie Durft, De Gaarde en de Holthe zijn met een gescheiden rioolstelsel uitgevoerd. Bij eventuele revitaliseringsprojecten worden de aanwezige stelsels voor zover mogelijk omgebouwd naar een gescheiden stelsel. Hierbij worden de openbare verhardingen en zo mogelijk een gedeelte van de daken afgekoppeld. Gezien de leeftijd van het rioolstelsel (aanleg jaren 40 tot en met 70) wordt enkel in geval van grote ontwikkelingen het mogelijkerwijs afkoppelen onderzocht.

Water en waterkansenkaart

De waterhuishouding vormt een belangrijke randvoorwaarde voor mogelijke ontwikkelingen. Om de relatie tussen de wateraspecten en de ruimtelijke ordening te verbeteren worden in een samenwerkingsverband van waterschappen, provincies en betrokken gemeenten waterkansenkaarten ontwikkeld. De waterkansenkaart geeft gebieden aan die vanuit water meer of minder geschikt zijn om te bebouwen en tevens wordt aangegeven welke eisen aan eventuele bebouwing worden gesteld. De voorkeur voor de manier van bouwen van het waterschap is als volgt. Waar dit mogelijk is wordt gestreefd naar het afkoppelen en infiltreren van neerslag in combinatie met duurzaam bouwen. Vervolgens is alleen duurzaam bouwen een eis, zonder veranderingen aan de grondwaterstanden. Waar daarmee onvoldoende drooglegging wordt bereikt, geldt de eis duurzaam bouwen met een beperkte drooglegging. Aan de gebieden die minder geschikt zijn vanuit waterhuishoudkundig oogpunt worden strikte voorwaarden gesteld, hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een eis om meer oppervlaktewater in plannen op te nemen of alleen aangepaste bebouwing toe te laten, bijvoorbeeld woonboten of een gebouwen op palen in een meer. Bij toekomstige ontwikkelingen kan deze kaart gebruikt worden om te bepalen welke aspecten vanuit water meegenomen dienen te worden bij een specifieke locatieontwikkeling.

3.8. Duurzaamheidsaspecten

De gemeente Assen is medeondertekenaar van het Convenant Duurzaam Bouwen in Drenthe. Als uitvloeisel hiervan wordt voor eventueel nieuw op te richten bebouwing in het plangebied naar een lagere energieprestatiecoëfficiënt gestreefd dan landelijk wordt voorgeschreven.

Op de nieuwe woningen in het plangebied zullen de richtlijnen van het Nationaal Basispakket Duurzaam Bouwen worden toegepast. Tevens moeten de woningen voldoen aan de eisen waarvoor het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt afgegeven. Dit keurmerk stelt niet alleen ei-

sen aan de woningen zelf, maar ook aan de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het openbare gebied.

3.9. Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Flora- en faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen. De wet biedt in artikel 75 de mogelijkheid om ontheffing aan te vragen van overtreding van de verboden uit de artikelen 8 tot en met 18. Ontheffingen worden uitsluitend verleend door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Aanvragen kunnen worden ingediend bij de dienst LASER van het Ministerie.

Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als aan bepaalde voorwaarden van zorgvuldigheid is voldaan. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Om de implementatie van de Flora- en faunawet te reguleren is in het voorliggende bestemmingsplan een afstemmingregeling opgenomen. Deze houdt in dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet. De procedure is in het kort als volgt: initiatiefnemer vraagt bij LASER een ontheffing aan (loket namens LNV), LASER vraagt de regiodirectie Noord van LNV om advies, ontheffing wordt al dan niet verleend. In onderhavig gebied komen nauwelijks te beschermen soorten voor. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en er dus geen sprake is van ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, heeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal er - indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt - rekening worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

4.1. Algemeen

Hiervoor is het algemene rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aangegeven. In het bestemmingsplan Assen Noord krijgt dit beleidskader een vertaling door de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden in het plan op te nemen. Het onderhavige bestemmingsplan consolideert voor het overgrote deel de bestaande situatie. Het plan maakt geen structurele wijzigingen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie. Tijdens de opstelling van dit plan waren op een aantal plaatsen bouwactiviteiten gaande, op basis van een reeds gevoerde planologische procedure. De betreffende bouwplannen zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een passende bestemming. Verder zal worden aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Deze regeling, die op bescheiden wijze voor de bestaande functies mogelijkheden beoogt te bieden, respectievelijk open te houden voor nieuwe in schaal en karakter passende ontwikkelingen, is niettemin overwegend conserverend van aard. In het algemeen kan dan ook worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen de basis heeft gevormd voor deze onderdelen van het plan oftewel het onderhavige bestemmingsplan consolideert in dat opzicht in belangrijke mate de ruimtelijke situatie. Daarnaast wordt met dit plan beoogd voor de thans bestaande situatie kaders te bieden voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat. In de volgende paragraaf wordt een beschrijving van de planopzet gegeven. Deze beschrijving zal zoveel mogelijk per bestemming afgestemd per deelgebied geschieden. Daarbij wordt, aan de hand van het in hoofdstuk twee beschreven beleidskader en de in hoofdstuk drie beschreven bestaande situatie nagegaan welke ontwikkelingen binnen de beschreven bestemmingen worden voorgestaan dan wel toegelaten.

4.2. Wonen

Ten aanzien van de binnen het gebied aanwezige woonbebouwing is als uitgangspunt genomen dat op voorhand geen redenen aanwezig zijn om niet tot het toekennen van een (positieve) woonbestemming over te gaan. Derhalve is aan iedere woning binnen het plangebied een positieve bestemming toegekend. Te onderscheiden zijn vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen (dubbele woningen), rijenwoningen en gestapelde woningen. Met uitzondering van de laatste categorie is aan al deze typen de bestemming "woondoeleinden" toegekend. De laatstgenoemde categorie is bestemd tot "woondoeleinden meergezinshuizen". Ook is er een bestemming "woondoeleinden woonwagencentrum". Binnen de woonbestemmingen is met uitzondering van de gestapelde woningen de bestaande (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting als gegeven geaccepteerd.

In het algemeen is gestreefd naar een bouwstrookdiepte van 12 meter, tenzij de ruimtelijke situatie dit niet toelaat. Bij de woongebouwen is in plaats van de maximale goothoogte overgegaan tot het regelen van de maximale hoogte van de bebouwing dit in verband met de wisselende hoogtes van de bouwlagen. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn bij de woningen toegestaan ten behoeve van de hoofdfunctie wonen. Aan- en/of uitbouwen mogen wel worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. In totaal mag per woning niet meer dan 65 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Aangezien in sommige situaties (bijvoorbeeld Peelo als jaren '70/'80 wijk) aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van een woning zijn gebouwd is dit met een aanduiding geregeld. Ten hoogste 50 % van deze gronden

mag worden bebouwd (danwel indien een groter oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals bestaat ten tijde van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan).

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van bepaalde beroepen aan huis een algemeen aanvaarde activiteit, zoals een huisarts, tandarts en andere beoefenaren van medische, sociaal-medische en paramedische beroepen en -voorzieningen. Het betreft beroepsuitoefeningen, die door hun aard en omvang aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed uitgaat. Gelet op het feit dat het merendeel van de hier bedoelde beroepen "aan huis" wordt uitgeoefend en uitbreiding van activiteiten in deze sector, die ruimtelijke consequenties met zich brengen, niet worden verwacht, kunnen ook de panden, waarin deze activiteiten uitgeoefend worden, gewoon als woning bestemd worden.

Aan de Esakkerweg/Noorderes zijn recentelijk "woon-werk woningen" gerealiseerd. Deze woningen beschikken over een extra groot oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf/beroep. Aan huis verbonden bedrijvigheid is echter niet rechtens mogelijk in het plangebied, echter via vrijstelling is het mogelijk onder de nodige voorwaarden een binnen de woonfunctie passende bedrijvigheid te realiseren.

Ook komen er op een aantal plaatsen bestaande bedrijven voor die niet als bedrijf aan huis zijn aan te merken of die gezien hun omvang niet als een aan huis gebonden beroep kunnen worden aangemerkt. Deze bedrijven/beroepen zijn hierom binnen de woonbestemming specifiek aangeduid, zoals een autohandel, detailhandel, houtbewerkingsbedrijf, klusbedrijf, fietsenhandel en huisartsenpraktijk.

4.3. Maatschappelijke doeleinden

Alle binnen het plangebied voorkomende educatieve, religieuze, sociaal-culturele en sociaal-medische functies zijn bestemd tot "maatschappelijke doeleinden". De bebouwingsvlakken zijn zodanig aangegeven dat, behalve de reeds bestaande bebouwing, ook enige uitbreiding hiervan mogelijk is. Uitgangspunt is dat in principe het gehele bebouwingsvlak kan worden aangewend voor bebouwing, tenzij in het desbetreffende bebouwingsvlak een ander bebouwingspercentage is aangegeven. Vanuit die achtergrond zijn de betreffende bebouwingslijnen afgestemd op de ruimtelijke situaties.

4.4. Centrumgebieden en gemengde gebieden

De bestemming "centrumdoeleinden" en "gemengde doeleinden" is toegekend aan de bebouwing en gronden rond de in het plangebied voorkomende centrumgebieden, danwel gebieden met een gemengde functie. De bebouwing heeft een belangrijke functie ten behoeve van voorzieningen in de deelgebieden en bestaat bijvoorbeeld uit detailhandel (alleen bij centrumdoeleinden), sportvoorzieningen, horeca, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen en scholen. Het betreft derhalve een tweetal ruime bestemmingen. Binnen beide bestemmingen is de situering van de gebouwen en de maximale bebouwingshoogte geregeld.

4.5. Kantoren

De kantoorfuncties die geen deel uitmaken van de bestemming "gemengde doeleinden" en/of "centrumdoeleinden", dan wel die kantoorfuncties die niet passen binnen de woonbestemmingen zijn als zodanig bestemd. Alle bestaande functies zijn bestemd. De bebouwingsgrenzen zijn

op de bestaande situaties afgestemd en bieden waar het uit ruimtelijk oogpunt mogelijk is enige ruimte voor uitbreiding.

4.6. Cultuurhistorische waarden

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft zich in het bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming. De dubbelbestemming ligt als het ware 'over' de andere bestemmingen heen. De bescherming van de cultuurhistorische waarden staat hier voorop. Verandering van de bebouwing kan niet eerder tot stand komen, dan na vrijstelling van burgemeester en wethouders en met dien verstande dat hiervoor de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen gehoord is. Voor het overige zijn de gemeentelijke monumenten aangeduid met cultuurhistorisch waardevol. De rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten zijn op de plankaart tevens ter verduidelijking weergegeven om zo het totale beeld van alle cultuurhistorische waarden te complementeren ([zie afbeelding 9](#)).

4.7. Overige aspecten

De overige bestemmingen zoals nutsdoeleinden, autoboxen, groenvoorzieningen, water, verkeersdoeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden spreken voor zich. Binnen deze bestemmingen is niet of beperkt bebouwing toegestaan. Een uitzondering hierop betreft de bebouwing ten behoeve van functies zoals de ijsbaan en de volkstuinten (beiden binnen de bestemming groenvoorzieningen). Tevens is de gemeente voornemens om alle wegen op termijn aan te wijzen tot 30 km/uur-gebied.

4.8. Ontwikkelingsgebieden

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is onderhavig bestemmingsplan consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat het in beginsel gericht is op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarnaast wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt of zijn recentelijk gerealiseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de 'open' plekken en de ontwikkelingsgebieden/veranderlocaties binnen Peelo, Pittelo, De Larijs en Noorderpark ([zie afbeelding 10](#)). Voor een aantal gebieden is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen.

Opgemerkt wordt dat een wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast onder bepaalde voorwaarden. Zo moet er rekening worden gehouden met de belangen van gebruikers/eigenaren van de gronden en de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond (bijvoorbeeld milieutechnisch, waterhuishoudkundig, stedenbouwkundig opzicht et cetera). Ook zijn er in de voorschriften per wijzigingsgebied eisen gesteld ten aanzien van de bouwhoogte en bebouwingspercentage. Indien nodig stelt de gemeente Assen zich op het standpunt om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor een wijzigingsgebied.

In zijn algemeenheid kiest de gemeente Assen ervoor de bebouwing binnen het bestaand stedelijk gebied te intensiveren. Een aantal overwegingen zijn hierbij van belang:

- a. Het benutten van open ruimten of vrijkomende bebouwing voor de woonfunctie vermindert de druk op het buitengebied. Er moet een goede balans zijn tussen stedelijke woonmilieus en groene woonmilieus in de uitleggebieden.

-
- b. Gezien de ontwikkeling in de bevolkingsamenstelling (vergrijzing) zal de vraag naar stedelijke woonmilieus in de nabijheid van (zorg)voorzieningen toenemen.
 - c. De functieverandering op vrijkomende locaties moet uitvoerbaar zijn dit stelt randvoorwaarden aan de exploitatie.

Ontwikkelingen in Peelo

1. Centrumgebied (wijzigingsbevoegdheid I)

- Kenmerk: herschikking van functies mogelijk waaronder woningbouw
- Status: a. binnen de grenzen van het plan
 b. met een wijzigingsbevoegdheid art 11 WRO, wijzigingsbevoegdheid I

Ruimtelijke motivering

In het gebied Peelo worden op korte termijn geen vergaande ontwikkelingen voorzien in de woonbuurten. Uit de gebiedsanalyse van Peelo blijkt echter dat het centrumgebied niet op alle momenten en niet door alle bewonersgroepen op een prettige wijze wordt beleefd. Dat heeft in belangrijke mate te maken met overlast en criminaliteit die zich in het centrum voordoet. Dit alles hangt samen met de inrichting van het gebied, zowel aan de noord- als zuidzijde. De ingang van de sporthal ligt ingesloten en afgelegen, een gevaarlijke verkeerssituatie (bocht langs flessenbakken) en de situering van de pinautomaat naast de cafetaria. Naast eerdergenoemde inzet op de overlast zou, in samenwerking met de eigenaar van de winkelunits, het onderhavige plan de ruimte moeten bieden om te komen tot een (her-)inrichting en/of uitbreiding van het centrum, waarbij tevens de problemen ten aanzien van de belevingswaarde worden opgepakt.

Kortom een versterking van de centrumfuncties door herschikking en kwaliteitsverbetering in combinatie met de woonfunctie. Het voorzieningenniveau moet op een kwalitatief goed peil blijven vergelijkbaar met andere centrumgebieden. De functie en betekenis van het centrumgebied mag niet zodanig groot worden dat concurrentie ontstaat met het stadscentrum. In dit gebied wijzigingsbevoegdheid I (winkelcentrum Peelo) is geregeld dat er een herschikking kan plaatsvinden van de bebouwingsvlakken en dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 15 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 70%.

Ontwikkelingen in Pittelo

2. Centrum Pittelo (wijzigingsbevoegdheid II)

- Kenmerk: herschikking van functies, waaronder woningbouw
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsbevoegdheid IV
 b. in ontwerpplan wijzigingsbevoegdheid II

Ruimtelijke motivering

De bestaande Amstelflat vormt een markering van het centrumgebied. Dit kan in de toekomst gehandhaafd worden. De wijziging moet betrekking hebben op kwaliteitsverbetering van het centrumgebied door herschikking van functie of combinatie met woonfuncties. De bebouwings-

hoogte mag na wijziging 10 meter bedragen. Voor ten hoogste 30% van de gronden mag de hoogte worden verhoogd naar 30 meter.

Overige locaties

3. Wethouder Bergerweg

- Kenmerk: invulling met twee scholen en een sporthal ten zuiden van de Wethouder Bergerweg
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsgebied II
b. in ontwerpplan rechtstreekse bestemming in het bestemmingsplan; Maatschappelijke doeleinden, mogelijk vooruitlopend op het ontwerpplan een vrijstelling op grond van art. 19 WRO

Ruimtelijke motivering

Dit gebied is rechtstreeks bestemd tot Maatschappelijke doeleinden ten behoeve van de bouw van twee scholen en een sporthal. De locatie biedt hiervoor voldoende ruimte zonder de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving aan te tasten. De Wethouder Bergerweg vormt de toegangsweg tot het scholencomplex en het daarboven gelegen sport- en recreatie park blijft gehandhaafd.

4. Rijnstraat

- Kenmerk: voormalig gymlokaal maakt plaats voor woningbouw tot een hoogte van 25 meter (8 bouwlagen)
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsgebied III
b. in ontwerpplan op basis van concreet bouwplan bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen, mogelijk vooruitlopend op het ontwerpplan een vrijstelling op grond van art. 19 WRO

Ruimtelijke motivering

De betreffende locatie biedt goede mogelijkheden voor een ruimtelijk accent in de wijk. Centrale ligging in de wijk, grenzend aan structureel openbaar groen en voldoende ruimte rondom de locatie. Vanaf de entree van de wijk vormt deze bebouwing een hoogte markering in een overwegend vlakke woonwijk.

Ontwikkelingen in De Lariks

5. Van Gelderschool (wijzigingsbevoegdheid III)

- Kenmerk: voormalige school wijzigen in woningbouw
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsbevoegdheid V
b. in ontwerpplan wijzigingsbevoegdheid III

Ruimtelijke motivering

Bouwhoogte wordt afgestemd op de hoogte van de omliggende bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing vormt een overgang tussen de hoogte van het woongebouw en de lagere bebouwing die op de Europaweg zijn georiënteerd. De bouwhoogte mag ten hoogste 15 meter bedragen met de mogelijkheid van een hoogte accent op de hoek van de Europaweg/ Maria in Campislaan van 20 meter, ter markering van het kruispunt.

6. Stroom/epe (wijzigingsbevoegdheid IV)

- Kenmerk: de bestemming Maatschappelijke doeleinden kan worden gewijzigd in Woondoeleinden meergezinshuizen
- Status: a. in voorontwerpplan bestemming Bijzondere doeleinden
b. in ontwerpplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden met de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen

Ruimtelijke motivering

Op deze locatie komen schoolgebouwen vrij door verplaatsing. Deze locatie biedt goede ruimtelijke mogelijkheden voor de woonfunctie, deels grondgebonden wonen en deels in gestapelde vorm. De bouwhoogte mag ten hoogste 15 meter bedragen, in aansluiting op de bouwhoogten van de bestaande bebouwing.

7. Delft (wijzigingsbevoegdheid V)

- Kenmerk: wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden en Kantoren in woningbouw.
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsbevoegdheid VII
b. in ontwerpplan wijzigingsbevoegdheid V

Ruimtelijke motivering

In aansluiting op de ontwikkelingen aan de Stroom kan deze locatie met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in de bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen. Op deze wijze ontstaat een ruimtelijk samenhangend geheel dat voorziet in gestapelde woningbouw. Doordat het bebouwingspercentage op maximaal 50 % is gesteld blijft voldoende openheid gewaarborgd. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter.

8. Het Anker (wijzigingsbevoegdheid VI)

- Kenmerk: wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in woningbouw
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsbevoegdheid VI
b. in ontwerpplan wijzigingsbevoegdheid VI

Ruimtelijke motivering

In aansluiting op de bebouwing van de Wijde Blick biedt deze locatie goede mogelijkheden voor de woonfunctie. Hierbij moet de nieuwe bebouwing een ruimtelijke samenhang hebben met de aangrenzende bebouwing. Dat wil zeggen de bouwhoogte van de bebouwing grenzend aan de

waterpartij een hoogte accent kan krijgen van maximaal 30 meter en de overige bebouwing maximaal 18 meter. De afstand van de bebouwing tot de woningen aan de van Heuven Goedhartlaan moet minimaal 30 meter bedragen.

9. De Lariks (wijzigingsbevoegdheid VII)

- Kenmerk: wijzigen van de bestemming Woondoeleinden in Horecadoeleinden
Status: a. in voorontwerpplan bestemming Woondoeleinden
b. in ontwerpplan wijzigingsbevoegdheid VII

Ruimtelijke motivering

De bestemming is afgestemd op het huidige gebruik van de gebouwen en gronden en de kwaliteit daarvan. In het geldende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Openbare - en bijzondere doeleinden. De bestemming is gericht op het gebruik als "woning, bijzondere woonvormen" wat inhoudt dat bijvoorbeeld ouderen huisvesting hier is toegestaan. Daarnaast is het perceel voorzien van een wijzigingsbevoegdheid waarbij de mogelijkheid wordt geboden de bestemming te wijzigen in horeca. Op deze manier kan maximaal aan de toekomstige bruikbaarheid van het pand tegemoet worden gekomen voor wat betreft het toekomstig gebruik. Uitbreiding van de bebouwing is daarbij niet aan de orde.

Overige locaties

10. Stroom/Aar

- Kenmerk: woongebouw op de locatie van een voormalige schoolgebouw
Status: a. in voorontwerpplan bestemming Woongebouw hoogte 22 meter
b. in ontwerpplan bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen met een hoogte van 22 meter en 10 meter

Ruimtelijke motivering

Functioneel wordt aansluiting gezocht bij de in het gebied aanwezige woon/zorgfunctie. De bouwhoogten zijn afgestemd op de in de omgeving aanwezige hoogten. Deze is tot 5 verloopt van bouwlagen naar de woningen aan de Aar. Het bouwplan dat aanvankelijk door een projectontwikkelaar is ontwikkeld is overgenomen door de SWA. Het bouwplan is aangepast, waardoor het bebouwingsvlak is uitgebreid langs de Aar. De afstand tot de woningen aan de Aar is ca. 22 meter. Gezien deze korte afstand moet er extra aandacht zijn voor de vormgeving, plaatsing ramen en gevelbehandeling.

11. De Slingeborg

- Kenmerk: Binnen de bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen kan de bebouwing worden gewijzigd door vervangende nieuwbouw.
Status: a. in voorontwerpplan, Bijzondere doeleinden
b. in ontwerpplan, Maatschappelijke doeleinden

Ruimtelijke motivering

De bebouwing met een bouwhoogte van 20 meter moet, in verband met de ruimtelijke werking, op het aangrenzende park zijn gericht. Voor het overige biedt de locatie voldoende ruimte voor een kwalitatieve herschikking van de bebouwing.

12. Vaart/ Troelstralaan

- Kenmerk: woongebouw met kantoren op begane grond op de locatie van de voormalige garage. De bestaande woningbouw wijzigen in een woongebouw
- Status: a. in voorontwerpplan bestemming woongebouw met kantoren toegestaan en op de hoek wijzigingsbevoegdheid VIII
- b. in ontwerpplan bestemming woongebouw op basis van nieuwe plannen voor de gehele locatie

Ruimtelijke motivering

Het hoogte accent van 15 meter op de hoek past in de ruimtelijke structuur van de Vaart. Qua ruimtelijke maat vormt het gebouw een natuurlijke overgang met omliggende bebouwing zoals bijvoorbeeld in de Sluisstraat. De bebouwing is aflopend van drie bouwlagen met een kap naar twee bouwlagen met kap, aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Vaart. De rooilijn verspringt aan de Vaart zijde in verband met de terugliggende, aangrenzende bebouwing. Voor het overige wordt de bestaande rooilijn aangehouden. Gezien de ligging in het Beschermd stadsgezicht wordt bijzondere aandacht besteed aan de vormgeving, materiaalgebruik en architectuur.

Ontwikkelingen in Noorderpark

13. Vivaldilaan/ Smetanalaan (wijzigingsbevoegdheid VIII)

- Kenmerk: wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in de bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen
- Status: a. in voorontwerpplan bestemming Woongebouw
- b. in ontwerpplan bestemming Maatschappelijke doeleinden met wijzigingsbevoegdheid VIII

Ruimtelijke motivering

Deze locatie vormt een vervolg op de woonbestemming aan de Paganinilaan. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw in gestapelde vorm kan een geheel ontstaan van appartementen bouw in een groene, parkachtige omgeving. Zowel ruimtelijk als functioneel betekent dit een kwaliteitsverbetering van dit deel van het Noorderpark. De hoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 15 meter met dien verstande dat het gezamenlijk bebouwingspercentage ten hoogste 70% bedraagt.

14. Obrechtlaan (Vuurvogel) (wijzigingsbevoegdheid IX)

- Kenmerk: wijzigen van een school in een woonbestemming
- Status: a. in voorontwerpplan de bestemming Bijzondere doeleinden, bouwhoogte 5

-
- meter
 - b. in ontwerpplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden, bouwhoogte 10 meter met de wijzigingsbevoegdheid (IX) naar Woondoeleinden meergezins-huizen

Ruimtelijke motivering

In aansluiting op de bestaande woningbouw biedt deze locatie goede mogelijkheden voor woningbouw met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een bebouwingspercentage van 50%

15 Zwartwatersweg (wijzigingsbevoegdheid X)

- Kenmerk: wijzigen van de bestemming Garagebedrijf in woongebouw, hoogte 18 meter met accent van 25 meter
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsgebied X
b. in ontwerpplan wijzigingsgebied X

Ruimtelijke motivering

Op deze locatie is een intensivering van bebouwing mogelijk omdat de locatie stedenbouwkundig gunstig is gelegen tegenover de centrale groenzone aan de Diepenbrocklaan. De voorgevel-rooilijn van de Molenstraat wordt hierbij in acht genomen en in het midden van het gebouw kan een hoogteaccent van 25 meter worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt in de route van de Zwartwatersweg een markeringspunt gecreëerd.

16. De Klenckestraat (wijzigingsbevoegdheid XI)

- Kenmerk: wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in Groenvoorzieningen en woonbestemming
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsgebied XI
b. in ontwerpplan wijzigingsgebied XI

Ruimtelijke motivering

Deze gronden zijn gemeentelijk eigendom en de bestemming Bijzondere doeleinden blijft in principe gehandhaafd. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de grond in gebruik worden genomen als groenvoorziening. Deze voorziening is in dit deel van de wijk gewenst omdat hier relatief weinig groen voorkomt.

17. Dunningestraat (Maria in Campisschool) (wijzigingsbevoegdheid XII)

- Kenmerk: wijzigen van een school in een woonbestemming
- Status: a. in voorontwerpplan de bestemming Bijzondere doeleinden, bouwhoogte 5 meter
b. in ontwerpplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden, bouwhoogte 10 meter met de wijzigingsbevoegdheid (XII) naar Groenvoorzieningen en Woondoeleinden meergezinshuizen

Ruimtelijke motivering

In aansluiting op de bestaande bebouwing biedt deze locatie goede mogelijkheden voor woningbouw in combinatie met groen. De wijziging biedt ruimte aan 30 % Groenvoorzieningen en 70% Woondoeleinden in de vorm van meergezinshuizen met een hoogte van 10 meter en met een bebouwingsdichtheid van 50%.

18. De Stiep (wijzigingsbevoegdheid XIII)

- Kenmerk: wijzigen van schoolfunctie naar woningbouw
- Status: a. in voorontwerpplan Bijzondere doeleinden
b. in ontwerpplan Maatschappelijke doeleinden met een wijzigingsbevoegdheid (XIII) naar woondoeleinden meergezinshuizen

Ruimtelijke motivering

De hoek Thorbeckelaan/ Groen van Prinstererlaan is een goede aanleiding voor hogere bebouwing, hoogte accent op de hoek aangeven. Hoogte is afgestemd op de hoogte van de appartementengebouwen aan de Thorbeckelaan.

19. Gereformeerde Mavo (wijzigingsbevoegdheid XIV)

- Kenmerk: wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in Woondoeleinden meergezinshuizen met een hoogte van 12 meter met een hoogte accent van 15 meter
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsbevoegdheid XIII
b. in ontwerpplan wijzigingsbevoegdheid XIV

Ruimtelijke motivering

In samenhang met de ontwikkeling van wijzigingsgebied XV biedt deze locatie de mogelijkheid om woningbouw te realiseren op kort afstand van de binnenstad. In het straatbeeld zou een hoogte van 12 meter toelaatbaar zijn, aansluitend op de omliggende bebouwing. Teneinde de hoek van de straat te benadrukken kan hier aanleiding zijn tot het realiseren van een hoogte accent. De plaats van het hoogteaccent is aangegeven op de plankaart.

20. Troelstralaan (wijzigingsbevoegdheid XV)

- Kenmerk: wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in Woondoeleinden meergezinshuizen met een hoogte van 12 meter met een hoogte accent van 15 meter
- Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsbevoegdheid XIV
b. in ontwerpplan wijzigingsbevoegdheid XV

Ruimtelijke motivering

Vergelijkbaar met gebied XIV kan hier woningbouw worden gerealiseerd. In het straatbeeld is een hoogte van 12 toelaatbaar, aansluitend op de omliggende bebouwing. Teneinde de hoek

van de straat te benadrukken kan hier aanleiding zijn tot het realiseren van een hoogte accent. De plaats van het hoogteaccent is aangegeven op de plankaart.

21. Molenstraat (molen) (wijzigingsbevoegdheid XVI)

Kenmerk: wijzigen van de bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen in Maatschappelijke doeleinden

Status: a. in voorontwerpplan Bijzondere doeleinden
b. in ontwerpplan Woondoeleinden met wijzigingsbevoegdheid XVI

Ruimtelijke motivering

Op het moment dat op grond van particuliere initiatieven de reconstructie van de molen mogelijk is kan de bestemming worden gewijzigd in Maatschappelijke doeleinden met de aanduiding Molen. De bouwhoogte is afgestemd op de oorspronkelijke hoogte van de molen, 23 meter met een wiekhoogte van 32 meter.

22. Kanaal nz/Vinc. Van Goghschool (wijzigingsbevoegdheid XVII)

Kenmerk: wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in Woondoeleinden met een hoogte van 12 meter met een hoogte accent van 15 meter

Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsbevoegdheid XV
b. in ontwerpplan wijzigingsbevoegdheid XVII

Ruimtelijke motivering

Hoogteaccent nabij de fietsbrug hoek Venestraat/ Het Kanaal als markering van de entree van de binnenstad.

23. Kanaal/ Gr.v. Prinstererlaan (wijzigingsbevoegdheid XVIII)

Kenmerk: wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden in Woondoeleinden meergezinshuizen met een hoogte van 16 meter met een hoogte accent van 25 meter

Status: a. in voorontwerpplan wijzigingsgebied XVI
b. in ontwerpplan wijzigingsgebied XVII

Ruimtelijke motivering

De Kanaalzone vormt een overgangszone van de binnenstad naar de omliggende woongebieden. De bebouwing in deze zone kan worden geïntensiveerd en zowel ruimtelijke als functioneel een overgangsfunctie vervullen. Hoogteaccent nabij de fietsbrug hoek Groen van Prinstererlaan/Het Kanaal als markering van de entree van de binnenstad. De Kanaalzone is een overgangszone van de binnenstad naar de omliggende woongebieden. De bebouwing in deze zone kan intensiever en een overgangsfunctie vervullen zowel functioneel als ruimtelijk.

Overige locaties

24. Verdijkstraat

Kenmerk: wijzigen wijkgebouw in een woongebouw

Status: a. in voorontwerpplan; bestemming Woongebouw
b. in ontwerpplan; bestemming Woondoeleinden, meergezinshuizen, mogelijk vooruitlopend op ontwerp bestemmingsplan een vrijstelling op grond van art 19 WRO

Ruimtelijke motivering

Gezien de stedenbouwkundige situatie en de aanwezige waterpartij kan op deze locatie een bouwhoogte worden gerealiseerd van 15 meter met een oriëntatie op de Vivaldilaan. Voor de supermarkt is een bouwplan ingediend, waaraan medewerking is verleend op grond van art 19 WRO. De bestemming Detailhandelsdoeleinden is hierop afgestemd. De afstand ten opzichte van de woningen aan de Vivaldilaan bedraagt meer dan 50 meter hetgeen voldoende waarborgen biedt voor een goed woon- en leefmilieu, de afstand tot de woningen aan de Verdijkstraat is geringer. In verband hiermee verspringende de gevelrooilijn.

25. Paganinilaan

Kenmerk: wijzigen van de bestemming bijzondere doeleinden in woningbouw

Status: a. in voorontwerpplan bestemming Woongebouw
b. in ontwerpplan bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen voor het gehele terrein tot aan de Smetanalaan met een hoogte accent op de hoek van de Smetanalaan

Ruimtelijke motivering

Deze locatie leent zich uitstekend voor de realisering woningbouw in gestapelde vorm, omdat de locatie van de kleuterschool erbij wordt betrokken ontstaat een stedenbouwkundig geheel dat op de hoek aanleiding geeft voor een hoogte accent als overgang naar de bouwhoogte van de woonflats aan de Smetanalaan.

26. Locatie Wildeboer

Kenmerk: wijzigen van een voormalige garage in de bestemming Woondoeleinden, hoogte 16/13 meter

Status: a. in voorontwerpplan bestemming Woondoeleinden
b. in ontwerpplan Woondoeleinden meergezinshuizen; mogelijk wordt op het ontwerpbestemmingsplan vooruitgelopen met een vrijstelling op grond van art. 19 WRO

Ruimtelijke motivering

In deze overgangszone naar de binnenstad zal er een intensivering van bebouwing plaatsvinden. De voorbereiding van de plannen zijn reeds in vergevorderd stadium. Hiervoor loopt mo-

menteel een zelfstandige planologische procedure. De resultaten hiervan zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

27. Marturiakerk

Kenmerk: wijzigen voormalig kerkgebouw in de bestemming Gemengde doeleinden, waar binnen woningbouw mogelijk is met een hoogte die varieert tussen 10 en 25 meter.

Status: a. in voorontwerpplan bestemming Gemengde doeleinden
b. in ontwerpplan Gemengde doeleinden, mogelijk wordt op het ontwerp bestemmingsplan vooruitgelopen met een vrijstelling op grond van art 19 WRO

Ruimtelijke motivering

Het bouwplan sluit aan bij de status en bebouwing langs de laan. De variërende hoogte benadrukken de begeleiding van de straat. Diverse functies zijn mogelijk binnen de bestemming, op basis waarvan er een multifunctionele gebruiksmogelijkheden bestaan.

5. Toelichting op de voorschriften

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de van dit plan deeluitmakende voorschriften nader toegelicht. De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor de opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk wordt geacht.

5.2. Flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen

Ondanks deze beperking ten aanzien van de op te nemen regels kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen aanvaardbaar is. Hiertoe zijn enkele flexibiliteits- c.q. vrijstellingsbepalingen opgenomen. De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders en maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk; de aan de grond toegekende bestemming dient evenwel gehandhaafd te blijven. Op genoemd artikel 15 berust eveneens de bevoegdheid om ten aanzien van nader aangegeven onderdelen nadere eisen te stellen.

Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om globale kaders aan te geven, welke voor een later tijdstip wijzigingen binnen het plangebied mogelijk maken. Het voordeel van een dergelijke regeling is dat tot kort voor de realisering - binnen de opgenomen marges - ruimte kan worden geboden aan gewijzigde inzichten.

Bij de nadere eisen bepaling, vrijstellingsbepaling en wijzigingsbepaling wordt in de voorschriften een aantal algemene criteria genoemd. De genoemde criteria worden als volgt benaderd:

- ♦ Straat- en bebouwingsbeeld
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar: een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte alsmede een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.
- ♦ Woonsituatie
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke licht-toetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- ♦ Verkeersveiligheid
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.
- ♦ Sociale veiligheid
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

- ♦ Milieusituatie

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking (milieuhygiënische inpasbaarheid).

- ♦ Gebruiksmogelijkheden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

5.3. Opzet voorschriften

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bouwmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

5.4. Nadere toelichting op de voorschriften

Navolgend wordt een aantal voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Begripsbepalingen

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

Woondoeleinden

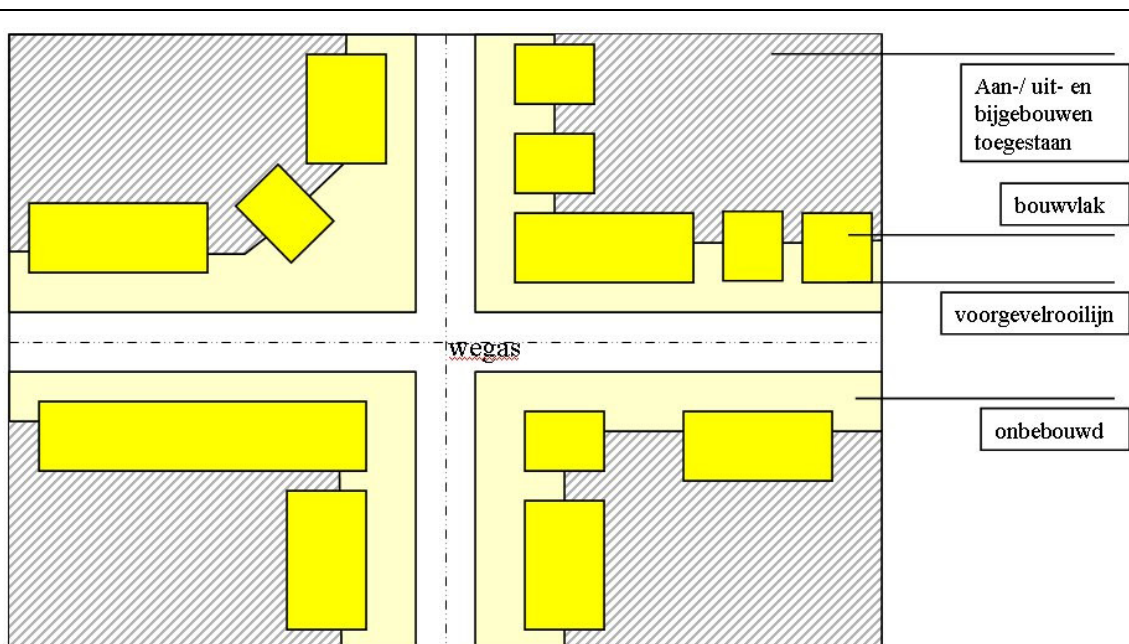
Deze bestemming heeft betrekking op de woningen - woongebouwen uitgezonderd - die zich in het plangebied bevinden. Bepaald is dat de hoofdgebouwen i.c. de woningen binnen de bebouwingsvlakken dienen te worden gebouwd. Bij ieder woonhuis mogen zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd. Het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen voor de voorgevel is uitsluitend toegestaan als gronden zijn aangeduid met "aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan", waarbij geldt dat ten hoogste 50% van de aangeduide gronden mag worden bebouwd (dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals deze bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan). De totale oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak bedraagt

65 m². De oppervlakte gelegen binnen het bebouwingsvlak achter het verlengde van de zijgevels wordt niet meegerekend bij deze oppervlakte aan bijgebouwen. Op basis hiervan is het bijvoorbeeld mogelijk een bijgebouwen (of aan- of uitbouw) aan de achterzijde van de woning te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van het aantal vierkante meter bijgebouw (zie ook onderstaande afbeelding).



Voor de duidelijkheid is in de volgende afbeelding een beeld geschetst van de wijze waarop de plankaart dient te worden gelezen. De buitenste bebouwingsgrens (in veel gevallen tevens de voorgevelrooilijn) mag in principe niet door gebouwen worden overschreden, behoudens in de voorschriften anders is bepaald. De voorgevelrooilijn is in de lijn die is gelegen:

- langs de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen van de op de plankaart aangeduide bouwvlakken, dan wel;
- in situaties waarin de gevels van de bestaande bebouwing achter de naar de op de plankaart aangeduide bebouwingsgrenzen zijn gelegen, langs de voorgevel van de bestaande bebouwing, en;
- langs de naar de weg toegekeerde grens van het gebied dat is aan te merken als erf waar aan-/ uit- en bijgebouwen zijn toegestaan;
- zoveel mogelijk evenwijdig aan de as van de weg.



Het vestigen van een praktijkruimte binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van een vrij beroep is krachtens jurisprudentie zonder meer mogelijk, mits dit de woonfunctie niet gaat overheersen. Dit is dan ook niet opgenomen in de voorschriften. Hiervoor geldt dat de praktijkruimte niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen mag bedragen (dus inclusief de vloeroppervlakte van de bijgebouwen). Ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf dient gebruik te worden gemaakt van de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid. Hierbij dient de in de bijlage bij de voorschriften opgenomen procedurebepalingen in acht te worden genomen.

Ten aanzien van de situering van de aan-, uit- en bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning/hoofdgebouw en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. Ten behoeve van het oprichten van carports is binnen het plan met een vrijstelling geregeld dat deze 1 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht.

Specifieke bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld een autohandel is op de kaart aangeduid.

Woondoeleinden meergezinshuizen

De gestapelde woningen, ook wel meergezinshuizen genoemd, zijn geregeld binnen de bestemming "woondoeleinden meergezinshuizen". Bepaald is, dat per wooneenheid ten hoogste 6 m² aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mogen worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak zijn zonder meer mogelijk. In het plangebied komen relatief veel aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij woongebouwen voor. Van daar dat in dit plan ook bij woongebouwen de mogelijkheid wordt geboden om dergelijke gebouwen buiten het bebouwingsvlak te bouwen.

Woondoeleinden woonwagencentrum

Deze bestemming is toegekend aan de binnen het plangebied aanwezige woonwagenplaatsen. Per afzonderlijke woonwagenstandplaats is bepaald dat ten hoogste 65 m² oppervlakte is toegestaan voor ten hoogste 2 gebouwen.

Bedrijfsdoeleinden garagebedrijf

Voor een tweetal locaties zijn de gronden aangewezen als garagebedrijf. Het specifieke bedrijfsmatige karakter, gecombineerd met detailhandel (kiosk) noodzaakt tot een specifieke bestemming. Tevens is - indien aanwezig - het verkooppunt voor motorbrandstoffen expliciet aangeduid op de plankaart.

Sportdoeleinden

Sportvelden, sportterreinen en overige dagrecreatieve voorzieningen met een primaire sportfunctie zijn bestemd tot "sportdoeleinden".

Maatschappelijke doeleinden

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die een sociale, maatschappelijke, medische, educatieve, culturele, sportief-recreatieve en/of religieuze functie hebben c.q. mogen krijgen. Door de ruime doeleindenomschrijving bij deze bestemming is een onderlinge uitwisseling van de functies mogelijk. De hoogte van de gebouwen is op de kaart aangeduid.

Gemengde doeleinden en Centrumdoeleinden

In deze bestemmingen is de regeling op genomen voor die gebieden die als het centrum van een wijk kunnen worden aangemerkt, danwel die gebieden die een gemengd karakter hebben. Uitgangspunt daarbij is geweest waarborgen te scheppen waarbinnen een goed functioneren van de gebieden mogelijk is evenwel met behoud en waar mogelijk versterking van de waardevolle elementen. De bestemmingen kennen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van de uitwisselbaarheid van functies. Belangrijkste onderscheid is dat de bestemming Centrumdoeleinden specifiek is toegekend aan de centrumgebied. Hier is ook detailhandel toegestaan.

Detailhandelsdoeleinden

Winkels en overige detailhandelsbedrijven hebben de bestemming "detailhandelsdoeleinden" gekregen. De goothoogte en hoogte zijn op de plankaart aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding "boven bewoning toegestaan" zijn woningen en/of dienstwoningen toegestaan.

Kantoren en horecadoeleinden

Deze bestemmingen hebben betrekking op de kantoren en horecabedrijven. Goothoogte en hoogte zijn aangegeven op de plankaart. Ter plaatse van de aanduiding "boven bewoning toegestaan" zijn ook (dienst-)woningen toegestaan.

Kwekerij

In dit artikel zijn die gronden die als sier- en boomkwekerijbedrijf zijn aan te merken bestemd. Ter plaatse is tevens een dienstwoning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 750 m³.

Overige bestemmingen

De bestemmingen "autoboxen", "groenvoorzieningen", "water", "verkeersdoeleinden" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn bestemmingen die grotendeels voor zichzelf spreken. Een aantal aanduidingen binnen de bestemming "groenvoorzieningen" hebben betrekking op de "ijsbaan", de "kinderboerderij" en de "volkstuinten". Ook is een verbindingselement tussen gebouwen geregeld ter plaatse van de aanduiding "verbindingselement toegestaan".

Beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

Bij besluit van 3 juni 1996 heeft het Rijk besloten het Beschermd Stadsgezicht Assen uit te breiden conform het voorstel van de gemeenteraad. Een gevolg hiervan is dat een zuidelijk deel van het plangebied ([afbeelding 9](#)) deel uitmaakt van het Beschermd Stadsgezicht (aangeduid op de plankaart). De status van Beschermd Stadsgezicht heeft onder meer als rechtsgevolg dat de gemeente op grond van artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet verplicht is om een bestemmingsplan op te stellen. Dat bestemmingsplan moet zijn gericht op de bescherming van de waarden op grond waarvan de aanwijzing is geschied. Het beschermd stadsgezicht is expliciet benoemd in de voorschriften. Voor een aantal werkzaamheden en/of andere werken is een specifieke aanlegvergunning vereist.

Wijzigingsbevoegdheden

Op de artikel wordt verwezen naar de op de kaart aangegeven wijzigingsgebieden. Het betreft hier vooral die gronden waar ontwikkelingen worden voorzien. Binnen de gebieden is het mogelijk de bestemmingen "van kleur te laten verschieten" met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 WRO). Diverse criteria zijn geformuleerd waaraan moet worden voldaan voordat toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieutechnische toelaatbaarheid, maar ook een toets aan de archeologische, ecologische en verkeerstechnische inpasbaarheid.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud, dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Tevens kunnen volgens dit artikel bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht. Uit de praktijk is gebleken dat er behoefte bestaat om met ondergeschikte bouwdelen de bebouwingsgrens naar de wegzijde te overschrijden. Tegen dergelijke overschrijdingen behoeft

niet direct bezwaar te bestaan met name omdat hierdoor tevens de mogelijkheid kan worden geboden tot een grotere herkenbaarheid van het individuele gebouw. De afweging, die bij het verlenen van deze vrijstelling zal dienen plaats te vinden voorkomt dat zich negatieve ontwikkelingen zullen voordoen. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing. Bij een onevenredige aantasting van de karakteristiek van het stadsgezicht zal overigens geen van de vrijstellingen verleend kunnen worden.

Tot slot worden in dit artikel onder andere mogelijkheden geboden voor het oprichten van masten ten behoeve van het landelijke alarmeringsnet.

Dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Gebruiksbeepaling

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het bepaalde in lid C ("toverformule") is, ondanks het subjectieve karakter, toch in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist. Het fungeert als een "hardheidsclausule" welke toepassing moet vinden indien de gebruiksregeling binnen een bestemming als te star beoordeeld moet worden en als gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Deze vrijstelling zal echter nooit tot een wijziging van een bestemming kunnen leiden. Het gebruik van gronden en/of gebouwen voor seksinrichting en/of escortbedrijf is expliciet uitgesloten.

Afstemmingsbeepaling Flora- en faunawet

In deze bepaling is de afstemming tussen de Flora- en faunawet en het bestemmingsplan geregeld. Bepaald is dat er geen activiteiten mogen worden ontplooid, dan wel bouwwerken worden opgericht die in strijd zijn met de bepalingen in de Flora- en faunawet (zie ook paragraaf 3.9).

Overgangsbepalingen

Ten aanzien van het gebruik van gronden en opstallen is bepaald dat het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is onder het over-

gangsrecht geplaatst. Een geringe uitbreiding van de inhoud wordt na vrijstelling mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Strafbepaling

Het gebruiken van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksbepaling dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Conform artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening '85 dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het hier voornamelijk een bestaande situatie betreft waaraan een planologische regeling is toegekend. Aan de realisatie van deze regeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De gebieden, waar ontwikkelingen plaatsvinden, zullen te zijner tijd worden getoetst op de economische uitvoerbaarheid.

7.

Inspraak en overleg

7.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Assen Noord heeft op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in combinatie met artikel 150 van de gemeentewet in de periode van 5 maart 2003 tot 28 april 2003 ter inzage gelegen. Tot 28 april 2003 konden schriftelijke reacties bij Burgemeester en wethouders worden ingediend.

Daarnaast zijn in diezelfde periode vier informatie/inspraakavonden gehouden, dit zijn ;

- | | | |
|--------------------|----------|--------------|
| • Wijk Peelo | 12 maart | 't Markehuus |
| • Wijk De Larijs | 18 maart | De steiger |
| • Wijk Noorderpark | 27 maart | De Piccolo |
| • Wijk Pittelo | 14 april | Ballorig |

7.1.1. Resultaat inspraakreacties

Wijk: Peelo

1. fam. H. Brink

Biezenveld 28, 9407 GS Assen

De fam. Brink wijst erop dat op het perceel Biezenveld 28 in de aanbouwen een bedrijf aan huis wordt uitgeoefend. Hiervoor is door de gemeente medewerking verleend door in 1998 vrijstelling te verlenen met gebruikmaking van art. 19 WRO. Op grond van dit gebruik zijn insprekers van mening dat naast de woonbestemming het perceel een aanduiding van bijvoorbeeld woninggebonden bedrijf gewenst is. In dat geval is geen vrijstelling meer nodig voor deze activiteit.

Reactie gemeente

Zoals in de inspraakreactie is aangegeven is destijds door het gemeentebestuur vrijstelling verleend voor een aan huis verbonden bedrijf in de vorm van een zonnestudio. In het ontwerp bestemmingsplan kan op grond van het overgangsrecht het bestaande gebruik worden voortgezet en het bestemmingsplan biedt ruimte voor een aan huis verbonden bedrijf.

2. J. Boschloo

Woerdes 109, 9407 CM Assen

Inspreker wijst op de aanwezigheid van geluidswallen op verschillende plaatsen in het plangebied, deze zijn onder andere gelegen binnen de bestemming "Groenvoorziening" waarin deze niet zijn opgenomen.

Vervolgens stelt inspreker vraagtekens bij de handhaafbaarheid van het plan, omdat in de voorschriften verwezen wordt naar de bestaande goothoogte en hoogte die als zodanig gehandhaafd moet worden. Volgens inspreker is dit plan niet handhaafbaar omdat niet duidelijk is welke maatvoering hier bedoeld wordt.

In het plangebied is geen rekening gehouden met de in en langs het plangebied gelegen ontsluitingswegen zoals de Europaweg west en noord; het wegvak Peelo; de tweede ontsluitingsweg Kloosterveen, en de Maria in Campusweg.

Reactie gemeente

De geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidswallen maken deel uit van het plantsoen dat rondom de wijk Peelo is gelegen. De bestemming "Groenvoorzieningen"

laat plantsoenen en (bos)beplantingen toe. Aan de doeleindenomschrijving wordt de term “geluidwerende voorzieningen” toegevoegd. Op deze wijze zijn de geluidswallen voldoende planologisch geregeld. Daarnaast zijn deze plantsoenen in eigendom en beheer bij de gemeente.

Het bestemmingsplan is voldoende handhaafbaar ten aanzien van de maatvoering van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing is gebouwd op grond van verleende bouwvergunningen en is als zodanig aanvaardbaar en legaal. Door voor wat betreft de goothoogte, hoogte en kapvorm te refereren aan de bestaande bebouwing ontstaat een goed toetsingskader en is maar een uitleg mogelijk, namelijk de bestaande bebouwing. Met toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid kan in voorkomende gevallen afgeweken worden van de bestaande maatvoering mits het bouwplan aan een aantal in de voorschriften genoemde voorwaarden voldoet.

Voor de Tweede hoofdontsluiting Kloosterveen en het Wegvak Peelo worden separate bestemmingsplannen opgesteld. In deze plannen wordt aandacht besteed aan geluidseffecten van deze wegen op de omgeving, waaronder de aangrenzende woonfuncties. Binnen de bestemming groenvoorzieningen zijn in de doeleinden omschrijving geluidwerende voorzieningen toegevoegd, bij eventuele verdubbeling van de Europaweg kan worden voorzien in een geluidwerende voorziening.

Wijk: Pittelo

3. Bewoners Pittelo, 297 handtekeningen

G.M. Tigelaar, Mainstraat 60 9406 VT Assen

Insprekers voeren aan dat het wijkpark grote waarde heeft vanuit milieu, beleving, gebruik en algemeen belang.

Het park is een waardevol groengebied met waardevolle beplanting die uit oogpunt van milieu ongemoeid moeten blijven. Dit groengebied vormt een landelijke groene entree van de wijk.

Bebouwing in het gebied is niet gewenst omdat deze het karakter van het gebied aantast en het uitzicht verstoort. Hierdoor wordt het woongenot en de waarde van de woningen onevenredig aangetast.

Het wijkpark heeft een belangrijke functie als sportveld waarvan door velen gebruik wordt gemaakt en het terrein is geschikt voor meerdere sporten.

Het gebied heeft zodanige waarde dat niet alleen door mensen vanuit de wijk Pittelo maar ook vanuit de omliggende wijken hiervan gebruik wordt gemaakt, het park heeft daarmee een algemeen belang.

Daarnaast worden nog een aantal aanvullende argumenten aangevoerd:

- aantasting van het oorspronkelijke ontwerp van het wijkpark;
- verwijzing naar “Assen koerst” - de stad is niet eentonig en versteend, maar is juist groen gebleven is speels en creatief in karakter geworden-. Daarmee sluit het goed aan bij het geschetste karakter van een “levendig dorp”;
- De boerderij, de kinderboerderij en het groen er omheen zijn kenmerkend voor het groene dorpse karakter van Pittelo en dus voor Assen;
- De wijk Pittelo heeft een geschiedenis met bodemvervuiling. Aantasting van het groen geeft een onnodige belasting van de wijk;

-
- De locatie aan het Seinepad biedt eveneens voldoende bouw mogelijkheden voor een school.

Tot slot wordt voorgesteld het wijzigingsgebied te verkleinen en te beperken tot het gebied dat wordt begrensd door de Wethouder Bergerweg en de Europaweg.

Reactie gemeente

Mede naar aanleiding van de reacties die tijdens de inspraakavond naar voren zijn gebracht is in overleg met de directies van de scholen, de gemeentelijk stedenbouwkundige en de architect onderzocht of een verschuiving naar de locatie ten zuiden van de Wethouder Bergerweg tot de mogelijkheden behoort. Deze locatie is aanvankelijk niet gekozen omdat schoolbebouwing als geluidgevoelige bebouwing wordt aan gemerkt en de geluinniveaus aan de Europaweg te hoog zijn om zondermeer in de geluidzone te bouwen. Ondertussen is een bouwplan ontwikkeld bestaande uit een sporthal en twee schoolgebouwen dat zodanig is vormgegeven dat het geluid kan worden afgeschermd en door middel van taluds en speciale dak constructies ruimtelijk goed kan worden ingepast.

Het bestemmingsplan is op dit bouwplan afgestemd zodanig dat het bouwplan rechtstreeks in het plan is opgenomen. Hiermee kan de wijzigingbevoegdheid voor het gebied II komen te vervallen en de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ten zuiden van de Wethouder Bergerweg biedt bouw mogelijkheden voor scholen, sporthal e.d. die zijn afgestemd op het bouwplan.

4. P.G.J.G.J. Tjapkes

IJselstraat 19 9406 TN Assen

Inspreker maakt ernstig bezwaar tegen het bebouwen van het recreatiepark Pittelo.

Het recreatiepark heeft grote betekenis voor de bewoners van Pittelo, nergens in de gemeente bevindt zich een vergelijkbaar park met een zelfde recreatiemogelijkheid. Voor inspreker is het een reden geweest om zich in deze wijk te vestigen. Aantasting van de huidige opzet van het recreatiepark is een ernstige aantasting van de woonomgeving. Verzocht wordt van de bouwplannen in het park af te zien.

Reactie gemeente

Mede naar aanleiding van de reacties die tijdens de inspraakavond zijn geuit zijn de bouwplannen aangepast en wordt in het ontwerp bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegd meer opgenomen. Er is voor gekozen de bebouwing te situeren op de gronden gelegen ten zuiden van de Wethouder Bergerweg. Aangezien de bouwplannen voor de bouw van twee scholen en een sporthal verder uitgewerkt zijn, wordt in het ontwerp bestemmingsplan een bestemming Maatschappelijk doeleinden opgenomen voor de gronden ten zuiden van de Wethouder Bergerweg. Hiermee is de aantasting van het oorspronkelijke recreatiepark beperkt tot het hiervoor genoemde gebied en blijven de recreatieve functies in takt.

5. Bewoners Rhonepad e.o. (77 handtekeningen)

De bewoners van het Rhonepad e.o. maken bezwaar tegen de wijzigingsmogelijkheid op de locatie van de voormalige gymzaal aan het Seinepad/ Rijnstraat. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt op deze locatie de mogelijkheid de bestemming Bijzondere doeleinden te wijzigen in de bestemming Woongebouw met een bouwhoogte van 12 meter met een hoogte accent van 25 meter.

Insprekers zijn van mening dat het bebouwingsbeeld van veel groen en laagbouw ernstig wordt verstoord. De nadruk moet liggen op het behoud van het landelijk karakter. Een gebouw met 7 bouwlagen past hier niet in. Vervolgens wijzen insprekers erop dat de voorgestelde bebouwing het woongenot aantast op het punt van lichttoetreding en privacy.

Reactie gemeente

In het plangebied komen een aantal locaties voor die goede ruimtelijke mogelijkheden hebben om de bebouwing te intensiveren. Zoals uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt streeft de gemeente naar een optimalisering van het ruimtegebruik dat wil zeggen dat gezien de stedelijke ontwikkeling van Assen de laatste jaren een steeds toenemende vraag bestaat naar verschillende woonmilieus. Hierbij moeten ruimtelijke keuzen worden gemaakt ten aanzien van de toekomstige stedelijke ontwikkeling. Om aan de vraag naar woonruimte te voldoen is in Assen tot nu toe veelal gebouwd in de stedelijke uitleg gebieden. Door vergrijzing van de bevolking en de behoefte om in de nabijheid van de voorzieningen te wonen is de vraag naar stedelijke woonmilieus toegenomen. In het plangebied is een ruimtelijke analyse gemaakt naar de mogelijkheden voor woningbouw. Tegelijkertijd bestaat de wens de stedelijke gebieden voldoende ruim en een groen karakter te geven. Dit heeft tot gevolg dat compact moet worden gebouwd en een oplossing in de hoogte is daartoe een middel.

In het geldende bestemmingsplan Pittelo heeft de betreffende locatie de bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden" met een bebouwingspercentage van 40% en maximale bouwhoogte van 8 meter. Voor deze locatie is door de SWA een bouwplan ontwikkeld in de vorm van een appartementencomplex. Dit bouwplan is zover ontwikkeld dat in het ontwerp bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid kan vervallen en direct de bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen in het plan wordt opgenomen. Dit neemt uiteraard de bezwaren niet weg.

De locatie heeft door zijn ligging stedenbouwkundige kwaliteiten die met dit bouwplan worden benut. De bebouwing met een hoogteaccent van 25 meter is gesitueerd aan de Rijnstraat en georiënteerd op het wijkpark. De Rijnstraat vormt een van de hoofdonthuttingen van de wijk Pittelo en op deze wijze ontstaat een markant punt in de wijk met overwegend gelijksoortige bebouwing een waardevolle toevoeging vormt met behoud van voldoende open ruimte.

Het bouwplan is zodanig vorm gegeven dat het hoogteaccent op voldoende afstand (ca. 40 meter) ligt van de bestaande bebouwing, waardoor het woongenot niet onevenredig wordt aangetast.

Wijk: Noorderpark

6. Asser Molenstichting

De Asser molenstichting zet zich in tot het herstel van de molen aan de Molenstraat. Het doel is de het restant van de molen, dat momenteel niet meer is dan een molenstomp, te restaureren tot een draaibare/maalvaardige molen.

In verband hiermee pleit de Stichting voor een passende bestemming zodat op het moment wanneer de restauratieplannen voldoende zijn uitgewerkt en de financiële middelen beschikbaar zijn er geen planologisch beletsel is de restauratie uit te voeren. Ter zijde is opgemerkt dat getracht wordt de molen als rijksmonument aan te wijzen.

De hoogte van de kap van de molen zal 23 meter bedragen en de wiekhoogte 32 meter.

Reactie gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan Assen Noord is de molen bestemd tot bijzondere doeleinden (maatschappelijke doeleinden). Deze bestemming laat een aantal maatschappelijke functies toe. Het feitelijk gebruik is momenteel opslag van stoelen en dergelijke die bij evenementen worden gebruikt.

In het vigerende bestemmingsplan Noord is het betreffende perceel bestemd tot de bestemming "tuinen of open erven", hiermee is het restant van de molen wegbestemd. Gezien de ligging van het molenrestant op een perceel aansluitend op de achtererven van de woningen Molenstraat 128, 128a en 128b kan het erf bij de bestemming "woondoeleinden" op dit perceel worden gehandhaafd.

Vervolgens wordt het perceel voorzien van een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in "Maatschappelijke doeleinden" met de aanduiding molen en een bouwhoogte van maximaal 25 meter en een wiekhoogte van 32 meter.

7. A.A.N. van Dijk

mr. Groen van Prinstererlaan 12 9402 KD Assen

Volgens inspreker is het pand Groen van Prinstererlaan 12 vier jaar geleden gekocht omdat op het perceel een woon- werk bestemming van toepassing is. Uit een oogpunt van rechtzekerheid bestaat de wens is deze bestemming voort te zetten in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan Noord heeft het perceel mr. Groen van Prinstererlaan 12 de bestemming "eengezinshuizen, enkel of dubbel" met de nadere aanduiding "bedrijfsbebouwing toegestaan". Volgens de inventarisatie die aan het voorontwerp bestemmingsplan vooraf is gegaan wordt op het perceel een aannemingsbedrijf uitgeoefend. Om aan deze functie een passende bestemming toe te kennen wordt het plan aangepast en krijgt het perceel de bestemming "woondoeleinden" met de aanduiding "bedrijven toegestaan".

8. W. Bakker

Zwartwatersweg 115, 9402 SM Assen

Inspreker maakt bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheid op het perceel hoek Molenstraat/ Zwartwatersweg waar een voormalig garagebedrijf met een verkooppunt van motorbrandstoffen is gevestigd. In het voorontwerp bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsmogelijkheid opgenomen naar een bestemming woongebouw met een bouwhoogte van 18 meter met een hoogteaccent van 25 meter. Deze hoogten worden in verhouding tot de bouwhoogten van de bestaande bebouwing niet passend geacht. Voorgesteld wordt de bouwhoogten te beperken tot 12 meter met een accent van 15 meter. Vervolgens wijst inspreker erop dat bij intensivering van de bebouwing de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen.

Reactie gemeente

De locatie Zwartwatersweg/ Molenstraat/ Diepenbrocklaan geeft aanleiding tot een bijzondere stedenbouwkundige invulling. Enerzijds om het kruispunt stedenbouwkundig te markeren en anderzijds geeft de bestaande groenstructuur aan de noordzijde de mogelijkheid een hoogte accent te leggen zodat een verheving van de bebouwing ontstaat. 25 meter bouwhoogte markeert het kruispunt en geeft in het lengte profiel van de Zwartwatersweg een extra dimensie. De afstand tussen de bebouwing van de Molenstraat

moet minimaal 30 meter bedragen zodat de bebouwingsgrens van de bestaande bebouwing aan de Molenstraat als referentie wordt genomen.

Extra parkeerdruk heeft deze bebouwing niet te geven omdat bij wijziging van de bestemming de voorwaarde geldt dat parkeren op eigen erf moet worden opgelost hetzij ondergrondse, hetzij bovengronds.

Zie voor de algemene uitgangspunten m.b.t. hoogbouw ook de reactie bij punt 5.

9. Vereniging van Eigenaren Molenstraat-Zwartwatersweg

p/a administrateur VvE

Steenhuis Makelaars B.V. Postbus 464 9400 AL Assen

De Vereniging van Eigenaren brengt in de inspraakreactie een aantal aspecten naar voren.

Toelichting en onderzoek.

De vereniging mist in de toelichting een onderzoek naar de geologie en hydrologie van het plangebied. Gewezen wordt op de bodemstructuur en de hoeveel neerslag die in het gebied moet worden verwerkt. Er wordt een pleidooi gehouden voor het infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

De groenvoorzieningen rondom het Dr. Nassau College locatie Quintus zijn in de toelichting genoemd maar zijn niet op de plankaart vastgelegd. Verzocht wordt tenminste alle plantsoenen en grasvelden, niet zijnde sportvelden, in dit gebied als Groenvoorziening te bestemmen.

In het verlengde daarvan pleit de vereniging voor een nadere onderbouwing van de groenvoorzieningen die in de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn opgenomen. Voorts komen in het plangebied groengebieden voor die van wezenlijk belang zijn voor de stedenbouwkundige structuur. Voor deze gebieden wordt voorgesteld deze gebieden te bestemmen tot groenvoorziening zodat geen aantasting kan plaatsvinden door parkeerplaatsen en/of wegen.

Ten aanzien van het parkeren wordt opgemerkt dat in het verleden door de vereniging meerdere malen gewezen is op het ontbreken van voldoende parkeervoorzieningen. Door verdere verdichting van het plangebied met woningbouw wordt dit probleem nog groter.

Voorgesteld wordt de gronden ten oosten van de autoboxen aan de Hogendorpstraat te bestemmen tot Verkeers- en verblijfsgebied dan wel te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

Voorschriften

Artikel 18 Water

Aan de doeleindenomschrijving dient naar het oordeel van de vereniging te worden toegevoegd de functie; riooloverstort. Dit is in ieder geval van toepassing op de vijvers langs de Diepenbroeklaan, de Molenstraat en de Groen van Prinstererlaan.

Plankaart

- Gewezen wordt op een foutieve aanduiding op het perceel Molenstraat 273
- De aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" zoals genoemd in de voorschriften is van toepassing op het perceel Molenstraat 271. Deze aanduiding dient aan dit perceel en de verklaring(renvooi) te worden toegevoegd.

-
- Aangeven van de bestemming Verkeer- en verblijfsdoeleinden aan:
 - pad Zwartwatersweg 91-131 tot aan de Hogendorpstraat;
 - pad tussen woongebouwen Molenstraat –Zwartwatersweg en gezondheidscentrum noord;
 - pad vanaf Zwartwatersweg 131 naar autoboxen Heemskerkstraat (parallel Zwartwatersweg);
 - pad Hoegendorpstraat 26-36 (vergelijk met Hogendorpstraat 14-24 en 2-12);
 - pad langs woning Hogendorpstraat 36 en de bestemming Groenvoorziening rond de vijver aan de Molenstraat.
 - het toekennen van de bijvoorbeeld de bestemming Groenvoorzieningen of Verkeer- en verblijfsgebied aan de gemeentelandschappen langs:
 - het pad Zwartwatersweg 91-131;
 - het pad vanaf Zwartwatersweg 131 naar autoboxen Heemskerkstraat;
 - het pad Hogendorpstraat 26-36;
 - de percelen tussen de autoboxen aan de Hogendorpstraat en de sportvelden van het Nassau college (Quintus);
 - het perceel daartussen perceel kadastraal nummer 4331.
 - De 2003 gegraven watergangen zijn niet opgenomen in de bestemming Bijzondere doeleinden.

Reactie gemeente

Het opnemen van een uitgebreide opbouw van de bodemstructuur is voor een conserverend bestemmingsplan niet nodig, zo blijkt ook uit het overleg met het waterschap. Het infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater is algemeen beleid dat de gemeente Assen nastreeft, dat echter niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan kan worden geregeld. Wel is in onderhavig bestemmingsplan een waterparagraaf (3.7) opgenomen waarin in hoofdlijnen het watersysteem van Assen Noord staat beschreven, alsmede de beleidsuitgangspunten van het waterbeleid. Daarbij zijn de grondeigenaren in dit geval verantwoordelijk voor een deugdelijke waterafvoer op het terrein.

Bij het bestemmen van de groenvoorziening is onderscheid gemaakt in structureel groen en groen dat op buurniveau van betekenis is. Deze laatst genoemde groengebieden zijn opgenomen in de bestemming “verkeers- en verblijfsdoeleinden”. De groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming voldoende beschreven en vastgelegd. Mogelijke herinrichting van deze gebieden vindt altijd in nauw overleg met betrokkenen plaat. Ook indien bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen gewenst zijn zal in overleg worden getreden met betrokkenen. Op onderdelen is de bestemming Verkeer- en verblijfsdoeleinden aangepast ten behoeve van de mogelijkheid van het aanleggen van parkeervoorzieningen en het bevestigen van een aantal paden en groenvoorzieningen met eveneens de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied.

In de bestemming Water is aangegeven dat gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding. Een riooloverstort past binnen deze doeleindenomschrijving.

Naar aanleiding van deze inspraak reactie zijn nagenoeg alle aanvulling op de plankaart doorgevoerd, met uitzondering van:

- het pad tussen woongebouwen Molenstraat - Zwartwatersweg en gezondheidscentrum noord aan gezien dit pad passend is binnen de bestemming.

- de watergangen passen binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden.
de bestemmingsaanduiding van het perceel Molenstraat 273 is aangepast.

10. T.G.W. Vierzen

Groen van Prinstererlaan 10

Sinds 2000 woont betrokkene aan de Groen van Prinstererlaan 10. Het pand betreft een woning met een loods met een bedrijfsbestemming. Het pand is destijds juist vanwege deze bestemming gekocht. In het voorontwerp bestemmingsplan is de bedrijfsbestemming komen te vervallen. Inspreker wenst de oorspronkelijke bestemming op het perceel.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan Noord heeft het perceel mr. Groen van Prinstererlaan 12 de bestemming "eengezinshuizen, enkel of dubbel" met de nadere aanduiding "bedrijfsbebouwing toegestaan".

Volgens de inventarisatie die aan het voorontwerp bestemmingsplan vooraf is gegaan wordt op het perceel een aannemingsbedrijf uitgeoefend.

Om aan deze functie een passende bestemming toe te kennen wordt het plan aangepast en krijgt het perceel de bestemming woondoeleinden met de aanduiding bedrijven toegestaan.

11. Arendshorst

Gereformeerd centrum voor wonen en zorg

Postbus 30005 9400 RA Assen

De directeur van de Arendshorst wijst op de bouwplannen voor de locatie aan de Klencke straat waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan de huisvesting van ouderen. Op de locatie is nu nog aanwezig de Prins Willem Alexanderschool en het gymlokaal.

Reactie gemeente

Het bouwplan waarvoor onlangs een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 Wro is gevoerd is uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden die voorgesteld worden aan de Klenckestraat op de locatie van het gymlokaal en de school zijn daarbij destijds in overweging geweest. Een en ander heeft geresulteerd in deze oplossing en geopteerd wordt bij mogelijke functie wijziging de gronden in hoofdzaak te bestemmen tot groenvoorzieningen met een beperkte woonfunctie. De aangrenzende woonbuurt heeft relatief weinig groene ruimte en op deze wijze kan dit te zijner tijd worden gecompenseerd.

Wijk: De Lariks

12. mevrouw W.J. Smit-Corman

van Heuven Goedhartlaan 19 9406 CC Assen

Mevrouw Smid maakt bezwaar tegen de bouwmogelijkheid op het perceel Het Anker dat met een wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen. Binnen de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Maatschappelijke Doeleinden worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen met een maximale bouwhoogte van 18 meter met een bebouwingspercentage van 40%. Tijdens de informatieavond is door de heer Medendorp dit bezwaar reeds kenbaar gemaakt.

Reactie gemeente

Een bouwhoogte van 18 meter biedt de mogelijkheid een appartementengebouw te realiseren van maximaal 6 bouwlagen. In de situatie in de omgeving van het Anker komen bouwhoogten voor die variëren van 7; 15;18 en 30 meter.

Indien voldoende afstand tot de woningen aan de van Heuven Goedhartlaan in acht wordt genomen is een aanvaardbare stedenbouwkundige oplossing mogelijk. Deze afstandsmaat is in het voorontwerpplan niet voldoende benoemd, daarom is in het ontwerp bestemmingplan een voorwaarde opgenomen dat bij wijziging van de bestemming de afstand tot de bestaande woningen aan van Heuven Goedhartlaan ten minste 30 meter bedraagt. Bij de verdere invulling zal de hoge bebouwing zoveel mogelijk achterop het perceel worden gesitueerd, dit is met een nadere aanduiding op de plankaart aangegeven. Zie voor de algemene uitgangspunten met betrekking tot hoogbouw ook de reactie bij punt 5.

13. Tj. Scheeper

Delft 90 9406 GJ Assen

In de inspraakreactie worden bedenkingen geuit tegen de bouwhoogten op de locatie gelegen aan de Stroom tussen Aar en Zwin. De voorgestelde bouwhoogte van 22 meter past niet in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opbouw van de wijk De Lariks. De betreffende locatie aan de Stroom vormt een overgang tussen de bestaande hoogbouw naar de bestaande laagbouw.

Het verbaast inspreker dat op de locatie aan de Overcingellaan over gegaan is naar drie bouwblokken met een lagere bouwhoogte terwijl het stationsgebied zich uitstekend leent voor hogere bebouwing. In het voorontwerp bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwing gegeven voor de voorgestelde bouwhoogte van 22 meter.

Voorgesteld wordt de bouwhoogte te beperken tot 13 meter overeenkomstig de bouwhoogten van de Slingeborg.

Reactie gemeente

Voor de locatie aan Stroom is een bouwplan ontwikkeld in nauw overleg met de woningstichting SWA. Het bouwplan is afgestemd op de ruimtelijke situatie en bestaande bouwhoogten en rekening is gehouden met de overgang van hogere bebouwing aan de noordzijde van de Stroom en Zwin en de lagere bebouwing aan de Aar. Het bouwblok varieert in bouwhoogte van 7 lagen naar 5 lagen met een terug gelegen bovenlaag. De hoogte aan de zijde van de Aar bestaat uit 5 bouwlagen met een bouwhoogte van 15 meter. De afstand tussen de gevels bedraagt ca. 25 meter. De woningen zijn in hoofdzaak georiënteerd op het Stroom. De stedenbouwkundige situatie laat een dergelijke hoogte toe en vormt een overgang van hoge naar lage bebouwing.

Zie voor de algemene uitgangspunten m.b.t. hoogbouw ook de reactie bij punt 5.

14. Fam. Bodde

Aar 4 9406 GB Assen

De familie Bodde maakt bezwaar tegen de bebouwing aan de Stroom, locatie gelegen tussen de Aar en het Zwin. Naar hun oordeel staan er al genoeg flatgebouwen en de geplande bebouwing zal het woongenot aantasten door het ontnemen van uitzicht, bezonning en aantasting privacy. Vervolgens wijst inspreker erop dat lawaaioverlast zal ontstaan hetgeen de rust die betrokkene als chronisch zieke nodig heeft zal verstoren.

Reactie gemeente

Stedebouwkundig wordt een intensivering van de bebouwing op deze locatie aanvaardbaar geacht, zie ook reactie bij punten 5 en 13. De huidige bestemming Openbare en bijzondere bebouwing kan ook een zodanig gebruik van de gronden geven dat "overlast" voor de omgeving mogelijk is.

15. T. Lensen-Uri

Het Kanaal 185, 9402 AE Assen

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwmogelijkheden op de locaties hoek Groen van Prinstererlaan/Het Kanaal en het daarnaast gelegen terrein van de voormalige Nissan garage Wildeboer. Inspreker is van mening dat in plaats van flats met een bouwhoogte van 13 en 15 meter op deze locatie twee onder een kap woningen gebouwd moeten worden. Deze lage bebouwing past beter in het beeld van Het Kanaal. Indien twee onder een kap woningen niet haalbaar zijn, is bebouwing in twee bouwlagen met daaronder parkeren een mogelijkheid zodat het aanzicht niet verstoord wordt en de privacy zowel in – als achter de woning niet aangetast wordt.

Reactie gemeente

Voor de locatie Wildeboer is een bouwplan in ontwikkeling. De bestemming "woongebouw" zoals die in het voorontwerp is opgenomen (nu: Woondoeleinden meergezinshuizen) is afgestemd op een concreet bouwplan dat inmiddels aangepast. Hierdoor is het bebouwingsvlak aangepast. De bouwhoogten op deze locatie blijven echter gehandhaafd. De stedebouwkundige visie is erop gericht langs Het Kanaal een nieuwe bouwhoogte te introduceren op die locaties waar daar stedebouwkundig aanleiding toe bestaat. Zo zijn in het plan langs Het Kanaal daar waar de verbindingen naar het stadscentrum zijn gelegen wijzigingsmogelijkheden opgenomen om hoogte accenten te leggen zodat deze entrees ruimtelijk worden gemarkeerd. Vervolgens vormt de noordzijde van Het Kanaal een overgang van het centrumgebied naar het daarachter gelegen woongebied. Door deze ligging en het profiel van het Kanaal is het mogelijk en verantwoord een nieuwe bebouwingsschaal te introduceren. Daar waar het bouwplan direct grenst aan de bestaande woonbebouwing is de hoogte teruggebracht. Zie voor de algemene uitgangspunten m.b.t. hoogbouw ook de reactie bij punt 5.

16. H. van de Pol

De Lariks 1, 9406 CH Assen

Inspreker wenst een ruime bestemming voor het perceel van de Lariks. De Monumentenwet biedt voldoende garantie voor de instandhouding van het monument. Ruimtelijke beperkingen komen het monument in de toekomst niet ten goede.

Reactie gemeente

De bestemming is afgestemd op het huidige gebruik van de gebouwen en gronden en de kwaliteit daarvan. In het geldende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Openbare – en bijzondere doeleinden. De bestemming is gericht op het gebruik als woning, bijzondere woonvormen bijvoorbeeld ten behoeve van ouderen huisvesting zijn hierbij ook toegestaan. Omdat het pand in het recente verleden in gebruik is geweest als kantoorgebouw kan de bestemming woondoeleinden worden verruimd door aan de bestemming de aanduiding kantoren toegestaan toe te voegen. Daarnaast kan het perceel worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid waarbij de mogelijkheid

wordt geboden de bestemming te wijzigen in gemengde doeleinden. Op deze manier kan maximaal aan de wens van inspreker tegemoet worden gekomen voor wat betreft de functie het gebruik van het pand. Uitbreiding van de bebouwing is daarbij niet aan de orde.

Algemeen

17. De Fietzersbond efnb

p/a P. Hitzert

Brunelstraat 85 9404 KC Assen

De Fietzersbond wijst erop dat de primaire fietsroute ter plaatse van het Kanaal niet juist is weergegeven. In laatste versie van het GVVP is de route aangegeven aan de noordzijde van het Kanaal. De fietsroutes worden niet op de plankaart aangegeven en zijn in de voorschriften niet genoemd. De bond stelt voor uit een oogpunt van rechtszekerheid en duidelijkheid in ieder geval de primaire fietsroutes op de plankaart aan te geven met de bestemming Verkeer en verblijfsgebied. De secundaire en recreatieve routes zijn in samenhang met de primaire fietsroutes wel van belang, deze behoren op zijn minst in de toelichting aan dacht te krijgen.

Reactie gemeente

De fietsroutes maken deel uit van de bestemmingen Verkeersdoeleinden, Verkeer- en verblijfsdoeleinden en Groenvoorzieningen en zijn daarmee voldoende planologisch geregeld. In de toelichting is een kaart opgenomen waarop de wegen- en groenstructuur waaronder de primaire fietsroutes zijn aangegeven. Een en ander is in het GVVP Assen, Nota hoofdwegenstructuur opgenomen. Gezien het karakter van het bestemmingsplan en de flexibiliteit die binnen de genoemde bestemmingen wordt beoogd is er geen aanleiding de paden apart te bestemmen. De routes liggen vast in het GVVP en geeft voldoende waarborg voor de planologische ruimte voor deze voorziening. De kaart in de toelichting wordt gecorrigeerd ten aanzien van de ligging van de primaire fietsroute.

18. Stichting Gezondheidscentrum 'Assen-Noord'

Het Gezondheidscentrum beraadt zich op de toekomstige ontwikkeling met betrekking tot de huisvesting. Drie opties heeft men in beraad namelijk:

- ♦ uitbreiding door een verdieping op het bestaande gebouw te plaatsen;
- ♦ uitbreiding van het bouwkegel;
- ♦ nieuwbouw op een andere locatie in de wijk.

Reactie gemeente:

De bouwhoogte van het betreffende perceel is verruimd tot 8 meter bouwhoogte om een hogere bebouwing mogelijk te maken. Vervolgens is nader overleg gestart om alternatieve locaties te onderzoeken.

7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het ontwerpbestemmingsplan "Assen Noord" toegezonden aan de volgende instanties:

1. *VROM inspectie Regio Noord;*
2. *Rijkswaterstaat directie Noord- Nederland;*
3. *Ministerie van landbouw, natuurbeheer en Visserij, directie Noord;*
4. *Ministerie Economische zaken, regio Noord;*
5. *Rijksdienst voor de Monumentenzorg;*
6. *Ministerie van Defensie, regionale directie Noord-Oost Nederland;*
7. *Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;*
8. *Provincie Drenthe;*
9. *Stichting Woningbeheer Assen;*
10. *EDON West;*
11. *N.V. Nederlandse Gasunie;*
12. *N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe;*
13. *KPN afdeling UTN-LB;*
14. *Bond heemschut;*
15. *Waterschap Hunze en Aa's;*
16. *Arriva;*
17. *Vrouwen woonbureau VAC;*
18. *Seniorenraad;*
19. *Asser Historische Vereniging.*

1. VROM-Inspectie

De Inspecteur spreekt zijn waardering uit over het feit dat met dit bestemmingsplan het aantal vigerende bestemmingsplannen afneemt en de verouderde plannen geactualiseerd worden.

Met betrekking tot het geluid merkt hij op dat op grond van de Wet geluidhinder gemeenten verplicht zijn om alle zone- plichtige wegen in het bestemmingsplan aan te geven. Op de plankaart is de 50dB(A) contour niet overal weergegeven.

Reactie gemeente

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is met betrekking tot geluid, veroorzaakt door het wegverkeer de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en daarmee gelijkgestelde objecten. Deze verplichting geldt echter niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, terwijl op dat tijdstip de wegen reeds aanwezig zijn of in aanleg zijn (Wgh artikel 76 lid 4). Vorenstaande betekent in principe dat, wanneer er geen nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, er geen rekening behoeft te worden gehouden met het gestelde in de Wet geluidhinder. Aangezien het bestemmingsplan op onderdelen wel nieuwbouw mogelijk maakt zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan de akoestische situatie in beeld worden gebracht. Er bestaat geen verplichting de zone-plichtige wegen op de plankaart op te nemen. Wel bestaat de verplichting door middel van de wijze van bestemmen te voldoen aan het gesteld in de Wet geluidhinder. Aan de toelichting wordt een zogenaamde belemmeringen-

kaart toegevoegd waarop alle relevante contouren zijn aangegeven. Geluidscontouren met betrekking tot wegverkeer, industrie zijn daarop aangegeven. Op deze wijze biedt het bestemmingsplan voldoende informatie ten aanzien van mogelijke beperkingen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder.

2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

- De rijksdienst constateert dat het plan voldoende bescherming biedt aan het deel van het beschermde stadsgezicht dat gelegen is aan de noordzijde van de Vaart.
- Aanbevolen wordt de doeleindenomschrijving in voorschriften voor “cultuurhistorisch waardevol” ook van toepassing te laten zijn voor de panden met de aanduiding “rijksmonument”, als aanvulling op de wettelijke regeling en voor eventuele onderdelen die niet onder de vergunningplicht van de Monumentenwet vallen.
- De afdamming in de Vaart vormt ter plekke van de Troelstralaan een belangrijke verstoring, van het als waardevol benoemde lineaire karakter van dit structurelement. Deze afdamming is opgenomen in de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” waardoor een ongewenste onderbreking gehandhaafd blijft. Voorgesteld wordt het na te streven beeld van de Vaart met een brugverbinding in het bestemmingsplan op te nemen.
- De bestemming “Groenvoorzieningen” die aan de oeverstrook van de Vaart is gegeven kent een aantal omschrijvingen die niet stroken met de doelstelling van het beschermd stadsgezicht. Voor deze strook wordt een meer gerichte bestemming bepleit.
- Het is onduidelijk of de bestemming “Water” overal de bouw en aanleg van bruggen mogelijk maakt. Dit is niet gewenst en het is niet duidelijk of de aanduiding “cultuurhistorisch waardevol”betrekking heeft op de gehele vaart of alleen op de Witterbrug.
- De sloophbepaling in de bestemming “Beschermd Stadsgezicht (dubbelbestemming)”, artikel 21.D.1.d vormt een doublure met het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet.
- Voorgesteld wordt om in de bestemming “Beschermd Stadsgezicht” nadere eisen op te nemen ten aanzien van het materiaalgebruik en de situering van de bebouwing. In het aanwijzingsbesluit is gewezen op het gebruik van baksteen en de situering van de bebouwing in een strakke rooilijn.
- Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op locatie VIII moeten eveneens de bepalingen van artikel 21 van toepassing blijven.

Reactie gemeente

De Monumenten wet biedt voldoende garanties voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden. De aanduiding “cultuur historisch waardevol” heeft met name betrekking op de door de gemeente aangewezen monumenten.

De huidige situatie rond de Witterbrug is niet in overeenstemming met het oorspronkelijk karakter van de Vaart. De bestaande dam is voor een belangrijk deel bestemd tot water en de feitelijke verbinding van de Troelstraweg over de vaart is bestemd tot Verkeer en verblijfsdoeleinden en de daarnaast gelegen Witterbrug heeft de bestemming Water met de aanduidingen, brug en cultuurhistorisch waardevol. Zolang de oeververbinding d.m.v. een dam aanwezig is komt de bestemming Verkeer en verblijfsdoeleinden het meest overeen met de huidige situatie. Bij herinrichting van de Vaart kan voor een andere oplossing gekozen worden in de vorm van een brug verbinding, in dat geval mag het bestemmingsplan geen beperking zijn. Binnen de bestemming Verkeer- en verblijfsdoeleinden is in de doeleindenomschrijving “water en watergangen” opgenomen met de daarbij behorende andere bouwwerken.

De bestemming Groenvoorzieningen heeft voor zover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht een dubbel bestemming waarmee de waarden van die deze groenvoorzieningen vertegenwoordigen zijn gewaarborgd.

De aanduiding cultuur historisch waardevol heeft alleen betrekking op de Witterbrug als gemeentelijk monument. De Vaart is opgenomen met de bestemming Water en de dubbel bestemming Beschermd stadsgezicht waarmee de cultuurhistorische waarden zijn beschermd. In het daarbij opgenomen aanlegvergunningstelsel wordt ook het aanleggen van bruggen of oeververbindingen aan een vergunning gekoppeld.

De voorschriften zijn aangepast op de regeling van de Monumentenwet en nadere eisen zijn opgenomen ten aanzien van materiaalgebruik en situering. Deze laatste aspecten worden eveneens opgenomen in de gebiedscriteria van de Welstandsnota.

3. Provincie Drenthe, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen

Algemeen

De commissie spreekt waardering uit over de aanpak van de herziening van de bestemmingsplannen. De commissie verzoekt het bestemmingsplan ook digitaal toe te zenden aan de provincie.

Planinhoud

De planinhoud en de relatie met welstandsbeleid wordt genoemd.

Provinciaal omgevingsplan

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidskaders zoals die in het POP zijn vastgelegd. De commissie wijst op de op de het belang van het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en een gedifferentieerd woonmilieu. Als referentie voor duurzame woonkwaliteit gelden de Beleidsnota Wonen Drenthe en het convenant Duurzaam bouwen Drenthe.

Plan beoordeling

Geluidhinder

Gewezen wordt op de het verzoek hogere grenswaarde dat voor de vaststelling van het plan moet zijn afgerond.

Delen van de wijken Peelo en Pittelo zijn binnen de geluidscontour van de A28 gelegen. Deze contour ontbreekt op de plankaart. Ten aanzien van de zone industrielawaai geldt hetzelfde, deze is niet als zodanig herkenbaar in het plan aangegeven en in de toelichting is ten onrechte vermeld dat geen sprake is van spoorweg- en industrielawaai.

Water

De commissie constateert dat in principe voldoende aandacht is besteed aan het wateraspect in de verschillende woonwijken. Verzocht wordt in de toelichting aan te geven dat de watertoets van toepassing is op de wijzigingsgebieden. Met name de gevolgen voor de waterhuishouding moeten in beeld worden gebracht.

Bodem

De commissie wijst erop dat binnen het plangebied nog een aantal locaties aanwezig zijn die mogelijk voor sanering in aanmerking komen. Hieraan moet in de toelichting nader aandacht worden besteed. Deze zijn op een toegevoegd kaartje aangegeven.

Duurzaamheid en energie

De commissie wijst op het meest recente convenant dat nog niet door de gemeente Assen is ondertekend. Dit nieuwe convenant sluit beter aan op de eisen die momenteel aan duurzaam bouwen worden gesteld. De commissie verzoekt de gemeente om verdere uitwerking van de gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit kan de kwaliteit van het plan ten goede komen, waardoor dit bij de uiteindelijke realisatie van de ontwikkelingsgebieden ook de woonkwaliteit ten goede komt.

Woningwet

De tekst in de toelichting die refereert aan de woningwet is inmiddels gedateerd. Verzocht wordt de bebouwingsbepalingen af te stemmen op de bouw mogelijkheden inmiddels vergunningvrij zijn.

Bouwhoogte

In het plan mist de commissie een visie op de hoogbouw. In het plan komen op verschillende locaties bouw hoogten voor die willekeurig lijken gekozen. De commissie adviseert tot het opstellen van een hoogbouwvisie waarmee een en ander nader kan worden onderbouwd en voor de burger een mate van rechtszekerheid bieden. Met name ter hoogte van de Vaart en het Kanaal, waar sprake is van kleinschalige bebouwing en waar dit beeld kan worden doorbroken via wijzigingsbevoegdheden door het aanbrengen van hoogte accenten is dit van belang.

Cultuurhistorie

De commissie plaatst hier een soortgelijke opmerking als de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Plankaart

Verzocht wordt de verschillende geluidscontouren op de plankaart aan te geven. De aanduidingen “autohandel toegestaan” en “brug” komen niet in het renvooi voor.

Voorschriften

Woondoeleinden

In deze bepaling is opgenomen dat bepaalde soorten van bedrijvigheid bij een woonfunctie zijn toegestaan. Hierbij ontbreekt een duidelijke begrenzing van de toegestane bedrijvigheid bij de woonfunctie. De commissie adviseert een begrenzing op te nemen overeenkomstig de regeling

die opgenomen is in artikel 3, lid A, sub 2 onder e (bedrijven toegestaan) en bij de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve aan huis gebonden bedrijf.

Vervolgens constateert de commissie dat de afwegingscriteria om vrijstelling te kunnen verlenen en om bestemmingen te wijzigen, onvoldoende zijn omschreven. Zo is niet duidelijk wanneer de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond en ontbreken algemene criteria zoals omschreven in pagina 5.2 van de toelichting.

De toegestane functie detailhandel bij de bestemming "verkooppunt voor motorbrandstoffen" is onvoldoende begrensd en dit geldt ook voor de verzorgende voorzieningen bij de bestemming "Woongebouwen" ("Woondoeleinden meergezinshuizen").

In de procedurebepalingen (bijlage 1 en 2) moet tevens de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen worden opgenomen wanneer de vrijstelling en wijziging betrekking heeft op een locatie die is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht.

Reactie gemeente

Planinhoud

Het welstandsbeleid wordt vastgelegd in de Welstandsnota Assen, deze is momenteel in concept gereed.

Provinciaal Omgevingsplan

Met het bestemmingsplan wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten van het POP II door in de het bestemmingsplan bij nieuwe ontwikkelingen in te spelen op de behoefte van de woningmarkt en het benutten van de ruimtelijke mogelijkheden door intensivering van de bebouwing.

Geluidhinder

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is met betrekking tot geluid, veroorzaakt door het wegverkeer de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en daarmee gelijkgestelde objecten. Deze verplichting geldt echter niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, terwijl op dat tijdstip de wegen reeds aanwezig zijn of in aanleg zijn (Wgh artikel 76 lid 4). Vorenstaande betekent in principe dat, wanneer er geen nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, er geen rekening hoeft te worden gehouden met het gestelde in de Wet geluidhinder. Aangezien het bestemmingsplan op onderdelen wel nieuwbouw mogelijk maakt zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan de akoestische situatie in beeld worden gebracht. Er bestaat geen verplichting de zone-plichtige wegen op de plankaart op te nemen. Wel bestaat de verplichting door middel van de wijze van bestemmen te voldoen aan het gesteld in de Wet geluidhinder. Aan de toelichting wordt een zogenaamde belemmeringskaart toegevoegd waarop alle relevante contouren zijn aangegeven. Geluidscontouren met betrekking tot wegverkeer, industrie zijn daarop aangegeven. Op deze wijze biedt het bestemmingsplan voldoende informatie ten aanzien van mogelijke beperkingen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder.

Water

Uiteraard zullen, bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de nieuwe ontwikkelingen beoordeeld worden op de effecten die deze hebben op de waterhuishouding. Dit criterium wordt aan het beoordelingskader voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

Bodem

Over de op het kaartje aangeven locaties is contact geweest met de productgroep Bodem. De conclusie is dat in het bestemmingsplan hier niet nader hoeft te worden ingegaan omdat de locaties en de vervuiling voldoende bekend zijn.

Duurzaamheid en energie

De tekst in de toelichting komt overeen met die van het ondertekende convenant.

Woningwet

De woningwet biedt voor een aantal bouwwerken de mogelijkheid deze zonder vergunning op te richten. In het kader van de inwerkingtreding van de gewijzigde woningwet is uitvoerig aan dacht besteed aan deze mogelijkheden en via de gemeentelijke balie Wonen en Stadsinrichting wordt informatie hieromtrent verstrekt. Het voert te ver de regeling van de Woningwet in het bestemmingsplan uitputtend op te nemen. De mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen is voldoende in dit bestemmingsplan geregeld en hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden is genoemd in de Woningwet. De toelichting is enigszins aangepast.

Bouwhoogte

In de toelichting is de bouwhoogte voor de verschillende ontwikkellocaties nader onderbouwd. Als algemene uitgangspunten gelden hierbij ondermeer de noodzaak tot verdichting van het stedelijk gebied op die locaties waar daar ruimtelijke aanleiding toe bestaat. De behoefte aan gestapelde bouw van woningen in gebieden die in de nabijheid liggen van de voorzieningen is evident aanwezig. Vervolgens moeten de verschillende locaties uitvoerbaar zijn en het aantal te realiseren woningen is daarbij van belang.

Cultuurhistorie

Zie reactie onder punt 2

Plankaart

Het renvooi is aangepast en aangevuld.

Voorschriften

Woondoeleinden

De oppervlakte voor de met name genoemde bedrijvigheid is in het voorschrift gekoppeld aan een maximum.

De flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen zijn in de toelichting uitgebreid toegelicht. Een binnenplanse vrijstellingsregeling ex artikel 15 WRO moet zijn voorzien van voldoende objectief geformuleerde (toepassings)criteria. Deze kunnen zowel van kwantitatieve als kwalitatieve aard zijn. Het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie en gebruiksmogelijkheden zijn nader onderbouwd. Deze onderbouwing geeft geen exactheid aan in absolute zin, maar verplicht wel tot het afwegen van deze aspecten. Op deze wijze is de toepassing van de flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen met voldoende waarborgen omkleedt.

Woongebouw en verkooppunt motorbrandstoffen.

De verzorgende voorzieningen en de detailhandel zijn in de doeleinden omschrijving en door de het bouwvlak op de plankaart voldoende beperkt. Met deze regeling zal geen ongewenste planologische situatie ontstaan.

Procedure bepaling

Deze bij de vrijstellingsbepaling behorende bij de dubbelbestemming Beschermd Stadsgezicht is deze bepaling reeds opgenomen. Derhalve hoeft deze niet bij de procedure bepaling te worden aangevuld.

4. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap neemt met instemming kennis van het plan met betrekking tot de waterparagraaf en het vooroverleg dat hieromtrent heeft plaatsgevonden. Het schap wijst er vervolgens op dat in het plan een aantal kleinere waterlopen voorkomt die niet onder de keur van het waterschap vallen. De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving van deze sloten. De waterlopen zijn van belang voor een goede ontwatering en afwatering en dienen daarom een plaats te krijgen in het bestemmingsplan. Demping van deze watergangen is aan een ontheffing van gemeente en waterschap gekoppeld.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld aan een voorwaarde dat de wateraspecten moeten worden beoordeeld.

5. Essent Netwerk noord N.V.

Essent verzoekt bij de verdere ontwikkeling van dit plan rekening te houden met zowel de bestaande als de toekomstige kabel- en leidinginfrastructuur, zowel onder- als bovengronds.

Reactie gemeente

Dit advies wordt overgenomen.

6. VAC Assen, Adviescommissie wonen

Woningbouw en doelgroepen

Het VAC stelt de vraag of met de in het plan aangegeven bestemmingen voldoende ingespeeld kan worden op de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen. Hierbij wordt gewezen op de samenhang met de aanwezige of te realiseren voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels, medische voorzieningen.

Uitwerking van wijzigingsgebieden

Het VAC is van mening dat er vanaf het begin overleg en samenwerking moet zijn met betrokkenen (gemeente, projectontwikkelaars, instellingen, corporaties en bewonersorganisaties) in het proces van ontwikkeling en uitwerking van de plannen voor de wijzigingsgebieden.

Wijzigingsbevoegdheid: nieuwbouw of ander gebruik/verbouw

Uit het plan wordt niet duidelijk of overal waar voor een gebied een wijzigingbevoegdheid gaat gelden, in principe aan nieuwbouw wordt gedacht of net zo goed aan verbouw of hergebruik van een eventueel bestand gebouw. Het VAC pleit ervoor dat altijd serieus wordt nagegaan of en hoe een bestaand gebouw (of deel ervan) hergebruikt en/of verbouwd zou kunne worden, zeker als het een bepaalde belevingswaarde heeft. Hierbij wordt bijvoorbeeld geacht aan de schoolgebouwen van het Gomarusscollege aan de Troelstralaan.

Verkeer: fietsroutes

Het VAC vraagt zich af of voldoende gekeken is naar de fietsroutes in het plangebied.

Als voorbeeld wordt genoemd een van de veel gebruikte fietsroutes van de Groningerstraat naar de Thorbeckelaan en de Groen van Prinstererlaan. Op dit traject is onvoldoende ruimte voor de fietser.

Sociale veiligheid

Aan de algemene criteria die gelden voor het toepassen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden dient voor wat betreft de sociale veiligheid ook gestreefd te worden naar verbetering van een situatie op dit punt.

Parkeren

In het bestemmingsplan worden geen parkeernormen genoemd en niet duidelijk is welke parkeernorm geldt voor nieuwe woongebouwen.

Groen en speelgelegenheid

Het VAC wijst op de betekenis van groen en speelvoorzieningen bij scholen. Door functieverandering en gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kunnen scholen worden gewijzigd in woongebouwen waardoor de aanwezige groen- en speelvoorzieningen verdwijnen. Daar waar buurten minder positief zijn over de aanwezige groenvoorzieningen mogen de speelvoorzieningen niet verdwijnen.

Voorzieningen

Aandacht wordt gevraagd voor de spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, ontmoetingsplaatsen, sociale en medische voorzieningen)

De Timp

Het VAC pleit voor het handhaven van de bestemming van De Timp. Enerzijds wordt in “Op Koers” gesproken over een opknapbeurt voor De Timp terwijl in het bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid naar woongebouw wordt opgenomen. Dit is in tegenspraak.

Reactie gemeente

Woningbouw en doelgroepen

In het plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de recente ontwikkelingen. De nu bekende bouwplannen zijn met een passende bestemming in het plan opgenomen, dit betreft meestal de bestemming Woondoeleinden meergezinshuizen omdat het bouwplannen betreffen die inspelen op de vraag naar appartementen in stedelijke woonmilieus. Hiermee wordt enerzijds voorzien in de behoefte aan deze woningen anderzijds wordt hiermee de doorstroming in de woningvoorraad bevorderd. De meeste van deze locaties zijn gelegen in bestaande woongebieden en sluiten aan op het bestaande voorzieningen niveau.

Uitwerking van wijzigingsgebieden

Vele wijzigingsgebieden betreft gronden die door zogenaamde marktpartijen worden ontwikkeld. Bij de planvorming wordt nauw samengewerkt met de gemeente en ontwikkelaar en in voorkomende gevallen met de woningcorporaties. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet volgens de voorschriften aan een aantal voorwaarden worden voldaan onder andere de belangen van gebruikers en/of eigenaren van aangrenzende gronden mogen niet worden geschaad.

Wijzigingsbevoegdheid: nieuwbouw of ander gebruik/verbouw

Het bestemmingsplan sluit hergebruik van bestaande bebouwing niet uit. De huidige functie en bebouwing is bestemd en de wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid binnen bepaalde grenzen het plan functioneel en qua bebouwing te wijzigen. Wanneer

uit planvorming blijkt dat binnen de bestaande bebouwing functiewijziging gewenst is kan dat ook binnen de wijzigingsbevoegdheid worden opgelost.

Verkeer: fietsroutes

Bij de herziening van het bestemmingsplan is voldoende gekeken naar de infrastructuur en fietsroutes. In de toelichting zijn op een kaart de primaire fietsroutes aangegeven. Op de bestemmingsplan kaart vallen de routes als gevolg van de plansystematiek binnen verschillende bestemmingen zoals verkeersdoeleinden, verkeers- en verblijfsdoeleinden groenvoorzieningen. Vervolgens krijgen de fietsroutes in het verkeers- en verkeersbeleid van de gemeente voldoende aandacht.

Sociale veiligheid.

Als algemeen uitgangspunt hanteert de gemeente dat locaties die sociaal onveilig zijn verbetering behoeven. Dit zijn aspecten die in de wijkanalyses en wijkperspectieven naar voren komen. Het bestemmingsplan biedt de randvoorwaarden voor de ruimtelijke inrichting en het wijkbeheer zal voor zover het openbare gebied betreft daaraan invulling geven.

Parkeren

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op de bestaande (woon) situaties. Bij de ontwikkeling van deze woonwijken is uitgegaan van een bepaalde parkeernorm. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf en zo mogelijk ondergronds. De wijzigingsbevoegdheid is op dit punt aangevuld.

Groen en speelgelegenheid.

Bij de functiewijziging worden de consequenties voor de omgeving in beschouwing genomen, zie beoordelingskader voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorzieningen

In het wijkbeleid zijn aan de hand van de wijkanalyses en wijkperspectieven de kwaliteiten van de wijkvoorzieningen gemeten en zonodig bijgesteld. Het bestemmingsplan biedt ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkelingen van deze voorzieningen.

Wijzigingsgebied XII, De Timp

De Timp wordt in het bestemmingsplan gehandhaafd met de bestemming Maatschappelijke doeleinden. De wijzigingsbevoegdheid vervalt, aangezien op dit moment niet wordt voorzien in een functiewijziging.

7. Bond Heemschut

De Bond Heemschut geeft aan dat het belang van de Bond is gelegen in de wijze waarop de kwaliteit van de historische structuur is vastgelegd; die betrekking kan hebben op het behoud en de ontwikkeling van zowel groen, water als bebouwing.

Groenvoorzieningen

Deze globale bestemming geeft geen enkel inzicht in de vorm of kwaliteit van het groen, bijvoorbeeld voor het Lariks bos is geen onderscheid gemaakt tussen het open en het beboste deel, wat de duidelijkheid niet ten goede komt. In het bestemmingsplan is voor het planten of rooien van bomen geen aanlegvergunning opgenomen zodat van enige bescherming van groen geen sprake is.

Veel laanbeplanting valt binnen de bestemming verkeersdoeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden (bijv. langs Kanaal, Groningerstraat en Maria in Campislaan) en is onvoldoende be-

scherm. Hier wordt een aanlegvergunningstelsel voorgesteld ter bescherming van de aanwezige kwaliteit.

Voorgesteld wordt alle belangrijke monumentale bomen en laanbeplanting op een bijlage kaart te vermelden en in voorschriften daarnaar te verwijzen met een koppeling aan een aanlegvergunningstelsel.

De primaire fietsroutes zijn niet afzonderlijk in de bestemming groenvoorzieningen aangeduid, noch in de doeleindenomschrijving opgenomen. De bond acht het wenselijk dat de primaire fietsroutes uit een oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid in het plan worden benoemd. De primaire fietsroute is in de toelichting aan de zuidzijde van het Kanaal aangegeven. De laatste informatie omtrent het GVVP (Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan) geeft de primaire fietsroute aan de noordzijde van het Kanaal aan.

Vervolgens wijst de Bond op het belang van de historische structuur van het Kanaal vanaf de Vaart tot aan de Groningerstraat. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar de in voorbereiding zijnde Welstandsnota voor Assen; de in deze nota opgenomen gebiedsbeschrijving voor de historische lintbebouwing. Met name de daaraan gekoppelde welstandsambitie en de welstandscriteria. De bond beschouwt de noord en westzijde van het Kanaal als historisch waardevol door de kleinschalige stadsstructuur. De bebouwingshoogten van in de wijzigingsgebieden XV en XVI (nu: XIV en XV) van 15, 16 en 20 meter passen daar niet in. Ter plaatse van de voormalige garage is een bouwhoogte opgenomen van 15 meter. Terwijl de welstandsnota twee bouwlagen met kap als uitgangspunt neemt. De Bond is van oordeel dat de voorgestelde bouwhoogten niet passen binnen de bebouwingskarakteristiek en tevens wijst zij erop dat door de voorgestelde bouwhoogten de privacy van de aangrenzende bebouwing wordt aangetast.

Reactie gemeente

Groenvoorzieningen

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in het soort groen door het zogenaamde structurele groen te bestemmen tot Groenvoorzieningen en de overige groenvoorzieningen onder te brengen binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Dit houdt in dat in de doeleindenomschrijving van de bestemming Groenvoorzieningen ondermeer bosbeplantingen en plantsoenen voorkomen. Hiermee zijn deze voldoende bestemd en beschermd. Daarnaast zijn deze gronden waarin deze beplantingen voorkomen eigendom of in beheer van de gemeente en is voor het vellen of rooien van bomen een kapvergunning vereist. Ter voorkoming van onnodige regelgeving is een aanlegvergunningstelsel niet opgenomen. Het ruimtelijk ordeningskader biedt op deze wijze voldoende rechtszekerheid en in de beheersplannen van de gemeente wordt een en ander meer in detail beschreven.

Fietsroutes

De kaart in de toelichting is gecorrigeerd voor wat betreft de ligging van de primaire fietsroutes. Deze routes maken deel uit van de bestemmingen verkeersdoeleinden, verkeers- en verblijfsgebied en groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan biedt op deze wijze voldoende juridische waarborgen voor de fietsroutes. In de nota hoofdwegenstructuur wordt nader in gegaan op de verkeerskundige betekenis van de primaire, secundaire en recreatieve fiets routes. Het is geen optie om alle fietsroutes op de kaart met

een gerichte bestemming vast te leggen omdat enerzijds het kaartbeeld daardoor wordt vertroebeld en de beoogde flexibiliteit niet wordt bereikt.

Bebouwing langs Het Kanaal nz.

Formeel gezien maakt Het Kanaal nz geen deel uit van het beschermde stadsgezicht of het door de gemeente als waardevol gebied aangewezen stadsdeel. De bebouwing langs Het Kanaal is verschillend van functie en karakter. Op een aantal locaties doet zich de mogelijkheid voor door functiewijziging een nieuwe stedenbouwkundige schaal te introduceren. In het bestemmingsplan is daarom op een aantal hoeksituaties waar fiets/voetbruggen zijn gelegen, die toegang geven tot het stadscentrum de mogelijkheid opgenomen deze ruimtelijk te markeren door middel van hogere bebouwing. Het Kanaal op zich vormt een interessante stedenbouwkundige structuur waar met nieuwe bebouwing op ingespeeld kan worden. In de overgangszone naar het centrum is een intensivering van de bebouwing goed mogelijk.

Hierbij zal door middel van architectuur en kleurgebruik een goed evenwicht met de bestaande bebouwing moeten worden aangebracht. In de welstandsnota voor Assen zal hier aandacht aan worden besteed in de gebiedsbeschrijving.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de belangen van aangrenzende percelen in ogenschouw genomen.

8. Het Ministerie van defensie , Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, directie Noord.

Het ministerie heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

9. Het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noord

Het ministerie heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

10. Gastransport Service district Noord.

Gastransport Service heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

oktober 2002,

gew.: november 2002,

januari 2003,

december 2003,

februari 2004,

maart 2004,

augustus 2004,

oktober 2004.