

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	De aanleiding tot het bestemmingsplan	2
1.2	Planbegrenzing	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen, Beschermd Stads- gezicht en Waardevol Gebied	3
1.4	Bestaande beleidsuitspraken met betrekking tot het plangebied	4
2	ONTWIKKELINGEN IN HET VERLEDEN EN BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Bodemgesteldheid en waterhuishouding	6
2.3	Ruimtelijke en cultuurhistorische aspecten	7
2.4	Groenelementen	9
2.5	Verkeersaspecten	10
2.6	Nutsvoorzieningen	10
2.7	Milieuhygiënische aspecten	11
2.8	Eigendomssituatie	11
2.9	Relaties met de omgeving	12
3	MOGELIJKE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN EN UIT- GANGSPUNTEN	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Wonen	13
3.3	Kultuur	15
3.4	Werken	16
3.5	Verkeer en vervoer	16
3.6	Groenfunkties	17
3.7	Waterhuishouding en riolering	17
3.8	Ruimtelijke analyse en ontwerpvarianten	18
3.9	Uitgangspunten	19

4	PLANTOELICHTING	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Woongebied	22
4.3	Maatschappelijke doeleinden	24
4.4	Gemengde doeleinden en Erven	24
4.5	Groenvoorzieningen	25
4.6	Aanduidingen	25
4.7	Geluidhinder	26
5	TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Beschrijving per bestemming	29
6	UITVOERBAARHEID	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	31
7	OVERLEG	32
7.1	Inspraak	32
7.2	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	33

Bijlagen:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek en rapport.

Bijlage 2: Ontwerpvarianten.

Bijlage 3: Reactie Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen.

1 INLEIDING

1.1 De aanleiding tot het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Zuidhaege" heeft grotendeels betrekking op het gebied waar jarenlang het Wilhelmina ziekenhuis heeft gestaan. Als gevolg van de verplaatsing van dit ziekenhuis in april 1990 naar de Europaweg Zuid kwam het gebouwencomplex leeg te staan. Al eerder was besloten, dat deze gebouwen zouden worden afgebroken en dat het vrijkomende terrein voor nieuwe functies zou kunnen worden aangewend.

Ontwikkelingsvisie Zuidhaege

In verband daarmee is door de gemeente in augustus 1992 de "Ontwikkelingsvisie Zuidhaege" opgesteld. Na het nodige overleg zijn in mei 1993 door de gemeenteraad de uitgangspunten en de Proeve van uitwerking voor de toekomstige ontwikkeling vastgesteld. Volgens deze uitgangspunten moet in het plangebied onder meer het volgende worden gerealiseerd:

- een diversiteit aan woonvormen;
- kleinschalige kantoren;
- de huisvesting van het Instituut voor Creatieve Ontwikkeling (ICO);
- een bufferzone naar het omringende landgoed Overcingel.

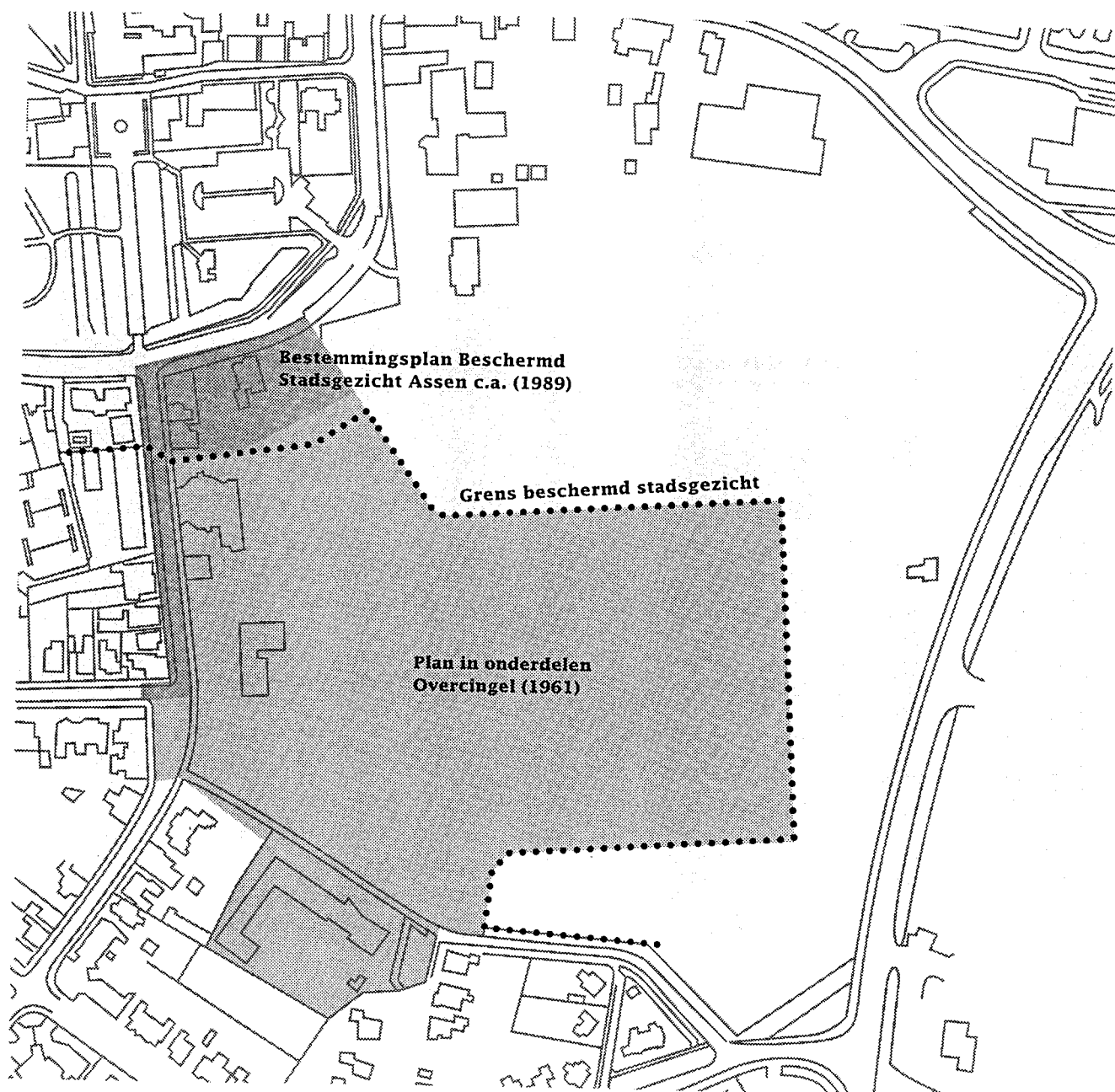
Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied is inmiddels meer dan 30 jaar oud en biedt, afgezien van de huisvesting van het ICO, niet de planologische mogelijkheden voor de gewenste ontwikkelingen. Bovendien kan dit plan ook in ander opzicht, onder meer door te ruime bebouwingsmogelijkheden, als verouderd worden beschouwd.

1.2 Planbegrenzing

De planbegrenzing is in hoofdlijnen dezelfde als in de "Ontwikkelingsvisie Zuidhaege". Op onderdelen heeft een aanpassing plaatsgevonden, ten einde een logische aansluiting te krijgen met andere bestemmingsplannen (zie kaart 1).

Het gebied waar het bestemmingsplan zich op richt wordt in hoofdlijnen begrensd door de Zuidersingel, de Oosterhoutstraat, het Oosterhoutje en het landgoed Overcingel. Ook het schoolterrein



direkt ten zuiden van het Oosterhoutje maakt deel uit van het plangebied.

1.3 Geldende bestemmingsplannen, Beschermd Stadsgezicht en Waardevol Gebied

Plan in onderdelen Overcingel	Voor het overgrote deel van het plangebied geldt momenteel het "Plan in onderdelen Overcingel", vastgesteld 15-9-1960, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 augustus 1961. Het voormalige ziekenhuisterrein is in dit plan bestemd voor gebouwen voor de publieke dienst en gebouwen voor bijzondere doeleinden. Het plan kent zeer ruime bebouwingsgrenzen en er zijn geen beperkingen gesteld aan de bebouwingshoogte.
Beschermd Stadsgezicht Assen c.a.	Voor het meest noordelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht Assen c.a.", vastgesteld 16-3-1989, goedgekeurd 10-10-1989, KB 7-2-1991. Voor het perceel Zuidersingel 11 geldt in dit plan de bestemming "Maatschappelijke doeleinden", met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Voor het perceel Zuidersingel 13 t/m 19 is een artikel 19 W.R.O.-procedure gevolgd. Dit gedeelte van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen c.a. is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen om de volgende redenen. - De relatie van het plangebied met de Zuidersingel kan worden verduidelijkt en flexibeler worden geregeld dan in het vigerende plan. - De nieuwbouw van het ICO is nu planologisch in één bestemmingsplan geregeld. - Het is gewenst dat het perceel Zuidersingel 11, dat nu nog is bestemd tot Maatschappelijke doeleinden, een bestemming Gemengde doeleinden kan krijgen. - De bestemming van het perceel Zuidersingel 13 t/m 19 kan nu worden geregeld. - Om een logische planbegrenzing te krijgen is ook het perceel Zuidersingel 21 in het nieuwe plan opgenomen.
Beschermd Stadsgezicht	Een strook van 40 à 45 m evenwijdig aan de Zuidersingel maakt onderdeel uit van het op 4 oktober 1991 aangewezen "Beschermd Stadsgezicht Assen" ¹. Het betreft een aanwijzing door de ministers van WVC en van VROM op grond van de Monumentenwet 1988.

¹ Niet te verwarren met het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen c.a.

Waardevol Gebied

In de Nota Monumentenzorg is het gebied Assen-Zuid aangegeven als Waardevol Gebied. Het meest westelijk deel van het plangebied, alsmede het gebied ten zuiden van het Oosterhoutje maken deel uit van het Waardevol Gebied.

1.4 Bestaande beleidsuitspraken met betrekking tot het plangebied

In de afgelopen jaren waren er over de toekomstige functie van het plangebied al diverse beleidsuitspraken gedaan, alvorens de gemeenteraad in mei 1993 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Zuidhaege definitief vaststelde. Deze "oude" beleidsuitspraken zijn evenwel van belang geweest als beleidskader bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en zijn mede bepalend geweest voor de nu vastgestelde uitgangspunten.

Een aantal essentiële uitspraken wordt daarom in het kort samengevat.

Structuurschets Assen

Volgens de Structuurschets Assen (vastgesteld in februari 1989) is het terrein geschikt voor bedrijfsvestiging, maar ook voor bepaalde maatschappelijke voorzieningen en/of woningbouw. Voor wat het laatste betreft wordt met name gedacht aan appartementen voor senioren. In de Structuurschets wordt konkluderend vastgesteld, dat het terrein geschikt is voor de realisering van hoogwaardige woonvormen, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Volgens de schets lijkt het ook een geschikte lokatie voor een nieuw stadhuis, al dan niet gekombineerd met een multi-kultureel centrum, waarin onder andere het Cultureel Centrum De Kolk en het ICO onderdak kunnen vinden.

Raadsbesluit d.d. 18 april 1991 (Stadsvernieuwing 1991-1995)

Volgens het raadsbesluit van 18 april 1991 moet bij de verdere planontwikkeling voor de lokatie WZA-terrein worden onderzocht of het oude ziekenhuis aan de Oosterhoutstraat en De Schalm stedenbouwkundig ingepast kunnen worden en een passende bestemming, al dan niet in relatie met nieuwbouw, kunnen krijgen.

Raadsbesluit d.d. 25 april 1991 (Nieuwbouwplannen Justitie en Stadhuis)

Hoewel voor de betreffende nieuwbouwplannen inmiddels andere lokaties zijn gekozen, zijn in de raadsvergadering van 25 april 1991 uitgangspunten vastgesteld, die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan nog van belang waren. Ze luiden als volgt (citaat):

- a. Op deze lokatie dienen kantoor- en/of openbare voorzieningen en woonfuncties en dergelijke te worden gerealiseerd. Het meest zuidelijke gedeelte is alleen geschikt voor een grootschalig object in verband met het noodzakelijk zichtbaar zijn vanaf de Brink en de positie binnen het stationsgebied. Om evenwel de planologische mogelijkheden optimaal te

- kunnen benutten, is een geïntegreerde aanpak van de ontwikkeling van de lokatie noodzakelijk.
- b. De kantoorgebouwen en woningbouw dienen zodanig gesitueerd te worden dat de ingangen uitmonden op een openbaar stenig plein.
 - c. De Brink als het groene stadshart dient door middel van een aantrekkelijk stedenbouwkundig element een verbinding (avenue) te krijgen met het stenige plein op de WZA-lokatie.
 - d. Het omliggende stratenpatroon (Burgemeester Gratamastraat, Oosterhoutstraat, Wilhelminastraat en Zuidersingel) dient een logisch vervolg te krijgen op deze lokatie.
 - e. De toekomstige bebouwing, grenzend aan het landgoed Overcingel, dient zodanig ontworpen te worden dat de groenstructuur van dit landgoed vingervormig tussen de gebouwen wordt voortgezet.
 - f. Een integrale benadering voor de oplossing van het parkeren ten behoeve van de op te richten bebouwing is noodzakelijk. Dit dient in samenhang met de verkeersproblematiek aan de zuidzijde van de binnenstad te worden bekeken. Overigens dient het parkeren op eigen erf zo weinig mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg plaats te vinden.
 - g. Bij de verdere planontwikkeling zal nader onderzocht moeten worden of De Schalm en het oudste gedeelte van het voormalige ziekenhuis stedenbouwkundig ingepast kunnen worden en een passende bestemming al dan niet in relatie met de nieuwbouw kunnen krijgen. Hierbij zullen ook de financiële aspecten nadrukkelijk moeten worden afgewogen.

Raadsbesluit d.d. 24-10-1991 (ICO en De Kolk)

Op 24 oktober 1991 besloot de Asser gemeenteraad het groene licht te geven voor de bouw van een nieuw Instituut voor Creatieve Ontwikkeling in het plangebied. Toen werd ook besloten, dat er niet één gebouw zou komen van De Kolk en het ICO.

Raadsbesluit d.d. 20 februari 1992 (Huisvesting gemeentelijke diensten c.a.)

Het voormalige kerkgebouw De Schalm wordt in het raadsbesluit van 20 februari 1992 gekenschetst als een karakteristiek element in dit gebied. Uitgaande van nieuwbouw van het ICO in het plangebied worden nog twee motieven genoemd voor behoud van dit gebouw:

- het realiseren van aanvullende repetitie- en uitvoeringsruimte voor de amateuristische kunstbeoefening;
- het creëren van ruimere gebruiksmogelijkheden voor het ICO bij grotere eigen produkties.

Vorenstaande beleidsuitspraken vormen een belangrijk kader voor met name hoofdstuk 3, waarin toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en de huidige uitgangspunten voor het bestemmingsplan aan de orde komen.

2 ONTWIKKELINGEN IN HET VERLEDEN EN BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Ontwikkelingsgebied

Zoals in de inleiding genoemd, is het overgrote deel van het plangebied jarenlang in gebruik geweest als ziekenhuisterrein. Aangezien het ziekenhuis inmiddels is afgebroken, bestaat het plangebied voor een zeer groot gedeelte uit een braakliggend terrein. Behalve een aantal groenelementen (zie paragraaf 2.4) en het gebouw aan de Oosterhoutstraat, herinnert alleen de oorspronkelijke, geasfalteerde toegangsweg aan de voormalige functie van het terrein. Het braakliggende, voormalige ziekenhuisterrein wordt in het navolgende ook wel aangeduid met de term "ontwikkelingsgebied".

2.2 Bodemgesteldheid en waterhuishouding

Relaties met het landgoed Overcingel

In opdracht van de gemeente Assen is zeer recent een onderzoek gestart naar het grondwater. Er zijn op een aantal plaatsen langs de rand van het terrein peilbuizen geplaatst en gedurende twee jaar zal 2x per maand de grondwaterstand in deze buizen worden opgenomen.

Bodemgeschiktheid

Inzicht in de waterhuishouding is onder meer van groot belang in verband met de hydrologische relaties met het aangrenzende landgoed Overcingel. Het bomenbestand en de vegetatie van dat waardevolle gebied zijn uiteraard gevoelig voor verdroging. Bij de verdere planvorming zal zorgvuldig met dat gegeven dienen te worden omgegaan.

Uiteraard is de grondwaterstand ook van belang voor de realisering van bouwplannen op het terrein en voor de eventuele realisering van open water. Ook de bodemgesteldheid is voor beide zaken van groot belang. Bij het plaatsen van de peilbuizen is het bodemprofiel bepaald tot op een diepte van 3 m. Uit deze gegevens blijken geen belemmeringen voor bouwplannen. Daarop wijst ook al het gegeven dat het terrein al decennia lang relatief intensief bebouwd is geweest, ook qua bouwhoogte. Wel zullen te zijner tijd onder meer sonderingen nodig zijn als de bouwplannen concreet worden.

2.3 Ruimtelijke en cultuurhistorische aspecten

In paragraaf 1.3 is reeds aangegeven dat het meest noordelijke deel van het plangebied deel uitmaakt van het Beschermd Stadsgezicht en dat het meest westelijke en meest zuidelijke deel onderdeel uitmaken van het Waardevol Gebied Assen-Zuid (zie ook kaart 2). De aanduiding "Waardevol Gebied" betekent een erkenning van de cultuurhistorische waarde in dit gebied.

Zuidersingel

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Zuidersingel, één van de oudere straten in de binnenstad van Assen. Deze weg maakt onderdeel uit van de eeuwenoude singelstructuur. Uit een kaart van Buwama Aardenburg van 1809 blijkt dat er toen nog geen sprake was van bebouwing langs deze singel. Op de kadastrale kaart van 1832 was echter de gehele noordgrens van het plangebied bebouwd. Deze oorspronkelijke bebouwing is geheel verdwenen. De huidige twee panden Zuidersingel 11 en 21 dateren van 1880/1890. Deze panden zijn aangewezen als Rijksmonument (zie ook kaart 2).

Oosterhoutstraat

De Oosterhoutstraat (de westgrens van het plangebied) staat haaks op de Zuidersingel en werd eind vorige eeuw op een bestaand pad aangelegd.

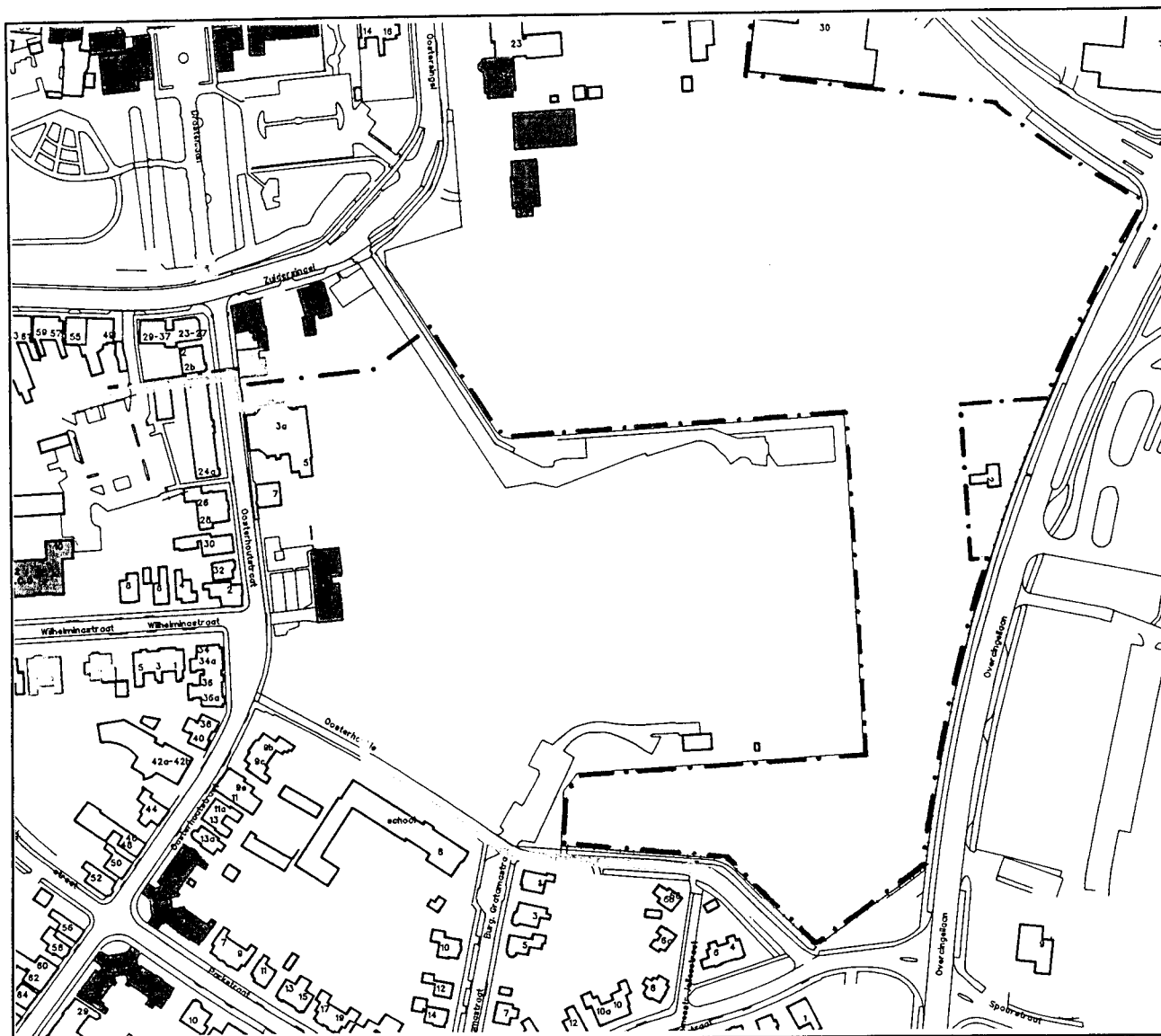
De dubbele woning Oosterhoutstraat 1-3 heeft de kwalificatie "beeldbepalend".

Het daaraan grenzende pand Oosterhoutstraat 3a/5 is een voormalig kerkgebouw, bekend onder de naam "De Kapel". Het dateert uit 1913 en is ontworpen door de Asser architect H. Enklaar Hzn. Tot 1967 heeft het dienst gedaan als Nederlands Hervormd kerkgebouw. Daarna diende het onder de naam "De Schalm" als ontspanningsruimte voor het personeel van het ziekenhuis en ook als repetitieruimte voor de Johan Willem Frisokapel. Het gebouw is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (het MIP), maar is in het kader van het MSP niet voorgedragen als Rijksmonument. Evenmin is het pand opgenomen in de indicatieve lijst van bovenlokale monumenten uit de gemeentelijke "Nota Monumentenzorg".

Het pand Oosterhoutstraat 7 heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Het is in gebruik als advocatenkantoor.

Het perceel ten zuiden hiervan ligt thans braak. Hier bevond zich vroeger een kleuterschool, waarna er het mortuarium van het ziekenhuis heeft gestaan.

Het enige overgebleven pand van het eigenlijke ziekenhuiscomplex is het oudste gedeelte uit 1930, Oosterhoutstraat 9. Het is ontworpen door de broers Jan en Theo Stuivinga. Qua bouwstijl



rijksmonument



bovenlokaal monument (indicatief)

beeldbepalend pand/objekt



begrenzing beschermd stadsgezicht

grens waardevol gebied

behoort het tot het zogenaamde Traditionalisme (Delftse school), waarvan in Assen weinig voorbeelden aanwezig zijn. Kenmerkend voor deze bouwstijl is het gebruik van traditionele materialen (baksteen, natuursteen) en de aandacht voor monumentale aspecten zoals tegeltableaus, versieringen en dergelijke. Het pand is aangewezen als Rijksmonument.

Aan de overzijde van de Oosterhoutstraat, dus buiten het plangebied, komt voornamelijk woonbebouwing voor. Het aantal bouwlagen loopt daarbij af, van 3 bouwlagen plus kap op de hoek met de Zuidersingel, tot 1½ bouwlaag (inclusief kap) bij de Wilhelminastraat.

Oosterhoutje

Aan de zuidzijde wordt het voormalige ziekenhuisterrein begrensd door het Oosterhoutje, een belangrijke fiets-/voetgangersverbinding tussen de Oosterhoutstraat en de Overcingellaan, oftewel tussen de binnenstad en Assen-Oost. Het oostelijke deel, met een forse boombeplanting, is het oudste stuk dat al op de kadastrale kaart van 1832 voorkomt. Het werd in 1923 door de gemeente aangekocht. Ten zuiden van het pad staat de voormalige W.A. van Liefeland-school, die nu in gebruik is bij het Threantcollege (middelbaar beroepsonderwijs). Deze school kampt momenteel met ruimte nood. Gezocht wordt naar mogelijkheden voor herhuisvesting en op termijn zou daarbij het onderhavige gebouw vrij kunnen komen. De bouwkundige situatie van het pand laat duidelijk te wensen over.

Landgoed Overcingel

Voor een groot gedeelte wordt het plangebied begrensd door het landgoed Overcingel.

Het huis en het park dateren van 1778. De moestuin is ouder en was vroeger een deel van de Oosterhoutesch. Het bosgedeelte is van vóór 1750 en vormde een uitloper van het Oosterhout, een onderdeel van het oorspronkelijke Asserbos.

Tot 1968 werd het landgoed beheerd als een buitenplaats met boerderij. In de loop van de afgelopen twee eeuwen zijn er steeds stukken van het, aanvankelijk veel grotere, landgoed afgeknabbeld voor de realisering van andere functies, waaronder het voormalige ziekenhuis.

De cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde van dit landgoed is bijzonder hoog. Dit uit zich onder meer in de bescherming die het landgoed geniet, namelijk:

- Natuurschoonwet.
Al in 1929 werd het landgoed onder de Natuurschoonwet geplaatst en in 1967 werd het hernieuwd gerangschikt.

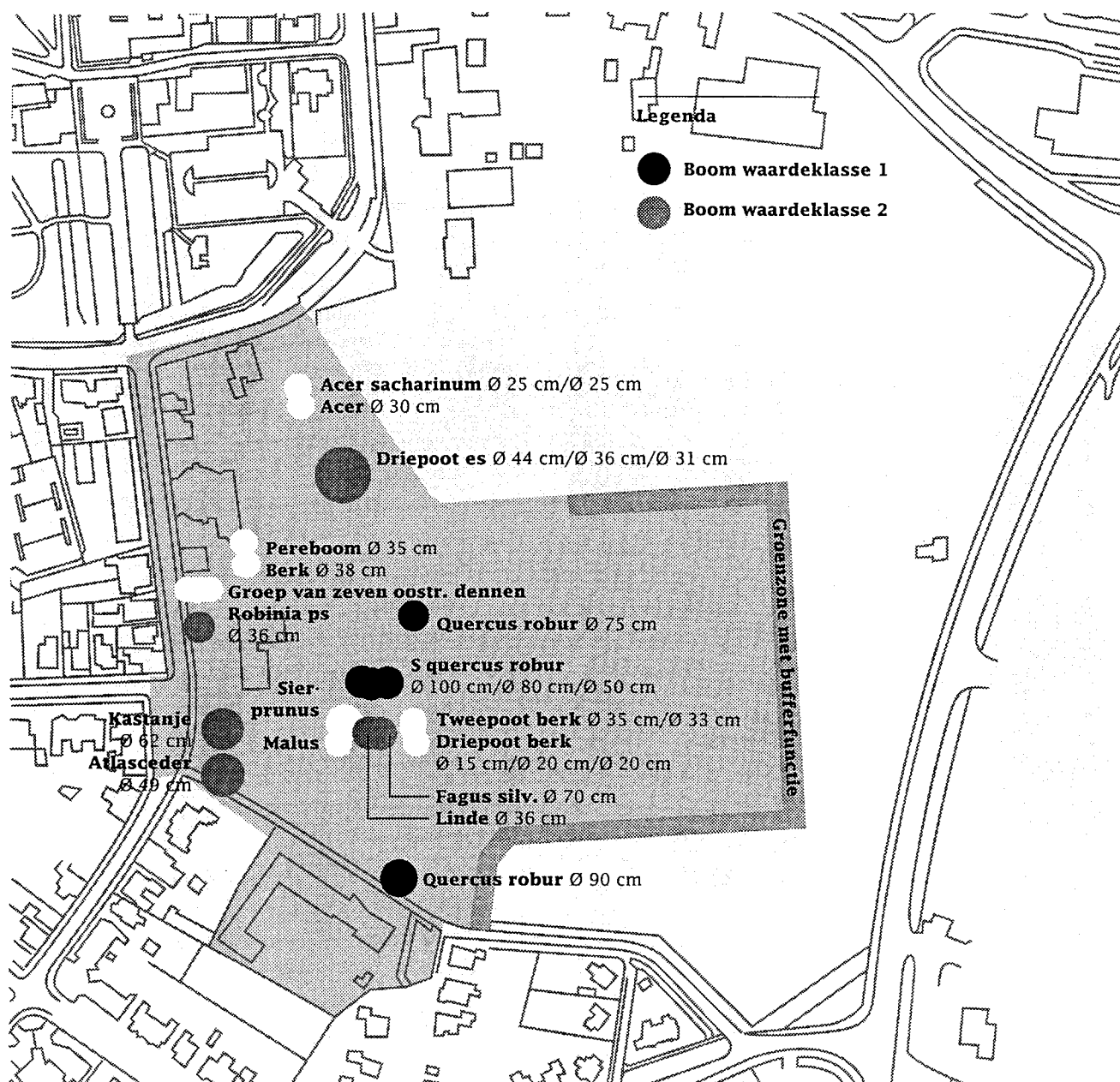
- Natuurbeschermingswet.
Op 22 januari 1991 is het landgoed aangewezen als beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet. Ingevolge artikel 12 van die wet moet voor handelingen, ook buiten het beschermde gebied (!), die de wezenlijke kenmerken van het monument aantasten, dan wel schadelijk zijn voor de natuurwetenschappelijke betekenis of ontsierend, een vergunning bij het ministerie van LNV worden aangevraagd.
- Monumentenwet 1988.
Het landgoed is in zijn geheel beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988, bovendien maakt het deel uit van het op 4 oktober 1991 aangewezen Beschermd Stadsgezicht.

2.4 Groenelementen

Kenmerkend voor het voormalige ziekenhuisterrein is dan ook, dat het voor een belangrijk deel omgeven wordt door een waardevol groenelement, het hierboven genoemde landgoed Overcingel. Dit gegeven leidt zowel tot randvoorwaarden als tot aanknopingspunten voor het ontwerp. Uit diverse inventarisaties met betrekking tot de flora en fauna van Overcingel blijkt de grote waarde van dit landgoed.

Op het voormalige ziekenhuisterrein zijn nog enkele groenelementen aanwezig (zie kaart 3):

- een groenzone langs de grens met het landgoed Overcingel. Deze zone bestaat uit inlandse struiken en grove sierheesters en vormt een overgang(zoom) van het hoogopgaande geboomte van het landgoed naar de openheid van het ziekenhuisterrein. De zone heeft tevens een afschermende functie.
- een aantal verspreide bomen. De belangrijkste hiervan zijn vijf oude eiken. Deze hebben eens deel uitgemaakt van een zware, noord-zuid lopende groensingel die, met een ten oosten daarvan liggende weide, deel uitmaakte van het landgoed Overcingel. Ook de Nijlandsliep liep vroeger door deze groene zone.



2.5 Verkeersaspecten

Het belangrijkste verkeerselement nabij het plangebied is de Zuider-singel. Deze singel maakt onderdeel uit van de zogenaamde "city-ring". In het Verkeersplan Binnenstad Assen (1980) is de weg gekwalificeerd als "lokale hoofdweg 2e orde" (kaart 4).

Verkeersintensiteiten

De intensiteit van het gemotoriseerde verkeer bedraagt thans 7.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.). Deze wegbelasting zal op den duur oplopen tot circa 9.250 mvt/etm. Hierbij is rekening gehouden met de veranderingen in de binnenstad van Assen, zoals neergelegd in het bestemmingsplan "De Brink e.o." en met de invloed van de nieuwe woonwijk Kloosterveen. Vooral voor de berekening van de geluidsbelasting zijn zowel de verkeersintensiteiten op de Stationsstraat als op de Overcingellaan van belang. Deze bedragen respectievelijk 7.000/8.450 en 13.000/19.300 mvt/etm (huidige/toekomstige situatie).

Openbaar vervoer

Ook voor het busvervoer is de Zuidersingel van groot belang. Maar liefst 12 buslijnen van de DVM, GADO en FRAM maken frekwent gebruik van deze weg. Vlak bij de oorspronkelijke entree van het ziekenhuisterrein zijn aan weerszijden van de singel bushaltes aanwezig.

Oosterhoutstraat

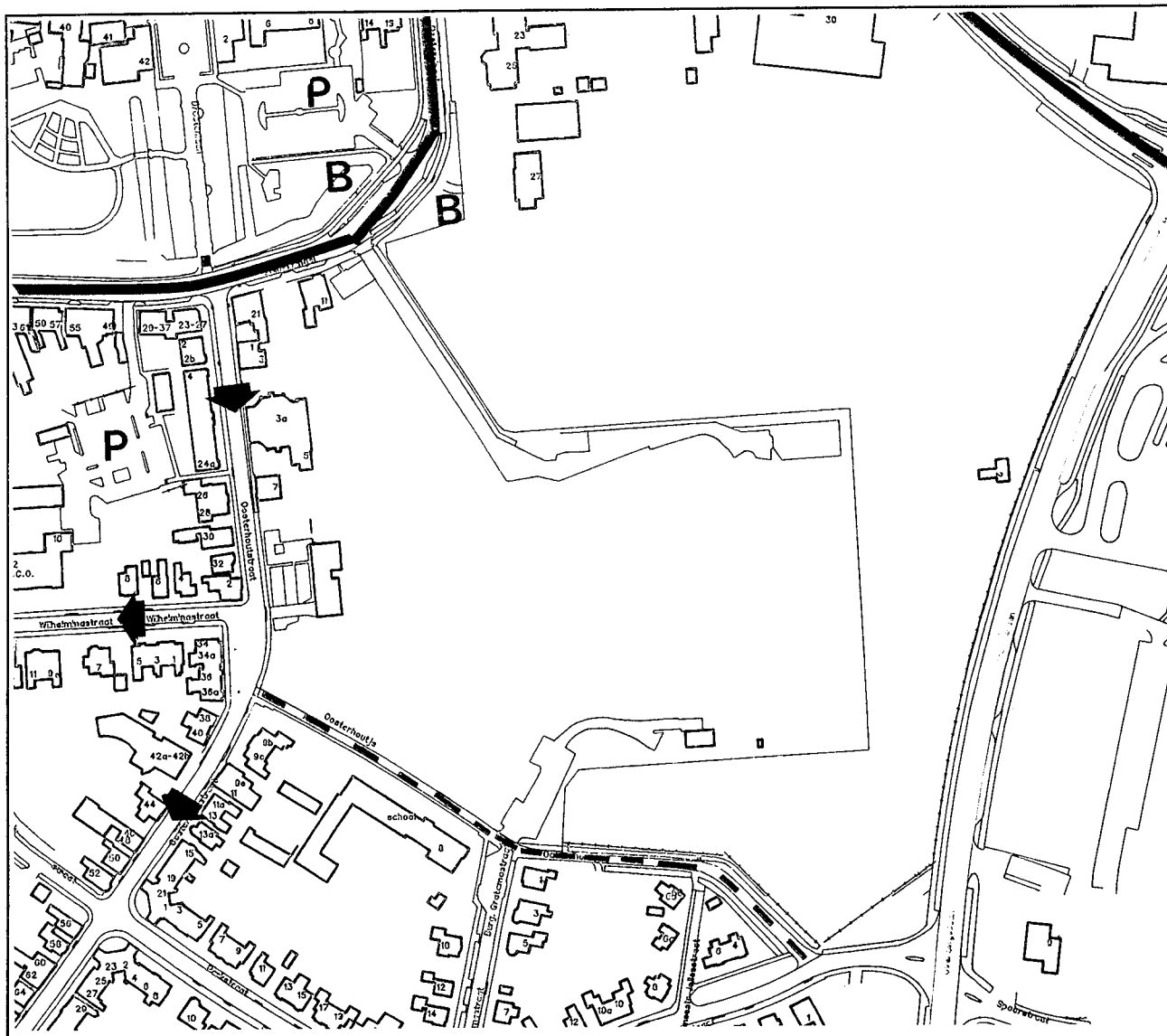
De Oosterhoutstraat kan worden aangemerkt als woonstraat met eenrichtingverkeer (noord-zuid; geldt niet voor (brom-)fietsers). Het Oosterhoutje is, zoals vermeld, een belangrijke fietsverbinding tussen Assen-Oost en de binnenstad.

Parkeren

Vlak bij het plangebied bevinden zich twee parkeerterreinen van enige omvang: achter de bebouwing van de Oosterhoutstraat/Zuidersingel (67 parkeerplaatsen, vrij) en tussen de Kloosterstraat en de Zuidersingel (53 parkeerplaatsen, betaald). Vóór de panden Zuidersingel 11 en 21 liggen nog 4 parkeerplaatsen (langsparkeren, betaald). In de Oosterhoutstraat geldt voor de oostzijde een parkeerverbod.

2.6 Nutsvoorzieningen

Langs de zuidrand van het plangebied bevinden zich thans nog een gasstation en een transformatorstation. Deze zijn reeds "ontmanteld" en komen bij nieuwe planontwikkelingen te vervallen. Op het terrein zijn verder nog een PTT- en een middenspanningskabel aanwezig.



-  lokale hoofdweg 1e orde
-  lokale hoofdweg 2e orde
-  eenrichtingsverkeer
-  fietspad
-  bushalte
-  parkeren

2.7 Milieuhygiënische aspecten

Bodemverontreiniging

Tijdens de sloop van het ziekenhuis is op het terrein een aantal deelsaneringen uitgevoerd. Het was toen al bekend dat op enkele delen van het terrein een bepaalde vorm van bodemverontreiniging aanwezig was. Voordat met de realisering van nieuwbouwplannen kan worden begonnen zal eerst een oriënterend onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de eventueel thans nog aanwezige bodemverontreiniging. Vervolgens kan worden gezien wat er eventueel verder moet gebeuren. Het spreekt voor zich dat het terrein schoon moet worden opgeleverd. Dat impliceert ook dat nog 5.000 ton brekerzand en een oud stuk riolering moeten worden opgeruimd.

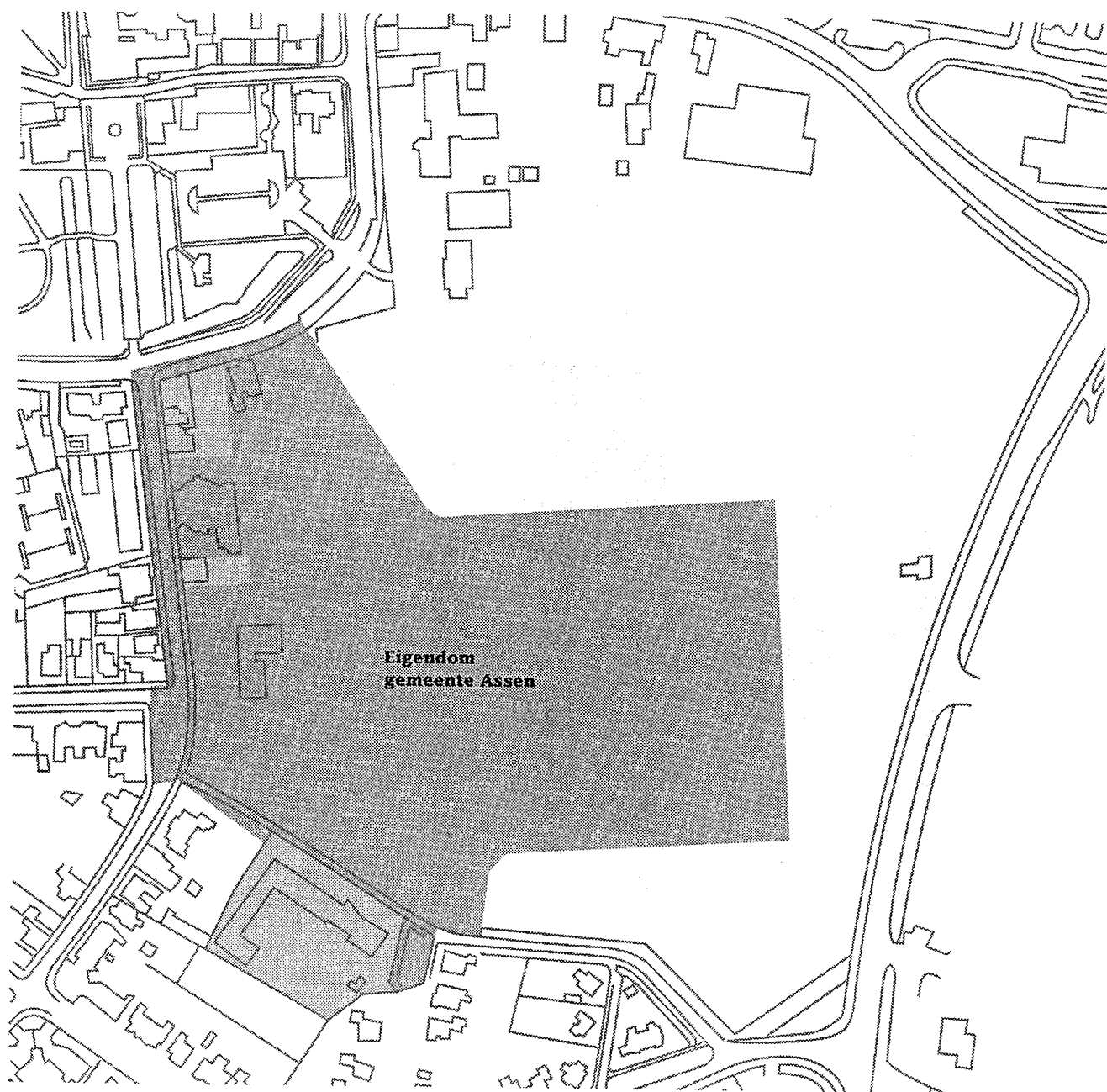
Geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Overcingellaan, de Stationsstraat, de Zuidersingel en de Oosterhoutstraat. Uitgaande van de verkeersintensiteiten, zoals genoemd in paragraaf 2.5, is met behulp van de daartoe voorgeschreven rekenmethode de ligging van de geluidscontour van 50 dB(A) vastgesteld (zie bijlage 1). Ook zijn gevelbelastingen berekend. Voor de realiseringmogelijkheden van geluidgevoelige functies, zoals wonen, is de 50 dB(A)-contour uitgangspunt. Voor binnenstedelijke situaties bestaan er echter onthefingsmogelijkheden tot een grenswaarde van maximaal 65 dB(A). Het moet dan met name gaan om het opvullen van open plekken en/of vervanging van bestaande bebouwing. Wel zullen daarbij voorwaarden van bouwkundige aard worden gesteld met betrekking tot het zogenaamde binnenniveau in de woningen. Deze situatie doet zich voor ten aanzien van percelen aan de Zuidersingel en de Oosterhoutstraat, zie verder paragraaf 4.7.

Het terrein ligt ook binnen de 300 m brede geluidszone langs de spoorlijn. Er is berekend dat de grenswaarde voor spoorweglawai, namelijk 60 dB(A), op een afstand van 172 m uit de rooilijn ligt, bij een waarneemhoogte van 14 m (5 bouwlagen, zie bijlage 1).

2.8 Eigendomssituatie

Met uitzondering van de percelen Zuidersingel 11, Zuidersingel 13 t/m 19, Zuidersingel 21, Oosterhoutstraat 7 en het terrein van het Threantcollege is het hele plangebied eigendom van de gemeente Assen. Het gaat daarbij om circa 4 hectare (zie kaart 5).



2.9 Relaties met de omgeving

Stationsgebied

Het gebied Zuidhaege maakt deel uit van het Stationsgebied. Hemelsbreed is het centrum van de lokatie slechts 350 m verwijderd van het intercity-/busstation. Uit diverse onderzoeken is gebleken, dat dit gebied zeer gunstige potenties heeft als het gaat om een hoogwaardige combinatie van wonen, werken en openbaar vervoer. In Drenthe is het de enige A-lokatie als het gaat om het lokatiebeleid zoals verwoord in rijksnota's. Dat wil zeggen dat juist hier gestreefd moet worden naar het bundelen van functies die arbeidsintensief zijn, veel bezoekers trekken en/of veel personen herbergen (i.c. wonen). Het gehele Stationsgebied is een strategisch project in het kader van de driehoek Drachten, Assen en Groningen. Het streven is erop gericht om in deze zone uiteindelijk 800 à 1.000 woningen en 40.000 à 60.000 m² kantoorvloeroppervlakte te realiseren. Daarvoor zijn forse investeringen van zowel marktpartijen als van de diverse overheden noodzakelijk.

Binnenstad

Het plangebied is op zeer korte afstand van de binnenstad van Assen gelegen. Een belangrijk element hierin, de "groene" Brink, ligt op een afstand van hemelsbreed circa 200 meter vanaf de hoofdtoegang tot het plangebied, de afstand tot het "stenige" Koopmansplein bedraagt hemelsbreed circa 500 meter. De "groene en rustige" Gouverneurstuin grenst direct aan het plangebied. Bij de planvorming wordt met name ingespeeld op de (visuele) relatie met de Brink.

Assen-Zuid

Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door het woongebied Assen-Zuid. De bebouwingsstructuur in Assen-Zuid kenmerkt zich door een "vlekkenstructuur", die evenwel in het noordoosten niet is afgemaakt. Door bewoners van Assen-Zuid is de behoefte aan uitbreiding van speelvoorzieningen naar voren gebracht.

Asser bos en landgoed Overcingel

Het plangebied bevindt zich niet alleen op zeer korte afstand van de binnenstad van Assen, ook het ruim 100 ha grote Asserbos ligt op een afstand van minder dan 500 meter van het plangebied. In voorgaande paragrafen is verder al naar voren gebracht dat het oostelijke deel van het plangebied wordt omgeven door het landgoed Overcingel.

3 MOGELIJKE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN EN UITGANGSPUNTEN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaat het om een verkenning van de mogelijke toekomstige functies van het thans grotendeels nog braakliggende terrein. Het gaat daarbij zowel om kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.

Vertrekpunt voor deze verkenning vormen de beleidsuitspraken die in paragraaf 1.4. zijn weergegeven. Daaruit kan worden afgeleid dat het om de volgende functies dient te gaan:

- wonen;
- maatschappelijke doeleinden, met name in de kulturele sfeer;
- zakelijke dienstverlening, met name kantoorfuncties.

Nauw hiermee samenhangend zullen ook de verkeers- en groenfuncties in de beschouwing moeten worden betrokken.

Ten slotte is aandacht geschonken aan verschillende stedebouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden.

3.2 Wonen

Ten behoeve van het bestemmingsplan is geen apart woningmarkt-onderzoek verricht. Wel zijn er recent twee belangrijke nota's op het gebied van de volkshuisvesting verschenen, die in dit stadium van de planvorming voldoende aanknopingspunten bieden voor het formuleren van een visie op de mogelijke woonfunctie van het ontwikkelingsgebied. Het gaat om:

- a. Volkshuisvestingsnota Gemeente Assen; Hpart, januari 1992, vastgesteld door de gemeenteraad.
- b. Wonen in Assen, een onderzoek naar de kwaliteit van nieuwbouwwijken; Rijksuniversiteit Groningen, maart 1992.

Uit beide rapporten blijken twee zaken overduidelijk:

- de groep ouderen (vanaf 55 jaar) vormt de snelst groeiende groep woningzoekenden;
- de belangstelling voor wonen in de binnenstad neemt sterk toe.

Onderzoek Rijksuniversiteit Ter illustratie dienen de volgende gegevens:
Van de, door de Rijksuniversiteit geënquêteerde, bij de SWA ingeschreven woningzoekenden bleek 45% tot de categorie 55-plus te behoren. Van de verhuisgeneigden (=90% van de woningzoekenden) wil 70% een huurwoning; daarvan kiest 21% voor een bejaardenwoning.

Maar liefst 46% van de woningzoekenden geeft als voorkeurslokatie het centrum aan. Dit beeld is ook waarneembaar bij de door de Rijksuniversiteit ondervraagde bewoners van 7 bestaande buurten in Assen: 42% van de geënquêteerde 65-plussers geeft bij een eventuele verhuizing als eerste keus het centrum op. De aanwezigheid van winkels en van voldoende groen zijn de topics van de woningzoekenden als het gaat om de aanwezigheid van bepaalde aspecten in de wijk, waar men naar zou willen verhuizen.

Volkshuisvestingsnota In de Volkshuisvestingsnota worden op meerdere plaatsen indicaties gegeven, die voor het plangebied van belang zijn. Zo blijkt er volgens de makelaardij in Assen belangstelling te bestaan voor gestapelde koopappartementen in het stadscentrum, mits op attractieve lokaties. De markt voor dergelijke woonruimte is echter vrij beperkt (vooral 50-plussers met een goed inkomen).
Op bladzijde 51 en 52 wordt gepleit voor realisering van betaalbare ouderenhuisvesting in de binnenstad (ook door de SWA).
Het actief aantrekken van gepensioneerden (Drenthenieren) wordt niet nagestreefd.
Vanuit de doelgroepenbenadering (paragraaf 7.2 van de Volkshuisvestingsnota) bezien, zal het accent in dit gebied moeten liggen op de één- en tweepersoonshuishoudens. Enkele belangrijke punten die daarover in de nota worden genoemd zijn:

- de lokaties zullen zeer aantrekkelijk moeten zijn (voor zowel bewoners als investeerders);
- bij de 1+2 persoonshuishoudens met een middeninkomen bestaat belangstelling voor duurdere appartementen in het stadscentrum;
- het huidige woningaanbod voor de 1+2 persoonshuishoudens met een hoog inkomen in het centrum is niet toereikend (vooral tekort aan duurdere, centraal gelegen appartementen en aan hoogwaardige, kleinere woningen).

Het totale woningbouwprogramma voor Assen in de jaren 1992 t/m 1996 wordt in de Volkshuisvestingsnota gesteld op 2.050, oftewel gemiddeld ruim 400 woningen per jaar (bladzijde 80). Het merendeel van deze woningen zal in Marsdijk worden gerealiseerd. Om het, in de nota gekonstateerde, groeiende tekort in de huursektor het hoofd te kunnen bieden, wordt aanbevolen van de genoemde

2.050 woningen circa 350 woningen te realiseren in de categorie premie-huur en vrije sektor-huur. Daarbij wordt met name gedacht aan relatief kleine (driekamer-)woningen, al dan niet in gestapelde vorm, met een accent op aantrekkelijke lokaties in de binnenstad (bladzijde 83).

Konklusie

Het plangebied leent zich voor meerdere, gedifferentieerde woonvormen. Daarbij dient met name te worden gedacht aan de bouw van al dan niet gestapelde, relatief kleine woningen in de marktsector, met een accent op huurwoningen. Daarnaast kan een gedeelte voor de sociale huursektor worden gereserveerd.

Nader zal moeten worden gezien of op deze lokatie de eventuele realisering van woonvoorzieningen voor senioren wenselijk/mogelijk is.

3.3 Cultuur

Zoals vermeld in hoofdstuk 1, is in 1991 besloten dat de nieuwbouw van het ICO zal plaatsvinden in het plangebied. Inmiddels zijn de plannen hiervoor geheel uitgewerkt. Verwacht wordt dat het complex eind 1994 in gebruik kan worden genomen¹.

Bouwvergunning ICO

De bouwvergunning kon worden verleend op basis van de vigerende bestemmingsplannen, namelijk het Plan in onderdelen Overcingel en het Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen c.a.

Het ICO kent de volgende afdelingen: muziekschool, dansschool, foto-/videoschool, beeldende werkplaats en toneelwerkplaats. Het aantal cursisten in het gehele werkgebied Noord- en Midden Drenthe bedraagt circa 9.200. In Assen zijn er jaarlijks circa 2.300 cursisten. De organisatie en administratie voor het gehele werkgebied gebeurt vanuit Assen. De ruimtebehoefte gaat uit van een beperkt aantal kantoorvertrekken en een groot aantal cursusruimten en bedraagt in totaal circa 4.000 m². Er wordt vanuit gegaan dat in de toekomst alle activiteiten in het eigen gebouw kunnen worden georganiseerd.

De Schalm

Het gebouw De Schalm zal onderdeel gaan uitmaken van het ICO-complex. De voormalige kerkzaal van De Schalm krijgt een capaciteit voor ruim 300 bezoekers en kan het gemis aan een goede middelgrote accommodatie in Assen voor een belangrijk deel opvangen. Het zal in gebruik worden genomen als theaterwerkplaats en de plannen voorzien in een verbinding tussen de nieuwbouw en De Schalm.

¹ Het ICO is inmiddels in gebruik genomen.



Gezien de functie van het ICO-gebouw moet in principe rekening worden gehouden met de mogelijkheid van geluidhinder voor de omgeving. In paragraaf 4.6 wordt hierop nader ingegaan.

3.4 Werken

De derde functie, die genoemd is in paragraaf 3.1 is die van de zakelijke dienstverlening, in casu de kantoorfunctie.

Uit een onderzoek naar de kantorensector in Assen blijkt bij de Asser kantoren die willen verhuizen een relatief grote belangstelling voor het gebied Centrum/Stationsgebied. Van de bedrijven die opteren voor een nieuwe vestiging in het betreffende gebied valt het overgrote deel in de grootteklasse 50-300 m².

Beperkte kantorenfunctie

Aangezien uit het bedoelde onderzoek blijkt dat relatief veel waarde wordt gehecht aan het aspect "representativiteit", verdient het aanbeveling, in de bouwplannen voor het plangebied op beperkte schaal mogelijkheden voor de realisering van enkele individuele kantoren te creëren in de genoemde grootteklasse.

Het spreekt voor zich dat deze een representatief karakter moeten hebben.

3.5 Verkeer en vervoer

Uitgangspunt voor dit onderdeel is het behoud en de benutting van de verkeers/stroomfunctie van de Zuidersingel.

Uit de voorgaande beschrijving van de gewenste bebouwingsfuncties van het terrein vloeit voort dat de functie van verharding in het plangebied beperkt kan worden tot die van ontsluiting en parkeren.

Openbaar vervoer en
langzaam verkeer

Langs de noordzijde van het terrein is ook de openbaar vervoersfunctie relevant. Ook is het behoud van de fietsverbinding tussen Assen-Oost en de binnenstad van belang. Uitgangspunt is verder dat de omliggende woonstraten zo weinig mogelijk met verkeer van en naar het plangebied mogen worden belast. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met het feit, dat de Oosterhoutstraat noord-zuid gericht eenrichtingverkeer kent (geldt niet voor (brom-)fietsers).

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting van het terrein dient daarom vanaf de Zuidersingel plaats te vinden. Vanwege onder meer een goede bereikbaarheid in geval van calamiteiten dient het plangebied middels minimaal twee toegangen voor autoverkeer bereikbaar te zijn. Daarom is tevens voorzien in een ontsluiting op de Oosterhoutstraat, die echter een ongeschikte functie zal hebben. Het ligt immers voor de hand dat autoverkeer naar en van het plangebied zich zal afwikkelen via de Zuidersingel en niet via het stratennet van Assen-Zuid.



Met betrekking tot het parkeren dient bij de planvorming uitgegaan te worden van de volgende normen:

- wonen: 1,0 parkeerplaats per woning;
- kantoren: 1 parkeerplaats per 60 m² bruto-vloeroppervlak;
- ICO: Hiervoor geldt een specifieke berekening, die gebaseerd is op een onderzoek naar het huidige autogebruik onder de cursisten en personeelsleden. De situatie 's middags is daarbij maatgevend (in de avondperiode zijn er overloopmogelijkheden naar terreinen in de buurt). Bedoelde berekening komt uit op een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen.

Inrichting

Zoals vermeld, zullen de straten op het terrein alleen een functie voor het bestemmingsverkeer hebben. De daarvoor geldende breedtematen, boogstralen enzovoort zullen worden gehanteerd.

3.6 Groenfunkties

Bij de herinrichting van het braakliggende terrein dient bijzondere aandacht aan de groenfunkties te worden geschonken. Middels een doordachte inrichting kan het groen verschillende funkties vervullen:

- een rekreatieve functie voor de bewoners van de woningen op het terrein en voor de omwonenden (kijk- en gebruiks-groen); Hiermee kan eventueel ook worden tegemoet gekomen aan de door bewoners naar voren gebrachte behoefte aan speelvoorzieningen in de direkte omgeving.
- een bufferfunctie ten opzichte van het waardevolle landgoed Overcingel;
- een noord-zuid gerichte verbindingsfunctie tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het landgoed;
- nauw samenhangend met het voorgaande een cultuurhistorische functie, door toepassing van beekbegeleidende beplanting langs de te herstellen Nijlandslloop.
- door de aanplant van bomen kan het laankarakter van het Oosterhoutje worden versterkt.

3.7 Waterhuishouding en riolering

Mede om een aantal problemen met de waterhuishouding in de omgeving op te lossen (Zuidersingel, Overcingel) dient over het terrein een hemelwaterafvoer naar de Nijlandslloop, achter de Plataanweg, te worden aangelegd. De ontwatering van het landgoed Overcingel kan daarop worden aangesloten. Het ontwateringsniveau van het landgoed kan zo nodig met een stuw worden geregeld.

De riolering op het WZA-terrein dient met een gescheiden stelsel te worden aangelegd. Afvoer van vuil water moet richting Oosterhoutstraat-Burgemeester Gratamastraat plaatsvinden.

3.8 Ruimtelijke analyse en ontwerpvarianten

Voor het plangebied zijn in ruimtelijk opzicht meerdere, onderling sterk verschillende ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig. Bij het onderzoek naar de diverse "ontwerpvarianten" hebben echter steeds de volgende overwegingen een bepalende rol gespeeld (kaart 6).

Vlekkenstructuur

- Om een harmonieuze samenhang te verkrijgen tussen de nieuwbouw in het plangebied en de bestaande bebouwing in Assen-Zuid, is het gewenst dat de "vlekkenstructuur" van Assen-Zuid een logische voortzetting krijgt in het zuidwestelijk deel van het plangebied.

Zichtlijn Brink-Zuidhaege

- Middels een zichtlijn ter plekke van (ongeveer) de oude toegangsweg dient een visuele relatie te worden gelegd tussen de Brink in het oude stadscentrum en een nieuwe, te realiseren stedenbouwkundige ruimte in het plangebied.

Deze "avenue" of "allee" heeft in het plangebied tevens een feitelijke verbindingfunctie en vormt de grens van de af te maken vlekkenstructuur.

Inweven landgoed

- Middels het "inweven" van het landgoed in de nieuwe bebouwingsstructuur dient de huidige, visueel strakke en rechte grens met het landgoed te worden verzacht.

Ontwerpvarianten

Op basis van deze hoofdthema's en rekening houdende met de voorgaande paragrafen zijn vervolgens ontwerpvarianten opgesteld. In alle varianten is uitgegaan van de situering van het ICO-gebouw langs de nieuwe "avenue" en van handhaving van De Schalm en het oude hoofdgebouw van het Wilhelmina ziekenhuis.

In de bijlagen 2A t/m 2D zijn vier ontwerpvarianten opgenomen, met elk de weergegeven specifieke kenmerken ten aanzien van verkaveling, groen, belevingswaarde en verkeer.

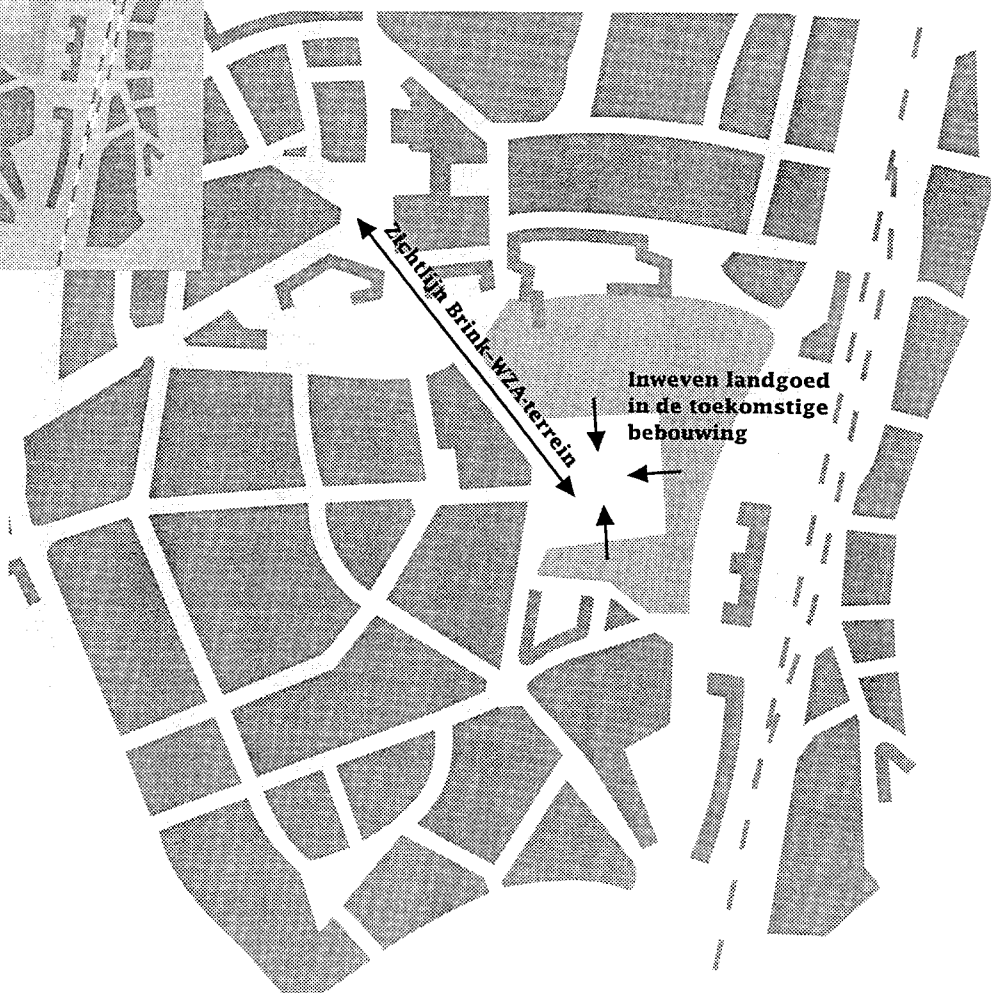
De hoofdfunctie van het terrein is wonen (met uitzondering van het ICO-terrein). Eventuele kantoorfuncties kunnen zonder problemen in de voorgestelde stedenbouwkundige varianten worden ingevoegd, hetzij solitair (met name in het zuidwestelijke deel van het gebied), hetzij als onderdeel van een grotere bouwmassa. Representativiteit zal daarbij een belangrijk aspect moeten zijn.

Uit een toetsing bleek dat de financiële konsekventies van de vier varianten vergelijkbaar zijn.

Voorgestelde variant

De in bijlage 2 genoemde vier ontwerpvarianten waren opgenomen in de "Ontwikkelingsvisie Zuidhaege". Op grond van meerdere overwegin-

GEMEENTE
ASSEN





gen, zie ook paragraaf 7.1, is een integratiemodel ontwikkeld, dat onder de naam "Proeve van uitwerking" is weergegeven in kaart 7. Deze variant wordt in het navolgende ook wel aangeduid met voorgestelde variant.

De variant voldoet aan de uitgangspunten zoals weergegeven in het raadsbesluit van 25 april 1991 (zie paragraaf 1.4). De Proeve van uitwerking is verder in overeenstemming met de gehanteerde hoofdthema's, komt tegemoet aan inspraakreacties en maakt een verantwoorde exploitatie mogelijk.

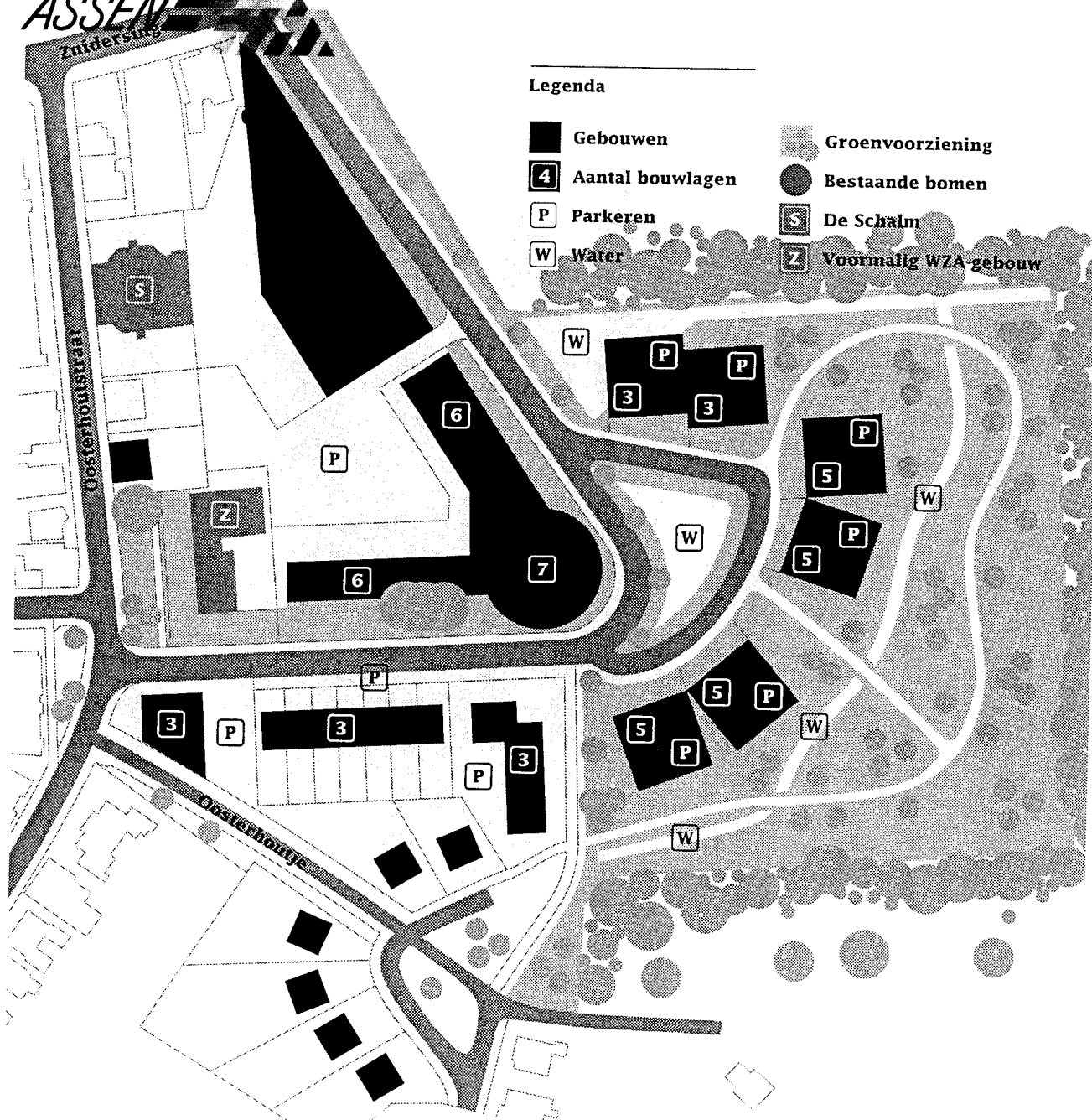
Basis voor de Proeve van uitwerking vormde variant 2, waarbij echter voor het oostelijk gedeelte een geheel andere invulling is gekozen. Door deze gewijzigde invulling in het oostelijk deel kon beter worden voldaan aan de gewenste vingervormige invlechting met het landgoed Overcingel. Gekozen is hier voor de situering van losstaande woonblokken, met bouwhoogten van 3 bouwlagen (noordoostelijk deel) respectievelijk 5 bouwlagen. De bouwhoogte van de woonblokken die direkt aan het landgoed grenzen is lager dan de hoogte van de bomen op het landgoed.

3.9 Uitgangspunten

In de vergadering van 27 mei 1993 zijn door de gemeenteraad de navolgende uitgangspunten vastgesteld. Tevens is in het raadsvoorstel uitgesproken dat de in kaart 7 weergegeven voorgestelde variant een beeld geeft van de wijze waarop deze uitgangspunten in een concreet ontwerp vertaald kunnen worden.

UITGANGSPUNTEN TEN BEHOEVE VAN DE HOOFDFUNKTIES

- a. In zijn totaliteit moeten ongeveer 200 woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Het merendeel zal tot stand moeten komen in gestapelde bouw.
- b. In de noordwest hoek van het plangebied zal op circa 3.900 m² grond het ICO-complex worden gesitueerd, waarvan De Schalm onderdeel uitmaakt.
- c. Kleinschalige kantoren (50 à 300 m²) en kantoren aan huis zijn slechts in beperkte mate toelaatbaar. Overigens gaat dit ten koste van de woningbouwcapaciteit.
- d. Het omliggende stratenpatroon dient een logisch vervolg te krijgen in het plangebied, waarbij de Burgemeester Gratamastraat gevrijwaard blijft van doorgaand autoverkeer.
- e. Het westelijk deel van het plangebied dient een stedelijk karakter te krijgen. Het oostelijk deel daarentegen krijgt een groen karakter.



De uitgangspunten met betrekking tot de uitwerking van de hoofdfuncties zijn in het onderstaande weergegeven:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Visuele relatie met het stadshart: | <ol style="list-style-type: none"> 1. De visuele relatie van het plangebied met de Brink als groen stadshart wordt vormgegeven door een noordwest-zuidoost lopende allee. 2. De visuele relatie, waarvan de allee deel uitmaakt, tussen de Brink en het gebied Zuidhaege moet haar beëindiging krijgen in een centraal in het plangebied liggende stedelijke open ruimte die geheel wordt omsloten door bebouwing. 3. De allee moet aan de noordoostelijke zijde met een haag en een bomenrij worden ingericht om de "groene" relatie met de Brink te aksentueren. |
| Relatie met het landgoed | <ol style="list-style-type: none"> 4. Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied wordt de relatie met het landgoed vormgegeven door lage bebouwing (maximaal drie bouwlagen aan de noordzijde). 5. Tussen de woonbebouwing aan de zuidoostelijke zijde en het landgoed komt een "stedelijk landschap". Dit "stedelijk landschap" zal een "zachte", groene overgang naar het landgoed bewerkstelligen. |
| Relatie met de bestaande bebouwing | <ol style="list-style-type: none"> 6. Er moet naar worden gestreefd om de bestaande panden aan de Zuidersingel en de Oosterhoutstraat te handhaven. Getracht moet worden deze panden in het plan in te passen. |
| Hoogte van geprojecteerde bebouwing | <ol style="list-style-type: none"> 7. De bouwmassa's in het plangebied variëren van 7 bouwlagen in het centrum tot 2 à 3 bouwlagen op de plekken waar het plangebied grenst aan de bestaande situatie (de bebouwing en het landgoed). |
| Groenvoorzieningen | <ol style="list-style-type: none"> 8. Vanaf de stedelijke open ruimte dient een visuele relatie met het "stedelijk landschap" tot stand te worden gebracht. 9. De waardevolle bomen in het gebied moeten zo veel mogelijk worden behouden. 10. Het element water moet om funktionele, historische en visuele redenen worden teruggebracht in het gebied. 11. De bedoelde stedelijke open ruimte (uitgangspunt 2) kan worden ingericht met een waterpartij van stedelijke allure. |
| Verkeersstructuur | <ol style="list-style-type: none"> 12. Het Oosterhoutje moet worden gehandhaafd als fiets- en voetgangersverbinding. Daarnaast zal er voor fietsers en voetgangers een verbinding worden gemaakt tussen de Burgemeester Gratastraat en de allee naar de Brink. 13. Het gemotoriseerde verkeer zal vanaf de Zuidersingel via de allee door het plangebied worden geleid ¹. |

¹ In het raadsvoorstel was bij dit uitgangspunt abusievelijk de zinsnede "(middels een eenrichtingsverkeersweg)" toegevoegd.

14. Het parkeren zal zo veel mogelijk worden gerealiseerd in de nabijheid van de woningen. Er wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,0 parkeerplaats per woning.
15. Het parkeren ten behoeve van de woningen ten oosten van de allee zal onder het maaiveld moeten worden opgelost. De parkeerplaatsen voor de woningen ten westen van de allee moeten ook zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Voor de parkeerplaatsen voor bezoekers dienen voorzieningen getroffen te worden.
16. De parkeervoorzieningen voor het ICO zullen tussen het nieuwe gebouw en De Schalm worden ontwikkeld.

4 PLANTOELICHTING

4.1 Algemeen

Planvorm

Als planvorm is in dit bestemmingsplan gekozen voor een zogenaamd "globaal eindplan". De term "eindplan" geeft aan, dat op grond van dit bestemmingsplan direct een bouwvergunning verleend kan worden, zonder nadere procedures op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening. Anderzijds is het een "globaal" plan, hetgeen wil zeggen dat in dit stadium niet alles tot in detail wordt vastgelegd en er een zekere mate van flexibiliteit aanwezig is.

Deze globaliteit en flexibiliteit hebben met name betrekking op de inrichting van de openbare ruimte. De situering van wegen, van parkeerplaatsen, van groen- en waterpartijen en dergelijke wordt niet gedetailleerd vastgelegd. Wel is nauwkeurig de bufferzone tussen de bebouwing en het landgoed Overcingel als zodanig bestemd en aangegeven. Tevens is tamelijk gedetailleerd aangegeven waar wel en niet gebouwd mag worden en welke bouwhoogte maximaal is toegestaan. Deze bouwmogelijkheden zijn zodanig begrensd, dat de Proeve van uitwerking (kaart 7) zonder meer gerealiseerd kan worden. Hier en daar zijn uit een oogpunt van flexibiliteit zelfs wat ruimere bouwmogelijkheden aangegeven, echter steeds met respektering van de in paragraaf 3.9 genoemde uitgangspunten.

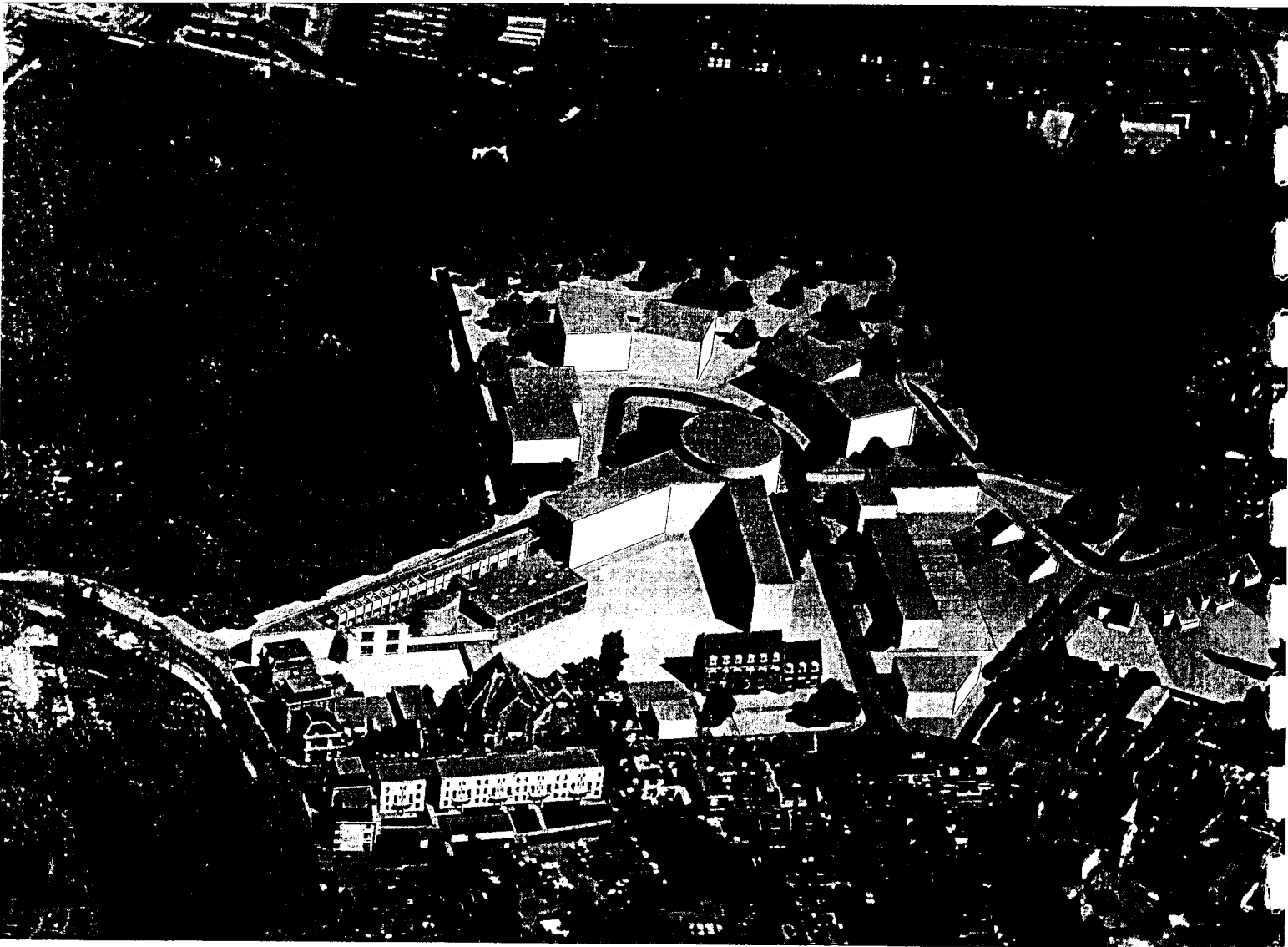
4.2 Woongebied

Een zeer groot deel van het plangebied is als woongebied aangegeven. Deze bestemming omvat niet alleen de bebouwing, maar ook de benodigde verharding, groen- en waterpartijen. De bebouwing omvat daarbij niet alleen woonbebouwing, maar ook is een ondergeschikte kantorenfunctie mogelijk gemaakt.

Bebouwingsmogelijkheden

Middels *bouwgrenzen* is aangegeven binnen welke gebieden gebouwd mag worden. Deze grenzen zijn zodanig gelegd, dat in ieder geval bebouwing overeenkomstig kaart 7 mogelijk wordt gemaakt. In een aantal gevallen zijn de bouwgrenzen zelfs wat ruimer aangegeven, maar deze ruimere begrenzing is niet toegepast in de richting van het landgoed Overcingel.

Impressie van het bestemmingsplan Zuidhaege na realisatie



Aangegeven is tot welke hoogte bebouwing is toegestaan, uitgedrukt in meters. Aangegeven is de goothoogte, dat wil zeggen dat een eventuele kapconstructie niet is meegerekend. Middels een *scheidingslijn in goothoogte* is aangegeven waar de onderscheiden bouwhoogten gelden.

De aangegeven hoogten zijn in overeenstemming met de Proeve van uitwerking, waar evenwel de bouwhoogte is aangegeven in bouwlagen. Bij de omrekening hiervan naar goothoogte is voor woonbebouwing uitgegaan van een hoogte van 3 m per bouwlaag en voor overige bebouwing van 3.5 m. Opgemerkt wordt nog dat bijzondere aandacht moet worden besteed aan een harmonieuze overgang van de oost-west georiënteerde woonvleugel (met een goothoogte van maximaal 18 m, maximaal 6 bouwlagen) naar het voormalig hoofdgebouw van het Wilhelmina ziekenhuis (Oosterhoutstraat 9).

Aangezien de bouwgrenzen de bouw mogelijkheden reeds in sterke mate bepalen en beperken is het toegestane *bebouwingspercentage* (in % van het aangegeven bouwvlak, gemeten tussen de *scheidingslijnen in goothoogte*) in het algemeen op 100% gesteld. In twee gevallen is gekozen voor ruimere bebouwingsgrenzen met daaraan gekoppeld een bepaald maximum bebouwingspercentage.

Kantoren

De hoofdfunctie van de bebouwing is "wonen". Dat neemt niet weg, dat ook een ondergeschikte kantorenfunctie mogelijk is gemaakt, die overigens ten koste kan gaan van het aantal woningen. De ondergeschiktheid van deze functie is op de volgende manieren in het plan tot uitdrukking gebracht.

- Er zijn uitsluitend kleinschalige kantoren in de grootteklasse van 50 à 300 m² en kantoren aan huis toegestaan.
- Er mag geen of slechts een beperkte (bouwkundige) "schakeling" van kantoren plaatsvinden.
- Er mogen maximaal 5 afzonderlijke kantoorgebouwen worden gerealiseerd.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied is niet nader gedetailleerd. Volstaan wordt met een verwijzing naar kaart 7 om aan te geven in welke richting de uitwerking wordt gedacht ten aanzien van het wegenbeloop, de parkeermogelijkheden, de aanleg van groen- en waterpartijen, van fiets- en voetpaden en dergelijke.

4.3 Maatschappelijke doeleinden

ICO-gebouw

De bestemming Maatschappelijke doeleinden is gegeven aan het gebied waar het ICO wordt gerealiseerd. De begrenzing is in overeenstemming met de terreingrens. De bouwmogelijkheden zijn zodanig, dat de nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Enige flexibiliteit is opgenomen ten aanzien van de verbindingsmogelijkheden tussen de nieuwbouw en De Schalm. Voor het overige is niet voorzien in uitbreidbaarheid op de begane grond.

Threantcollege

Ten einde een voortzetting van het huidige gebruik mogelijk te maken, ook in geval van eventuele nieuwbouw, is aan het gebied ten zuiden van het Oosterhoutje eveneens de bestemming Maatschappelijke doeleinden gegeven. De bouwmogelijkheden zijn iets ruimer genomen dan in het huidige plan. Middels een wijzigingsbevoegdheid is in dit gebied voorzien in de bouw van een beperkt aantal woningen.

4.4 Gemengde doeleinden en Erven

Zuidersingel 21

Ten einde een logische planbegrenzing te verkrijgen is ook het perceel Zuidersingel 21 in het onderhavige plan opgenomen. Aangezien geen wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan worden voorgesteld, is de regeling uit het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen c.a. voor dit perceel overgenomen.

Zuidersingel 13 t/m 19

Voor de bouw van woningen op dit perceel is een artikel 19 W.R.O.-procedure gevoerd. De bestemming Gemengde doeleinden impliceert een woonfunctie.

Zuidersingel 11

Aan dit perceel is, in afwijking van de huidige bestemming (Maatschappelijke doeleinden), eveneens de bestemming "Gemengde doeleinden" toegekend.

Oosterhoutstraat 7

Dit perceel krijgt een geëigende bestemming en voortzetting van de huidige functie (advokatenkantoor) is zonder meer mogelijk.

Perceel ten zuiden van
Oosterhoutstraat 7

Op het thans braakliggende perceel ten zuiden van Oosterhoutstraat 7 is de realisering van een woning en/of kantoor mogelijk gemaakt. Bebouwing van dit perceel is gewenst om de ruimte vóór het oude hoofdgebouw in stedenbouwkundige zin vorm te geven.

Oosterhoutstraat 9

Aan het oude hoofdgebouw van het Wilhelmina ziekenhuis is de bestemming Gemengde doeleinden gegeven. Hierdoor ontstaan ruime mogelijkheden om aan dit gebouw een passende functie te geven, waarmee ook de kans op handhaving van dit karakteristieke pand

wordt vergroot. Ingeval van handhaving dient de voorruimte onbebouwd te blijven.

Indien, tegen de bedoeling in, sloop van het pand onvermijdelijk wordt omdat geen passende functie is te vinden, zal vervolgens nieuwbouw mogelijk zijn. In dat geval zijn ruimere bebouwingsmogelijkheden aanvaardbaar. Middels een vrijstellingsbepaling is dit geregeld.

4.5 Groenvoorzieningen

De bufferzone tussen de bebouwing en het landgoed Overcingel is als Groenvoorzieningen bestemd. De begrenzing van het gebied is in overeenstemming met kaart 7. Hier zijn onder meer groenvoorzieningen, waterpartijen, voetpaden, fietspaden, zitbanken en dergelijke mogelijk, maar bijvoorbeeld geen bebouwing of voorzieningen voor autoverkeer. Ook het realiseren van een kleinschalig speelterrein is mogelijk. De realisering hiervan is niet als uitgangspunt opgenomen, omdat een dergelijke voorziening wellicht ook elders in de wijk kan worden gerealiseerd.

Overwogen wordt door een passende beplanting de natuurwaarde in dit gebied en in het landgoed Overcingel te versterken. Verder wordt herstel van het Nijlandsloopje nagestreefd. De situering van de geprojecteerde bebouwing maakt echter herstel van het oorspronkelijke beloop niet mogelijk.

4.6 Aanduidingen

Diverse aanduidingen spreken voor zich. Voor de overige wordt de volgende toelichting gegeven.

Grens van het Beschermd
Stadsgezicht

Het gebied tussen de Zuidersingel en de betreffende aanduiding is als Beschermd Stadsgezicht aangewezen op grond van de Monumentenwet 1988.

Fiets-/voetgangersverbin-
ding

Met de aanduiding fiets-/voetgangersverbinding is nog eens expliciet weergegeven dat het Oosterhoutje een functie als fietsverbinding blijft houden en dat er geen directe verbinding voor autoverkeer komt tussen de Burgemeester Gratamastraat en het ontwikkelingsgebied. Dit laat onverlet dat de geprojecteerde laagbouw, die in deze omgeving is geprojecteerd, wordt ontsloten middels een verlenging van de Burgemeester Gratamastraat, bijvoorbeeld zoals is weergegeven op kaart 7. Eveneens is het de bedoeling dat er voor fietsers en voetgangers een verbinding komt van de Burgemeester Gratamastraat naar het plangebied.

Ten slotte is een voetgangersverbinding aangegeven tussen de Oosterhoutstraat en het parkeerterrein van het ICO.

Hoofdontsluiting en neven-
ontsluiting

Met de aanduiding hoofdontsluiting wordt nog eens benadrukt dat de hoofdtoegang naar en van het gebied via de Zuidersingel zal moeten plaatsvinden.

De ontsluiting in de richting van de Oosterhoutstraat heeft een daaraan volstrekt ondergeschikte functie, althans voor autoverkeer. Om deze ondergeschikte functie te benadrukken zal op deze neventoegang eenrichtingsverkeer worden ingevoerd, waarbij het plangebied toegankelijk is vanuit de Oosterhoutstraat.

Trapveld en kleinschalige
speelvoorziening

Voor alle duidelijkheid is op de plankaart aangegeven aan welke plaats wordt gedacht indien binnen het plangebied een trapveld en/of kleinschalige speelvoorziening worden gerealiseerd. Voor de kleinschalige speelvoorziening zijn 2 mogelijkheden aangegeven, waaruit te zijner tijd een keuze moet worden gemaakt.

4.7 Geluidhinder

In bijlage 1 is uitvoerig aandacht aan het aspect geluidhinder geschonken.

Wegverkeerslawaaai

De konklusies uit deze bijlage ten aanzien van het wegverkeerslawaaai zijn:

1. Voor de geluidgevoelige nieuwe woonbestemmingen in het gebied met de bestemming "Woongebied" wordt, voor wat de gevelbelastingen ten gevolge van de Overcingellaan, de Stationsstraat, de Zuidersingel en de centrale toegangsweg betreft, voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A);
2. Voor de geluidgevoelige bestemmingen wordt, voor wat de gevelbelasting ten gevolge van de Oosterhoutstraat betreft niet voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden:
 - a. voor de geluidgevoelige bestemming ter plaatse van het "oude WZA" bedraagt de gevelbelasting 56 dB(A);
 - b. voor de geluidgevoelige bestemming "Woongebied" ten noorden van het Oosterhoutje bedraagt de kopgevelbelasting 58 dB(A);
 - c. voor de percelen in de rooilijn, te weten Oosterhoutstraat 7 en het perceel ten zuiden van Oosterhoutstraat 7, waarin middels dit plan een geluidgevoelige bestemming mogelijk is gemaakt, bedraagt de gevelbelasting 63 dB(A);
 - d. indien, na toepassing van de vrijstellingsbepaling ex artikel 8, lid 2b, geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht vóór het oude WZA, bedraagt de gevelbelasting maximaal 63 dB(A);

3. Voor het perceel Zuidersingel 11, waarin middels dit plan een geluidgevoelige bestemming mogelijk is gemaakt, bedraagt de gevelbelasting 65 dB(A);
4. Voor de onder 2 en 3 bedoelde situaties moet ontheffing worden aangevraagd van de voorkeursgrenswaarde. Aangezien het hier een binnenstedelijke situatie betreft, kan tot maximaal 65 dB(A) ontheffing worden verleend. Het plan gaat ervan uit dat deze ontheffing is verleend.

Spoorweglawaai

Ten aanzien van het spoorweglawaai is geconkludeerd dat de gevelbelastingen onder de wettelijke voorkeursgrenswaarden van 60 dB(A) blijven.

5 TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

5.1 Algemeen

Beschrijving in hoofdlijnen

In het onderhavige bestemmingsplan is volop gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het Besluit op de ruimtelijke ordening, daterend uit 1985. Alleen het hoog noodzakelijke is in normering vastgelegd en het accent is in dit plan volledig komen te liggen op het nieuwe instrument: de beschrijving in hoofdlijnen.

Uitgangspunt voor het plan is dat belanghebbenden in voldoende mate rechtszekerheid wordt geboden.

Daarnaast bezit het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit en globaliteit om op toekomstige ontwikkelingen te kunnen inspelen.

De uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid zijn in de beschrijving in hoofdlijnen verwoord.

Woningwet

Met betrekking tot de gebruikelijke bebouwingsbepalingen is het van belang te wijzen op de gewijzigde Woningwet, welke per 1 oktober 1992 in werking is getreden.

Het grote verschil met de oude modelbouwverordening is, dat de nieuwe verordening in bijzondere mate qua omvang is afgeslankt. Het bevat thans hoofdzakelijk nog administratieve bepalingen en enkele stedenbouwkundige bepalingen. De technische bepalingen zijn ondergebracht in het Bouwbesluit.

In de nieuwe Woningwet is bepaald dat de bestemmingsplanvoorschriften voorrang hebben boven de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, indien het bestemmingsplan over hetzelfde onderwerp zelf regels stelt of als het bestemmingsplan vermeldt dat de stedenbouwkundige regels niet van toepassing zijn.

Er is nagegaan in hoeverre het verstandig is de bouwverordening een aanvullende werking te laten vervullen.

In artikel 13 van de voorschriften is het resultaat van deze afweging weergegeven. Dit heeft tot gevolg dat de gebruikelijke dubbeltelbepaling niet als zodanig meer in de voorschriften is opgenomen, aangezien deze bepaling te vinden is in 2.5.2 van de modelbouwverordening.

Zo zijn ook de in de algemene vrijstellingen voorkomende overschrijdingen van de bouwgrens door erkers, balkons en dergelijke niet meer opgenomen, aangezien in de aanvullende bepaling van 2.5.7 van de bouwverordening deze een allesomvattende regeling hebben gevonden.

5.2 Beschrijving per bestemming

In volgorde van het renvooi wordt in het navolgende een korte beschrijving gegeven van de in het plan voorkomende bestemmingen.

Woongebied

De doeleindenomschrijving omvat niet alleen het wonen, doch ook groenvoorzieningen, waterpartijen en verkeersvoorzieningen. De wegen zijn niet als zodanig bestemd, maar wel is de plaats van de hoofd- en nevenontsluiting door middel van aanduidingen op de plankaart aangegeven. Met inachtneming van de randvoorwaarden die in de beschrijving in hoofdlijnen zijn gesteld bestaat flexibiliteit in de wijze van realisering van de wegenstructuur.

De op de kaart aangegeven bouwgrenzen kunnen niet worden verschoven. Wel is overschrijding door erkers, liftschachten en dergelijke mogelijk gemaakt (zie artikel 13 van de voorschriften).

Naast de hoofdfunctie van woningen zijn ook afzonderlijke kantoren, dat wil zeggen gebouwen met uitsluitend een kantorenfunctie, onder stringente voorwaarden mogelijk. De oppervlaktemaat is beperkt tot maximaal 300 m² per kantoor.

Een andere vorm, maar dan in combinatie met de woonfunctie, betreft de kantoor- en praktijkruimten voor het aan de woning gebonden beroep en bedrijf. Hier geldt dat deze functie ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie.

Ook in de beschrijving in hoofdlijnen is een nadere begrenzing aangegeven met betrekking tot de toelaatbaarheid van dergelijke activiteiten.

Maatschappelijke doeleinden

Het ICO en het gebouw De Schalm zijn in deze bestemming geregeld. De bestaande school aan het Oosterhoutje heeft op deze wijze een geëigende bestemming gekregen. Met toepassing van artikel 11 W.R.O. kan deze bestemming worden gewijzigd in een aantal vrijstaande woningen. Ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing te verkrijgen, is op een bijlagekaartje dat bij de voorschriften is gevoegd, die betrekking hebben op deze bestemming, aangegeven hoe een en ander vorm dient te krijgen. Per 1 januari 1994 is de Algemene wet bestuursrecht in werking getreden. Deze wet heeft gevolgen voor de rechtsbescherming van burgers.

De gebruikelijke bezwarenprocedure voor belanghebbenden ingeval toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, is desalniettemin niet veranderd. De voorbereidingsprocedure, als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht, is op bestemmingsplannen (en dus ook op plannen van wijziging) niet van toepassing verklaard.

De voorbereidingsprocedures hebben onder meer betrekking op de termijn van ter inzage leggen van besluiten.

Wel kan tegen een besluit tot planwijziging, voor zover dat niet meer door Gedeputeerde Staten behoeft te worden goedgekeurd, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alsdan is de Algemene wet bestuursrecht wel van toepassing.

Gemengde doeleinden

De bestaande panden aan de Zuidersingel en de Oosterhoutstraat zijn bestemd voor Gemengde doeleinden. Enerzijds wordt hiermee aangesloten bij de bestaande regeling van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen c.a., terwijl voor de nieuwbouwmogelijkheid van het perceel Oosterhoutstraat 7 deze bestemming recht doet aan de na te streven gebruiksmogelijkheden. In paragraaf 4.4 is reeds gemotiveerd, waarom ook het oude hoofdgebouw van het Wilhelmina ziekenhuis onder deze regeling valt en waarom op dit gebied een vrijstellingsbepaling van toepassing is.

Het inmiddels via de artikel 19 W.R.O.-procedure gerealiseerde woongebouw aan de Zuidersingel 13 t/m 19 is ook onder deze bestemming gebracht.

Erven

Op de gronden met de bestemming Erven mogen aan- en bijgebouwen worden opgericht, overeenkomstig de gebruikelijke aan- en bijgebouwenregeling. Voor zover de gronden niet als zodanig zijn bestemd, is het oprichten van bijgebouwen niet mogelijk. De regeling van de aan- en bijgebouwen is rechtstreeks bij deze bestemming opgenomen, ten einde onnodige verwijzingen te voorkomen. In de bestemming woongebied, waarin ook bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, is deze regeling voor zover ter zake, overeenkomstig van toepassing verklaard.

Groenvoorzieningen

Deze bestemming heeft betrekking op het gebied gelegen tussen het landgoed en de woonbebouwing. Het realiseren van fiets- en voetverbindingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterpartijen is mogelijk.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Mede gezien de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure (zie 7.1) en gelet op de uitkomsten van het ingestelde onderzoek moet het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de economische uitvoerbaarheid is afzonderlijk aandacht besteed. Het resultaat daarvan is neergelegd in het rapport "Terrein Wilhelmina ziekenhuis Zuidersingel, Plan Zuidhaege", uitgebracht in februari 1993 door het grondbedrijf van de gemeente Assen.

Uit dit rapport blijkt, dat een bijdrage van de gemeente nodig is van circa 5.3 miljoen (prijspeil 1992) om tot een sluitende grondexploitatie te komen.

7 OVERLEG

7.1 Inspraak

In augustus 1992 is het rapport "Ontwikkelingsvisie Zuidhaege" vrijgegeven voor inspraak. Dit rapport bevat onder meer een analyse van de huidige situatie en een verkenning van toekomstige ontwikkelingen. De vier ontwerpvarianten die zijn opgenomen in bijlage 2 maakten eveneens deel uit van deze ontwikkelingsvisie.

Voor de Ontwikkelingsvisie Zuidhaege is een inspraakprocedure gevolgd, waarbij een ieder in de gelegenheid is geweest om mondeling en/of schriftelijk te reageren.

Inspraakavond

In verband hiermee is op 6 oktober 1992 een inspraakavond gehouden.

Tijdens deze inspraakavond is vanuit omwonenden het voorstel gedaan om de varianten 2 en 4 zodanig samen te voegen, dat enerzijds voldoende afstand tussen de bebouwing en het landgoed Overcingel zal ontstaan en anderzijds in de omgeving van het Oosterhoutje en de Burgemeester Gratamastraat laagbouw zal worden toegepast als overgang naar de meer centraal gelegen hoogbouw.

Van de inspraakavond is een uitvoerig verslag gemaakt.

Schriftelijke reacties

Tot 13 november 1992 was er bovendien gelegenheid om schriftelijk te reageren. In totaal zijn 8 reacties ontvangen. De reacties zijn door het Kollege van burgemeester en wethouders van commentaar voorzien.

Voorgestelde variant

Naar aanleiding van de reacties is door de gemeente een nieuwe variant opgesteld, waarbij zo goed mogelijk aan diverse opmerkingen is tegemoetgekomen (zie kaart 7). Om stedenbouwkundige redenen konden de suggesties die op de inspraakavond naar voren werden gebracht, niet geheel worden overgenomen.

Vaststelling uitgangspunten door de gemeenteraad

Vervolgens heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 27 mei 1993 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld, zoals ze in paragraaf 3.9 zijn weergegeven. In het raadsvoorstel is tevens aangegeven dat de variant, zoals weergegeven in kaart 7 als Proeve van uitwerking voor het maken van een bestemmingsplan moet dienen.

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties.

1. Provinciale Planologische Commissie van Drenthe;
2. Ministerie van Defensie;
3. Directeur-generaal van Energie;
4. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB);
5. Zuiveringsschap Drenthe;
6. Stichting Woningbeheer Assen;
7. N.V. E.G.D. Midden-Drenthe;
8. N.V. Nederlandse Gasunie;
9. N.V. Waterleidingsmaatschappij Drenthe;
10. P.T.T.;
11. N.V. Nederlandse Spoorwegen;
12. Bond Heemschut.

Reakties van instanties via
het sekretariaat van de
P.P.C.

Via het sekretariaat van de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen werden van de volgende instanties schriftelijke reakties ontvangen:

13. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Drenthe d.d. 3 maart 1994.

Geen op- of aanmerkingen.

14. Provincie Drenthe, Water en Milieuhygiëne d.d. 4 maart 1994.

Geen op- of aanmerkingen.

15. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer; Inspecteur Ruimtelijke Ordening d.d. 29 maart 1994.

Inhoud reactie

1. Met waardering heb ik kennis genomen van onderhavig bestemmingsplan. De keuze hier woningbouw te realiseren onderstreep ik. De aantrekkelijkheid van de locatie is gelegen in de nabijheid van een knooppunt van openbaar vervoer, de ligging ten opzichte van het centrum van Assen en de aanwezigheid van het landgoed Overcingel.
2. Woningbouw op de locatie Zuidhaege past goed in het rijksbeleid inzake bundeling van wonen, werken en voorzieningen. Met de gemeente ben ik van mening dat nader zal moeten worden bezien of op deze locatie eventuele realisering van woonvoorzieningen voor ouderen wenselijk/mogelijk is.

3. In de artikelen 6 lid 1 en 8 lid 1 is bepaald dat gronden aangewezen als woongebied en gemengde doeleinden onder andere zijn bestemd voor ruimten ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf en ambachtelijke bedrijven.
Beide bepalingen zijn onvoldoende begrensd. In de voorschriften is namelijk niet aangegeven welke bedrijven toelaatbaar zijn. Uit oogpunt van rechtszekerheid en handhaving is het noodzakelijk deze bepalingen objectief te begrenzen.
Afgezien van het voorgaande plaats ik vraagtekens bij de wenselijkheid om binnen de bestemming Woongebied bedrijfsactiviteiten toe te staan. Ik wijs hierbij op de aspecten hinder en verkeersaantrekkende werking. Naar mijn mening zouden nevenactiviteiten gekoppeld aan een woonfunctie in een woonomgeving zich dienen te beperken tot een aan huis gebonden beroep. Ik denk dan aan activiteiten in de verzorgende en administratieve sector op kleine schaal waarvoor op grond van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit van de Wet Milieubeheer geen vergunning aangevraagd of melding gedaan hoeft te worden.
4. Ten aanzien van de in het plan opgenomen kantoorfunctie gaat de gemeente uit van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 40 m² bruto-vloeroppervlak. Naar mijn oordeel zou aansluiting moeten worden gezocht bij het Mobiliteitsplan Drenthe. Hierin is voor openbaar vervoerlocaties een norm opgenomen van 40 parkeerplaatsen op 100 werknemers.
Omerekend naar parkeerplaats per bruto-vloeroppervlak is dit 62 m². Hierbij is uitgegaan van 25 m² bruto-vloeroppervlak per werknemer. Bij 20 m² bruto-vloeroppervlak per werknemer resulteert dit in een norm van 1 parkeerplaats per 50 m² bruto-vloeroppervlak. Daar waar relatief goede alternatieven voorhanden zijn kan mogelijk een strengere normering worden gehanteerd. Deze situatie doet zich naar mijn oordeel voor gelet op de nabijheid van een knooppunt van openbaar vervoer. Een op deze situatie toegesneden norm acht ik hier gerechtvaardigd.

Reactie gemeente

3. In het plan zijn, binnen de bestemming Woongebied, Kantoren/praktijkruimten ten behoeve van een aan een woning gebonden beroep of bedrijf begrepen.
In het algemeen is het gebruikelijk om deze mogelijkheid te beperken tot aan huis gebonden beroepen. Blijkens de jurisprudentie valt het kappersbedrijf, de schoonheidsspecialiste en dergelijke hier niet onder. Daarom is het begrip "bedrijf" bewust toegevoegd. Bij een beperkte omvang (deel van de woning en eenmansbedrijf) zijn dergelijke bedrijfjes voor wat betreft het kunnen samengaan met de

woonfunctie te vergelijken met de praktijk van een dokter, tandarts, het kantoor van een accountant of architect.

In de voorschriften is de toegevoegde functie beperkt tot "kantoren/praktijkruimten". Daarnaast is in de begripsbepalingen aangegeven dat het hierbij gaat om een gedeelte van een woning, dat dient voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf dat in die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten.

Onzes inziens wordt met deze omschrijving voldaan aan een voldoende objectieve begrenzing.

Voor het begrip "ambachtelijk bedrijf" kan de volgende algemene gangbare omschrijving worden opgenomen:

- een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

4. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij kantoren hante-
ren wij een norm van 1 parkeerplaats per 40 m2 bruto vloeroppervlakte. Bij het kantorencomplex Cingelhaege aan de Overcingellaan blijkt deze norm, ondanks dat dit in feite een stationslokatie is, onvoldoende te zijn.

Echter de openbaar vervoervoorzieningen vanuit de regio met Assen zijn onvoldoende, uitgezonderd de verbindingen met Groningen, Smilde en Rolde/Gieten.

Dat betekent dat een groot deel van de werkers kiest voor het gebruik van de eigen auto.

In het algemeen kan echter gesteld worden dat de norm van 40 m2 in de Asser situatie reëel is.

Assen heeft zich geconformeerd aan het Mobiliteitsplan Drenthe. De sterk regionaal verzorgende functie van Assen betekent echter wel dat de bereikbaarheid voor werkers en bezoekers goed moet zijn. Een lagere parkeernorm voor kantoren zal de huidige parkeeroverlast in woonstraten vergroten.

Ons beleid is gericht op een geleidelijke aanpak van deze parkeeroverlast door het uitbreiden van het vergunningsstelsel "parkeren belanghebbenden".

Het terugdringen van de groei van de automobiliteit wordt daarnaast aangepakt door het verhogen van de tarieven voor betaald parkeren.

Zoals ook blijkt uit ons commentaar op de reacties van de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen hebben wij, bovenstaande factoren afwegend, besloten in het plan de parkeernorm voor kantoren te verlagen tot 1 parkeerplaats per 60 m2.

16. Rijksdienst voor de monumentenzorg d.d. 02 februari 1994.

Inhoud reactie

1. Bij brief van 26 november 1992 heb ik Burgemeester en Wethouders van Assen geadviseerd over vier varianten voor de inrichting van het plangebied (Ontwikkelingsvisie Zuidhaege). Uitgangspunt bij de beoordeling van deze nota was het duidelijk ruimtelijke onderscheid tussen het verstedelijkte en het groene gebied (het landgoed Overcingel - intussen onderdeel van het beschermde stadsgezicht Assen). Ik meen dat de thans voorgestelde inrichting van bebouwing en parkaanleg binnen het plangebied in overeenstemming is met datgene wat destijds mijn voorkeur had: een helder begrensde afronding van de bebouwing aan de oostzijde van het plangebied en een parkachtige inrichting van het gebied grenzend aan het landgoed.
2. Het bestemmingsplan Zuidhaege omvat een deel van de Zuider-singel dat binnen het beschermde stadsgezicht ligt. Het karakter van de singelbebouwing bestaat ten dele nog uit voorname, losstaande laat 19de-eeuwse villa's. Vooral aan de zuidkant van de stad is deze schil ruimtelijk en architectonisch nog van grote waarde. De indertijd als MSP-monumenten aangemerkte panden Zuidersingel 11 en 21 zijn onlangs als rijksmonumenten ingeschreven. Tussen beide panden is inmiddels nieuwbouw gerealiseerd. Het verdient mijns inziens aanbeveling om van deze panden niet alleen het bouwoppervlak en de goothoogte vast te leggen, maar ook de rooilijn. Voor het overige geeft het plan mij geen aanleiding tot opmerkingen.

Reactie gemeente

2. Door de "bouwgrens" strak om de bestaande bebouwing te leggen zijn de rooilijnen vastgelegd. Er wordt zelfs gesteld dat de "hoofdgebouwen" in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst (artikel 8, lid 1, onder c).

17. Provincie Drenthe; Verkeer en Waterstaat d.d. 2 maart 1994.

Inhoud reactie

Het Mobiliteitsplan van de vervoersregio Drenthe (MPD) heeft ten aanzien van het ruimtelijke-orderingsbeleid aangegeven dat het Streekplan voorshands onverkort van kracht blijft. Dit komt in het kort op het volgende neer:

- uitbreiding van de woningbouw concentreren in de grote kernen;
- de nieuwe woonwijken dienen wel op een openbaar-vervoerlocatie te worden gesitueerd en dienen goed ontsloten te zijn voor fietsers;

- in het MPD is benadrukt dat bij de locatie keuze en ruimtelijke inrichting van woonwijken mede uitgegaan dient te worden van ontsluitingsmogelijkheden met het (bestaande) openbaar vervoer.

In het MPD zijn algemene en specifieke uitgangspunten geformuleerd. Voor het stedelijk gebied, waartoe Assen behoort, zijn onder meer de volgende uitgangspunten opgenomen:

- arbeids- en bezoekersintensieve voorzieningen dienen op een OV-locatie te worden gesitueerd;
- stimulering van fietsgebruik is gewenst, mede vanuit leefbaarheid en ter beperking van capaciteitsuitbreidingen in het stedelijk autosysteem;
- voor het centrumgebied wordt gestreefd naar autovrije zones.

Gekonstateerd kan worden dat de keuze van de locatie en de invulling van het plan Zuidhaege goed aansluiten bij de uitgangspunten van de Vervoerregio Drenthe. Het NS-station en het busstation liggen in de nabijheid van het gebied Zuidhaege. Ook halteren vele buslijnen vlak bij de oorspronkelijke ingang van het voormalige ziekenhuisterrein. Wellicht dat hiernaast nieuwe haltingen in het plangebied noodzakelijk zijn. Ten aanzien van de bereikbaarheid en ontsluiting per openbaar vervoer is het gewenst de openbaar-vervoerbedrijven in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de verdere planvorming en -uitwerking.

Reactie gemeente

In het plangebied zijn geen nieuwe haltingen noodzakelijk. De loopafstand tot de bestaande halting bedraagt circa 250 meter. In het reguliere overleg met de openbaar-vervoerbedrijven zal hier zeker aandacht aan besteed worden.

Overige overlegreacties

Van de onder 3, 7, 10 en 12 genoemde instanties is geen reactie ontvangen.

De onder 2, 4, 8 en 9 genoemde overlegpartners hebben meegedeeld dat het plan hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van op- of aanmerkingen c.q. dat zij geen bezwaren hebben tegen het ontwerpplan.

5. Zuiveringsschap Drenthe d.d. 8 februari 1994.

Inhoud reactie

In het bestemmingsplan voor de kern Zuidhaege, zoals in januari 1994 opgesteld door Hpart, is van een gescheiden rioolstelsel uitgegaan. Voordat het bestemmingsplan in uitvoering wordt genomen, dient nagegaan te worden welke consequenties één en ander heeft voor het rioolstelsel. Daartoe dient een rioleringsplan van het bestemmingsplan Zuidhaege te worden opgesteld in overleg met en ten genoegen van het Zuiveringsschap Drenthe.

Tevens adviseer ik u om daarbij rekening te houden met het nieuwe beleid van het Zuiveringsschap.

Reactie gemeente

Voordat het bestemmingsplan in uitvoering wordt genomen zal met vorenstaande opmerkingen rekening worden gehouden.

6. Stichting Woningbeheer Assen d.d. 03 februari 1994.

Inhoud reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan "Zuidhaege" is ons inziens een geslaagd evenwichtig stedenbouwkundig concept, waarin een hoogwaardig woonmilieu met respect voor de waardevolle omgeving gerealiseerd kan worden.

De gekozen randvoorwaarden met betrekking tot het parkeren kunnen belemmerend werken voor het bouwen voor huurders met lage inkomens. Wellicht is rond het oude WZA-gebouw met aansluitende bouwstrook een haalbare oplossing mogelijk voor deze doelgroep. Wij zijn graag bereid met u de mogelijkheden te onderzoeken.

Daarnaast treden wij graag op als opdrachtgever/projectontwikkelaar voor andere categorieën huur en/of koopwoningen.

Reactie gemeente

Ondergrondsparkeren is een van de randvoorwaarden om een hoogwaardig woonmilieu te creëren met respect voor de waardevolle omgeving. Bij de zgn. woningen voor huurders met lagere inkomens gaat het om woningen met een huurprijs beneden de huursubsidiegrens (circa f 960,- per maand).

Dat ondergrondsparkeren invloed zal hebben op de stichtingskosten wordt niet bestreden. Daar staat echter tegenover, dat er ook een meerwaarde ontstaat, in de vorm van een "eigen" parkeerplaats en geen ruimtelijke vervuiling (geparkeerde auto's in het zicht).

De verdeling met betrekking tot de diverse projectontwikkelingen staat reeds vast. Hiervan maakt ook de SWA deel uit.

11. Nederlandse Spoorwegen d.d. 01 februari 1994.

Inhoud reactie

Gelet op de afstand ten opzichte van de spoorbaan hebben wij slechts één vraag, te weten of u bij de berekening van de geluidbelasting rekening heeft gehouden met de "Prognose 2000". In deze prognose zijn tussen VROM, V&W en NS overeengekomen railgegevens voor de berekening van de toekomstige geluidssituatie opgenomen. Een en ander is

verwerkt in het akoestisch spoorboekje". Een kopie van de "Prognose 2000" is bijgevoegd.

Reactie gemeente

Bij de berekening van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaï is rekening gehouden met de "Prognose 2000".

Reactie Commissie voor
Gemeentelijke Bestem-
mingsregelingen

Op 14 oktober 1994 is het ontwerp-bestemmingsplan behandeld in de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen (zie bijlage 3). In het navolgende wordt ingegaan op de reacties die om een specifieke be-antwoording vragen.

Inhoud reactie

1. De Commissie wil graag een nadere toelichting op het realiseren van een zichtlijn in de richting van de Brink en met name op de gevolgen hiervan voor het Drostenlaantje.
2. De Commissie adviseert kaart 2, met betrekking tot de monumenten, te actualiseren.
Verder adviseert de Commissie om het behoud van het voormalige hoofdgebouw als uitgangspunt te kiezen.
3. De Commissie geeft in overweging om in de Beschrijving in Hoofdstukken een objectief maximum te stellen aan het aantal kantoren.
Verder acht de Commissie het van belang om in de voorschriften op te nemen welke parkeernorm geldt voor kantoren. Daarbij kan in deze situatie met lagere parkeernormen worden volstaan in samenhang met een aangescherpt parkeervergunningenbeleid. De commissie wijst er op, dat in het eindrapport Verkeersstructuurplan Assen voor openbaar vervoerlocaties een norm van 1 parkeerplaats per 60 m² wordt genoemd.

Reactie gemeente

1. De wijze waarop en de mate waarin de zichtlijn buiten het plangebied gerealiseerd wordt, dient nog nader te worden uitgewerkt. Als randvoorwaarde hierbij geldt echter, dat het huidige karakter van het Drostenlaantje niet zal worden aangetast.
2. Kaart 2 en de bijbehorende tekst zijn aangepast. Zoals in de toelichting is verwoord, wordt inderdaad gestreefd naar behoud van het voormalige hoofdgebouw.
3. In de voorschriften is een objectief maximum ingebouwd, doordat in artikel 5 het aantal kantoren op maximaal 5 is gesteld.

In de toelichting en in de voorschriften is verder een parkeernorm voor kantoren opgenomen van 1 parkeerplaats per 60 m² bruto vloeroppervlakte.

Bijlage 1

Gemeente Assen

Bestemmingsplan Zuidhaege.

Akoestisch onderzoek en rapport.

Inhoud:

1. Inleiding;
2. Verkeerslawaaai;
3. Spoorweglawaaai;
4. Conclusies.

Bijlagen: 1,
- N.A.A.-rapport d.d. 05/03/92 nr.557.

Herziene versie d.d. 20 oktober 1993.
Aangepast 15 november 1993

Gemeente Assen, Bestemmingsplan Zuidhaege.

1. Inleiding.

Voor het terrein waar tot 1991 het Wilhelmina Ziekenhuis was gevestigd, is een nieuwe stedenbouwkundige bestemming ontwikkeld. Het terrein ligt binnen de zone's van de volgende wegen: de Overcingellaan, de Stationsstraat, de Zuidersingel en de Oosterhoutstraat. Voorts ligt het terrein binnen de 300 m. brede geluidszone langs het spoorweg-baanvak Meppel - Groningen.

Gelet op de bepalingen van de Wet Geluidhinder (WGH) moet akoestisch onderzoek worden verricht indien er geluidgevoelige bestemmingen worden gegeven. In 1992 zijn indicatief de verschillende geluidscontouren bepaald.

Dat onderzoek uit 1992 is gebruikt als basis voor dit rapport en waar nodig aangepast, ook waar nodig i.v.m. de inmiddels gewijzigde bepalingen van de Wet Geluidhinder. Voor de Overcingellaan, de Stationsstraat en de Zuidersingel, zijn de vrije veld contouren bepaald als randvoorwaarden voor de bestemmings-uitwerking. Voor de Zuidersingel en de Oosterhoutstraat zijn tevens de gevelbelastingen bepaald voor de bestaande gevelrooilijnen.

Tenslotte is berekend wat de contouren zullen zijn ter weerszijden van de centrale toegangsweg tot het plangebied.

2. Verkeerslawaaï.

2.1. Algemene gegevens en uitgangspunten .

- Rekenmethode : SRM I, voor het plan Zuidhaege t.g.v. de Overcingellaan, de Zuidersingel, de Stationsstraat en de Oosterhoutstraat.

* Verkeerssamenstelling:

-per categorie:

	Overcingellaan	Zuidersingel
motoren	1 %	idem
lichte voertuigen	85 %	"
middelzware voertuigen	11 %	"
zware voertuigen	3 %	"
-over het etmaal/uur:		
dag	7 %	"
avond	2 %	"
nacht	1 %	"

* Verkeersintensiteiten:

vlg. telling VMK 1991	12.700 mvt/e	6850 mvt/e
vlg. prognose VMK 2000	19.300 mvt/e	8850 mvt/e
vlg. prognose Brinkplan	n.v.t.	9250 mvt/e

- verkeerssnelheid:	50 km/h	50 km/h
- wegdek: fijn asfalt Cw.=	0 dB(A)	0 dB(A)
- kruisingen: n.v.t. Ck.=	0 dB(A)	0 dB(A)
- reflectie: Cref.=	1 dB(A)	0 dB(A)
- rijlijnen: samengesteld;	ja	ja
- afstand rijlijnen: r=	110 m.	60 m.
- h weg:	0 m.	0 m.
- bodem : zacht, B=	0,9	0,9
- afscherming:	nee.	nee

* Verkeerssamenstelling voor de Stationsstraat.

-per categorie:

motoren	1 %
lichte voertuigen	90 %
middelzware voertuigen	6 %
zware voertuigen	3 %

-over het etmaal/uur:

dag	7 %
avond	2 %
nacht	1 %

* Verkeersintensiteiten:

vlg. telling VMK 1991	7150 mvt/e
vlg. prognose VMK 2003	8450 mvt/e

- verkeerssnelheid:	50 km/h
- wegdek: fijn asfalt Cw.=	0 dB(A)
- kruisingen: n.v.t. Ck.=	0 dB(A)
- reflectie: Cref.=	1 dB(A)
- rijlijnen: samengesteld;	ja
- afstand rijlijnen: r=	60 m.
- h weg:	0 m.
- bodem : zacht, B=	0,9
- afscherming:	ja/nee.

* Verkeerssamenstelling voor de Oosterhoutstraat

-per categorie:

motoren	1 %
lichte voertuigen	93 %
middelzware voertuigen	4 %
zware voertuigen	2 %

-over het etmaal/uur:

dag	7,0 %
avond	2,0 %
nacht	1,0 %

* Verkeersintensiteiten:

vlg. VMK 1991	< 1500 mvt/e
vlg. VMK 2003	< 1500 mvt/e

- verkeerssnelheid:	50 km/h
- wegdek: fijn asfalt Cw.=	0 dB(A)
- kruisingen: n.v.t. sted.toets Ck.=	0 dB(A)
- reflectie: Cref.=	1 dB(A)
- rijlijnen: samengesteld;	ja
- afstand rijlijnen: r=	7 m.
- h weg:	0 m.
- bodem : hard, B=	0
- afscherming:	nee.

2.2. Berekeningen.

2.2.1. Gevelbelasting t.g.v. : Overcingellaan (vrije veld).
 -Emissiegetal $E = 73,2 + 10$ (nacht) = 83,2 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte	4,5 m
D afstand (110 m.)	20,4 dB(A)
D lucht	1,2
D bodem	4,8
D meteo	2,5
	+ -----
D totaal	28,9 dB(A)
-L Aeq:	
Emissiegetal	83,2 dB(A)
Cref.	+ 1
Cw	+ 0
D totaal	- 28,9
Aftr. ex art. 103	- 5
	+ -----
L Aeq =	50,3 dB(A)
Afgerond	50 dB(A)
	=====

2.2.2. Gevelbelasting t.g.v. de Stationsstraat (vrije veld)

-Emissiegetal $E = 69,1 + 10$ (nacht) = 79,1 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte	4,5 m
D afstand (60 m.)	17,8 dB(A)
D lucht	0,8
D bodem	4,3
D meteo	1,8
	+ -----
D totaal	24,7 dB(A)
-L Aeq:	
Emissiegetal	79,1 dB(A)
Cref.	+ 1
Cw	+ 0
D totaal	- 24,7
Aftr. ex art. 103	- 5
	+ -----
L Aeq =	50,4 dB(A)
Afgerond	50 dB(A)
	=====

2.2.3.1. 50 dB(A) contour t.g.v. Zuidersingel, (vrije veld).

-Emissiegetal $E = 69,9 + 10$ (nacht) = 79,9 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte	4,5 m
D afstand (60 m.)	17,8 dB(A)
D lucht	0,8
D bodem	4,3
D meteo	1,8
	+ -----
D totaal	24,7 dB(A)
-L Aeq:	
Emissiegetal	79,9 dB(A)
Cref.	+ 0
Cw	+ 0
D totaal	- 24,7
Aftr. ex art. 103	- 5
	+ -----
L Aeq =	50,2 dB(A)
Afgerond	50 dB(A)
	=====

2.2.3.2. Gevelbelasting t.g.v. Zuidersingel, bestaande rooilijnen op 8,3 m. hart rijlijn(en).

-Emissiegetal $E_{II} = 69,9 + 10$ (nacht) = 79,9 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte	4,5 m
D afstand (8,3 m.)	9,2 dB(A)
D lucht	0,2
D bodem	0
D meteo	0,1
	+ -----
D totaal	9,5 dB(A)
-L Aeq:	
Emissiegetal	79,9 dB(A)
Cref.	0
Cw	+ 0
D totaal	- 9,5
Aftr. ex art. 103	- 5
	+ -----
L Aeq =	65,4 dB(A)
Afgerond	65 dB(A)
	=====

2.2.4.1. Gevelbelasting t.g.v. de Oosterhoutstraat, bestaande rooilijnen op 5 m. hart rijlijn (wegvak Zuidersingel tot de Wilhelminastraat).

-Emissiegetal $E = 60,2 + 10$ (nacht) = 70,2 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte	4,5 m
D afstand (r= 5 m.)	6,9 dB(A)
D lucht	0,1
D bodem	0
D meteo	0,1
D totaal	+ ----- 7,1 dB(A)
-L Aeq:	
Emissiegetal	70,2 dB(A)
Cref.	+ 1
Cw	+ 4
D totaal	- 7,1
Aftr. ex art. 103	- 5
	+ -----
L Aeq =	63,1 dB(A)
Afgerond	63 dB(A)
	=====

2.2.4.2. Gevelbelasting t.g.v. de Oosterhoutstraat, bestaande rooilijnen op 24 m. hart rijlijn (het oude WZA gebouw t.o. de Wilhelminastraat).

-Emissiegetal $E = 60,2 + 10$ (nacht) = 70,2 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte	4,5 m
D afstand (r= 24 m.)	13,8 dB(A)
D lucht	0,4
D bodem	0
D meteo	0,5
D totaal	+ ----- 14,7 dB(A)
-L Aeq:	
Emissiegetal	70,2 dB(A)
Cref.	+ 1
Cw	+ 4
D totaal	- 14,7
Aftr. ex art. 103	- 5
	+ -----
L Aeq =	55,5 dB(A)
Afgerond	56 dB(A)
	=====

2.2.4.3. Gevelbelasting t.g.v. de Oosterhoutstraat, nieuwe kopgevel geplande bebouwing langs het Oosterhoutje.

-Emissiegetal $E = 60,2 + 10$ (nacht) = 70,2 dB(A).

-Demping:

Waarneemhoogte	4,5 m
D afstand (r= 14 m.)	11,5 dB(A)
D lucht	0,3
D bodem	0
D meteo	0,2
	+ -----
D totaal	12,0 dB(A)

-L Aeq:	
Emissiegetal	70,2 dB(A)
Cref.	+ 1
Cw	+ 4
D totaal	- 12,0
Aftr. ex art. 103	- 5
	+ -----
L Aeq =	58,2 dB(A)
Afgerond	58 dB(A)
	=====

2.2.5. Wegverkeerslawaai centrale toegangsweg.

Uit waarnemingen in Assen blijkt, dat er gemiddeld per dag 5 autoritten per woning worden gemaakt. Gezien de specifieke ligging van het plangebied nabij het centrum en nabij het NS/busstation mag hier een lager autogebruik dan gemiddeld worden verwacht.

Rekening houdende met voorgaande overwegingen en uitgaande van ca 200 te realiseren woningen is aangenomen dat de toekomstige verkeersbelasting op de hoofdtoegang 800 mvt/etm. zal bedragen. In het hierna volgende rekenblad is berekend, welke gevelbelasting er te verwachten is vanaf de centrale toegangsweg indien bebouwing wordt gerealiseerd tot aan de op de plankaart aangegeven grenslijn der bebouwing. De berekening is uitgevoerd voor verschillende bouwlagen. Uit het resultaat blijkt, dat nergens de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.

3. Spoorweglawaai.

Voor de bepaling van de geluidsbelastingen t.g.v. spoorweglawaai wordt verwezen naar het onderzoeksrapport opgesteld door het Noordelijk Akoestisch Adviesbureau uit Assen, d.d. 05/03/92 nr.557, welk rapport deel uitmaakt van dit akoestisch rapport.

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE 1

Hpart ASSEN

gemeente: Assen
 bestemmingsplan: Zuidhaege
 situatie: 50 dB(A)-contour

datum: 16-11-1993
 bestandsnaam: AsZu501.VRK

waarneempunten		1	1	
rijlijnsnummer		1	1	
dag / nacht		D	D	
gemiddelde	Qlv	51	51	mvt/u
uur	Qmv	3	3	mvt/u
intensiteit	Qzv	0	0	mvt/u
	Qmr	0	0	mvt/u
	Qtotaal	54	54	mvt/u
	vmr	0	0	km/u
snelheid	vlv	50	50	km/u
	vmv	50	50	km/u
	vzv	50	50	km/u
waarneemhoogte	hw	4.5	16	m
wegdekhoogte	hweg	0	0	m
objectfractie	fobj	.5	.5	-
type wegdek	cat	1	1	1,2 of 3
afstand-kruising	a	0	0	m
bodemfactor	b	0	0	-
afstand(schuin)	r	12.8	20	m
afstand(hor.)	d	12	12	m

Elv	61.8	61.8	dB(A)
Emv	60.7	60.7	dB(A)
Ezv	0	0	dB(A)
Emr	0	0	dB(A)
Etotaal	64.3	64.3	dB(A)
Cwegdek	0	0	dB(A)
Ckruising	0	0	dB(A)
Crefl	.75	.75	dB(A)
Ctotaal	.8	.8	dB(A)
Dafstand	11.1	13	dB(A)
Dlucht	.2	.3	dB(A)
Dbodem	0	0	dB(A)
Dmeteo	.33	.16	dB(A)
Dtotaal	11.6	13.5	dB(A)

zichthoekcorrectie	N	N	dB(A)
LAeq	53.5	51.6	dB(A)
LAeq totaal			
(sommatie over rijlijnen)			
LAeq.etm voor afronding	53.5	51.6	dB(A)
na afronding	54	52	dB(A)
af trek artikel 103	5	5	dB(A)
etmaalwaarde	49	47	dB(A)

4. Conclusies.

a. M.b.t. wegverkeerslawaaï:

1. Voor de geluidgevoelige nieuwe woonbestemmingen in het gebied met de bestemming "woongebied" wordt, voor wat de gevelbelastingen ten gevolge van de Overcingellaan, de Stationsstraat, de Zuidersingel en de centrale toegangsweg betreft, voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A);

2. voor de geluidgevoelige bestemmingen wordt, voor wat de gevelbelasting ten gevolge van de Oosterhoutstraat betreft niet voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden:

- A. voor de bestemming van het "oude WZA" bedraagt de gevelbelasting 56 dB(A);
- B. voor de woongebied bestemming langs het Oosterhoutje bedraagt de kopgevelbelasting 58 dB(A)
- C. voor het perceel van Oosterhoutstraat 7 en het perceel ten zuiden hiervan, waarin middels dit plan een geluidgevoelige bestemming mogelijk is gemaakt, bedraagt de gevelbelasting 63 dB(A).
- D. indien, na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht vóór het oude WZA, bedraagt de gevelbelasting eveneens 63 dB(A).

3. voor de woning Zuidersingel 11, waarin middels dit plan een geluidgevoelige bestemming mogelijk is gemaakt, bedraagt de gevelbelasting 65 dB(A).

4. voor de onder 2. en 3. bedoelde bestemmingen moet een hogere waarde worden verzocht, t.b.v. een stadsvernieuwingsproject.

b. M.b.t. spoorweglawaaï:

1. De gevelbelastingen blijven onder de wettelijke voorkeursgrenswaarden van 60 dB(A).

Assen, 31 januari 1992. Dienst VRM, afd. BWT-M, B.Buitendijk.

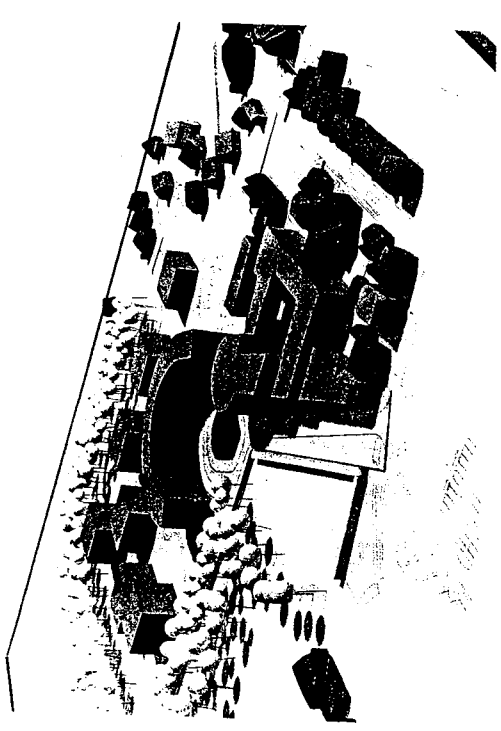
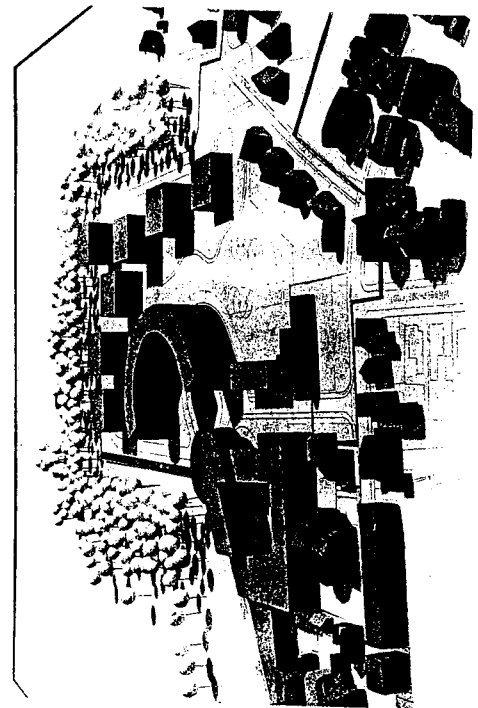
Aangepast: 20 oktober 1993 en 15 november 1993.

Bijlage 2

1

Variant 1

Een plein met stedelijke verschijningsvorm in contrast met een zevental vrijstaande woonblokken.
Aantal woningen: ± 175.



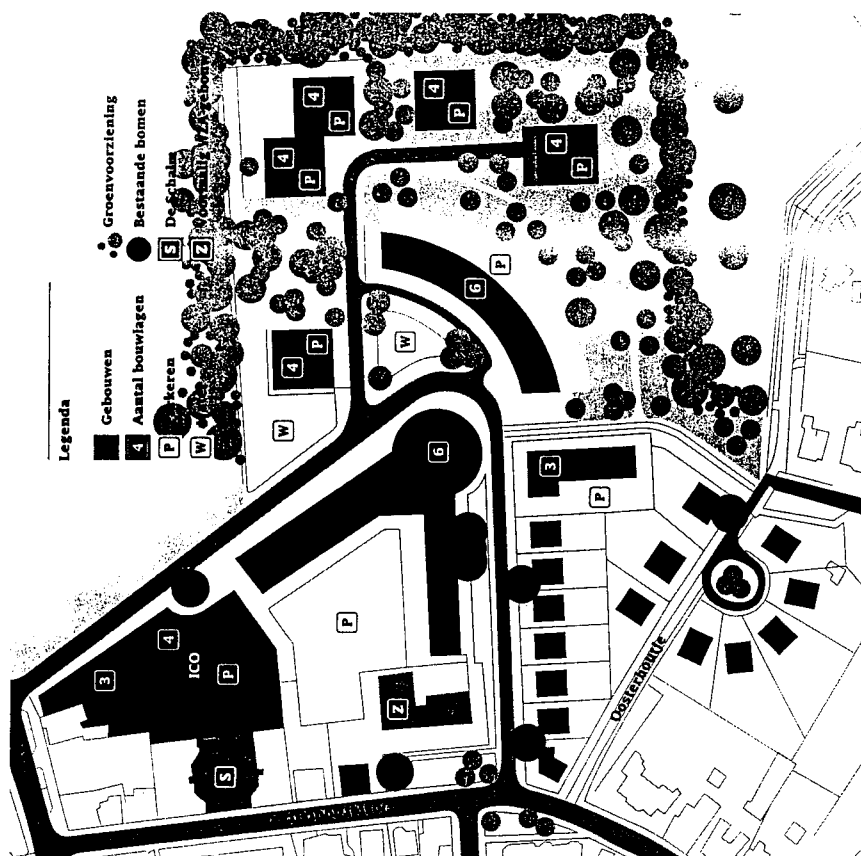
Verkeering
Het verkeeringstype wordt gevormd door een centraal gestueerd woongebouw en een zevental vrijstaande woonblokken. Deze opzet leidt tot een sterk contrast tussen een gesloten en een open bebouwingsstructuur.

Groen
Het landgoed Overtingel wordt verworven met de bebouwingsstructuur door de aanleg van groenelementen tussen de woonblokken.

Bebouwingswaarde
Als besinding van de avenue ontstaat een plein met een stedelijke verschijningsvorm, terwyl aan de landgoedzijde een open ruimtelijk

Verkeering
De ontsluiting via de avenue vindt haar voortzetting middels een langs de randen van het landgoed ontworpen weg. Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden onder de woongebouwen.

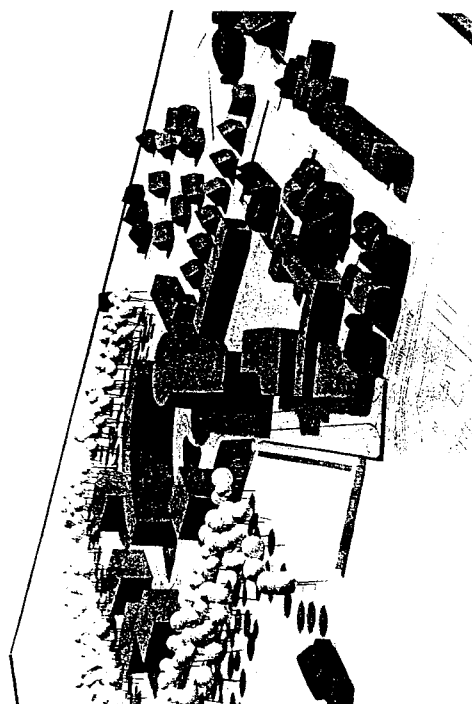
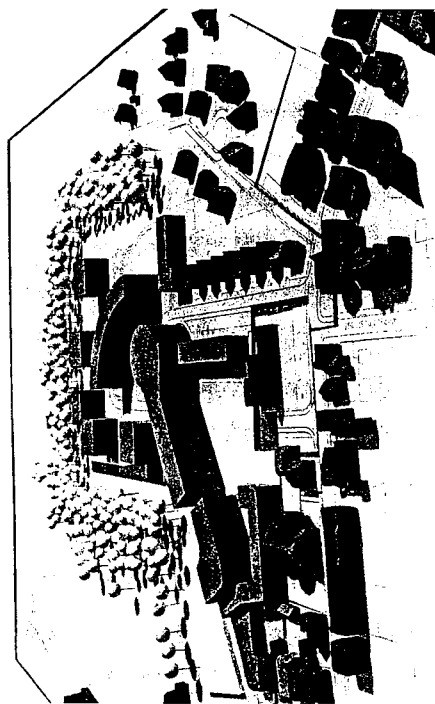
beeld wordt gecreëerd. Het wonen is voor een deel gericht op het plein (met waterpartij) en voor een groot deel op het groen van het landgoed. Vanaf de Brink gezien wordt het eind van de avenue sterk bepaald door de half-circelvormige bebouwingswand rondom het plein. De lengte van de avenue is kort vanwege de situering van het plein op ruim 100 meter vanaf de Zuidersingel.



Verlaveling	Groen	Belevingswaarde	Verkeer
Dit verkavelingstype wordt gekenmerkt door een centraal gesitueerd woongebouw met daar gedeeltelijk omheen een viertal vrijstaande vierkante woonblokken gegroepeerd. Deze opzet leidt tot een ruime, open bebouwingsstructuur.	Het landgoed Overcinkel wordt middels groene lobben verweven met de bebouwingsstructuur.	Er ontstaat aan het einde van de avenue een plein met openheid naar diverse richtingen. Het wonen is voor een deel gericht op het plein (met een waterpartij) en voor het overige deel op het groen van het landgoed. Vanaf de Brink gezien wordt het einde van de avenue visueel bepaald door een compositie van meerdere, aan het plein gesitueerde gebouwen, die onderling van vorm verschillen.	De ontsluiting vanaf de avenue vindt plaats via het plein en een daarop aangelegde ontsluitingsweg door het groen, naar de vier woongebouwen. Het parkeren vindt voornamelijk onder de woongebouwen plaats.

Variant 2

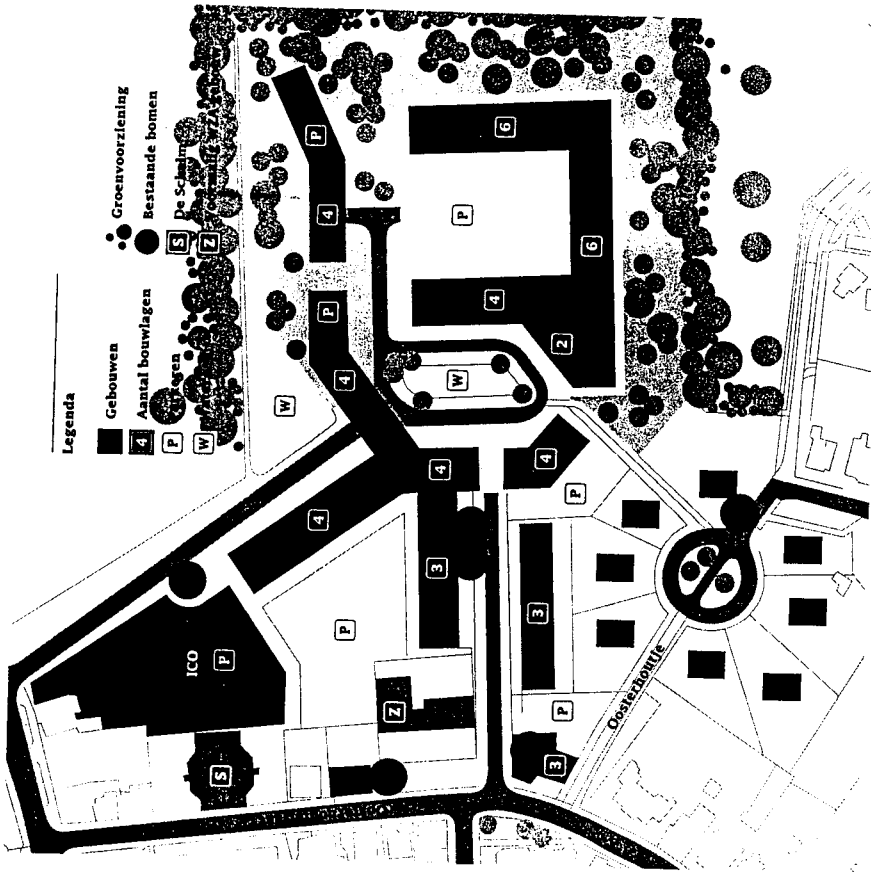
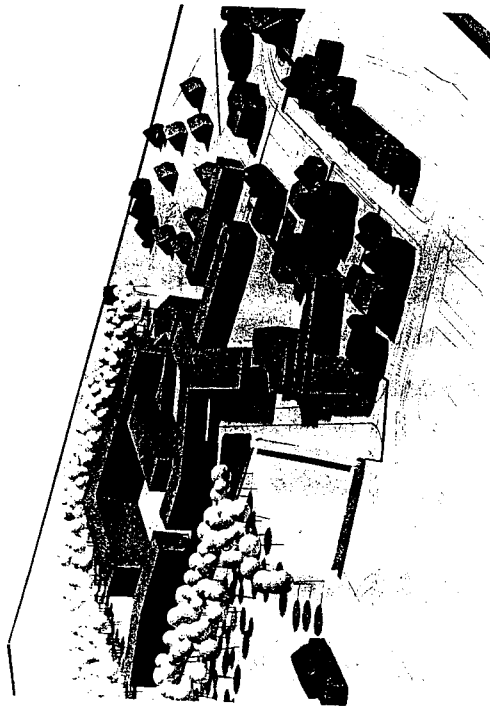
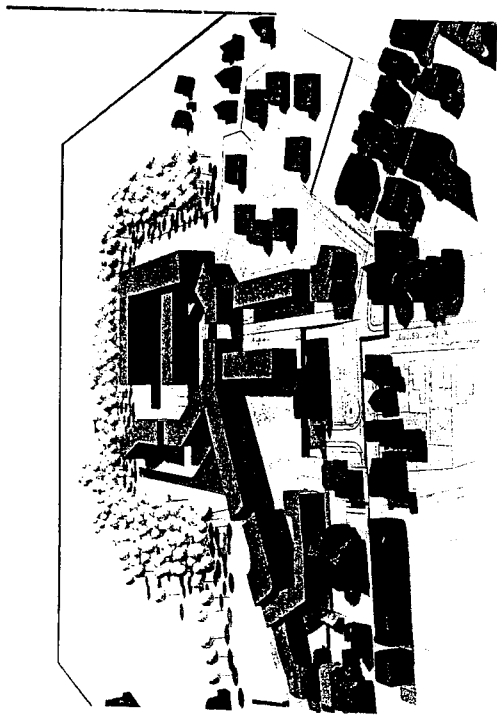
Een plein met openingen naar diverse richtingen en een ruime verkaveling van vier vrijstaande woonblokken.
Aantal woningen: ± 215.



Variant 3



Een compacte stedelijke verschijningsvorm.
Aantal woningen: ± 290.

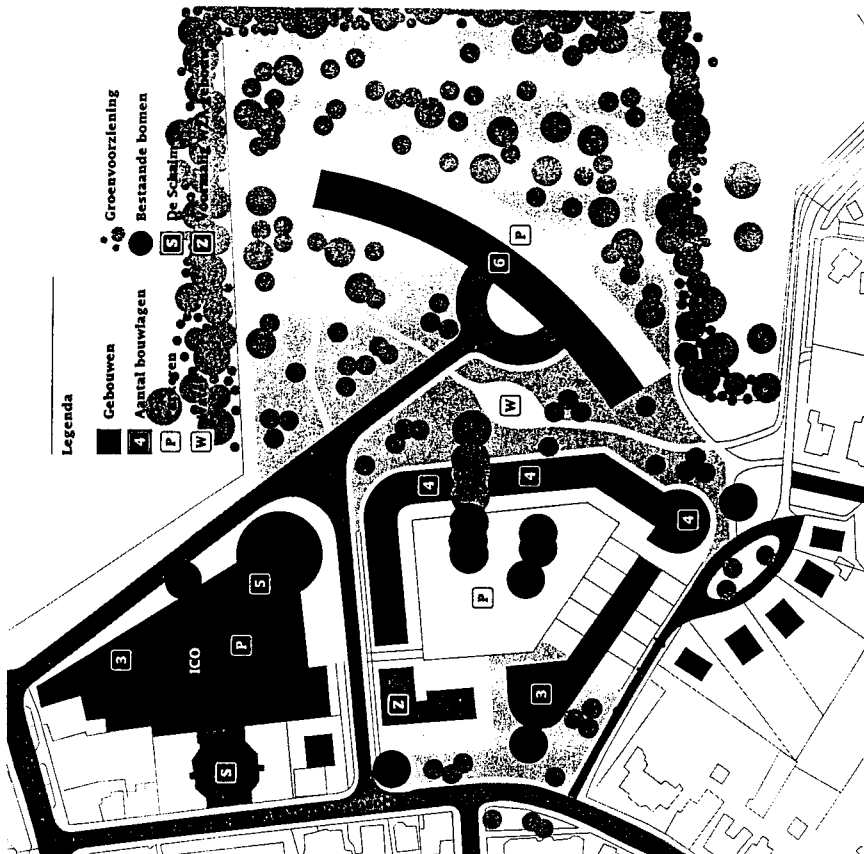
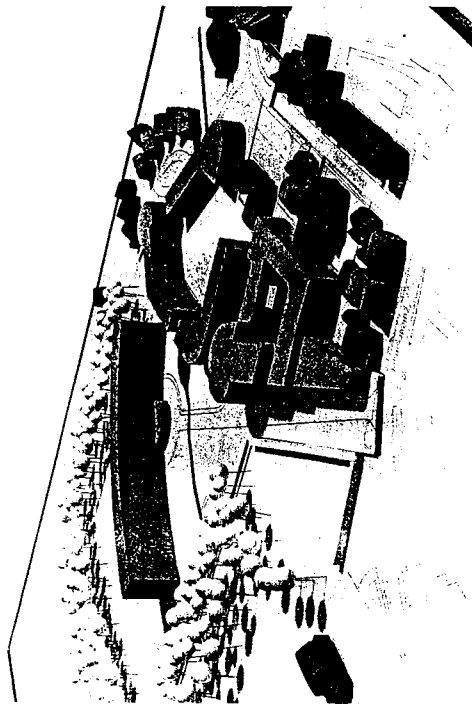
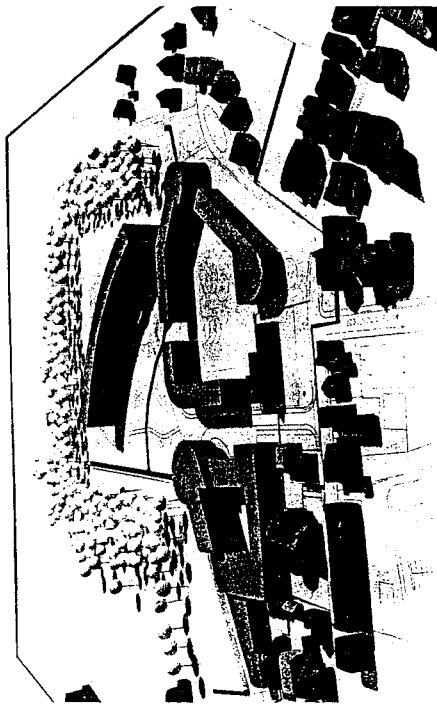


Verkaveling	Groen	Belevingswaarde	Verkeer
Deze verkaveling heeft een hoge bebouwingsdichtheid (± 75 won/ha). Het verkavelingstype wordt bepaald door lange, overwegend rechte bouwblokken. Deze opzet leidt tot besloten binnenruimtes en lange, rechte gevelwanden langs de buitenzijde van het landgoed.	Het beeld vanuit het landgoed bezien wordt sterk bepaald door de aaneengesloten gevelwanden van de geprojecteerde bebouwing. De strakke, rechte grens van het landgoed ten opzichte van het WZA-terrein wordt verzacht door aanvullende boombeplanting op het terrein.	Er ontstaat een compacte, stedelijke verschijningsvorm. Het wonen is voor een deel gericht op de centraal gestuurde stedelijke ruimte (plein met waterpartij) en voor een deel op het landgoed. De avenue wordt, vanaf de Brink gezien, aan het einde begrensd door een overbouw van deze laan, vlak voor het plein.	De ontsluiting via de avenue vindt haar bedding op het plein en een besloten gelegen parkeerterrein. Het parkeren vindt zowel onder de gebouwen als op afzonderlijke parkeerplaatsen plaats.

4

Variant 4

Een grootschalig woongebouw in een parkachtige omgeving.
Aantal woningen: ± 155.



Verkeering	Groen	Belevingswaarde	Verkeer
De verkeering van het oostelijke deel wordt bepaald door één vrijstaand woongebouw. Dit idee leidt tot een lichtgebogen, lang bouwblok in een groene ruimte.	Het landgoed vindt een optimale voorzetting op het voormalige WZA-terrein. Het oude beoep van de Nijlandloop wordt in deze variant hersteld en maakt deel uit van de groenstructuur.	Er ontstaat een groot-schalig gebouw in een parkachtige omgeving. Het wonen is geheel gericht op het park en het landgoed. Het einde van de avenue, gezien vanaf de Brink, wordt visueel begrensd door de compacte bouw-massa.	De ontsluiting via de avenue vindt haar beëin-diging nabij het woon-gebouw. Het parkeren vindt deels onder het gebouw plaats en deels langs de buitenzijde van het woongebouw.

Bijlage 3

Provinciehuis
Westerbrink 1
Assen

Postbus 122
9400 AC Assen

Telefoon
(05920) 6 55 55
Telefax
(05920) 6 57 77

Aan:
burgemeester en wethouders
van de gemeente Assen
Postbus 860
9400 AW ASSEN

Assen, 24 oktober 1994
Behandeld door de heer H. Mutgeert (05920-65727)
Uw kenmerk VRM/94-12606
Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan "Zuidhaege"

COMMISSIE VOOR GEMEENTELIJKE BESTEMMINGSREGELINGEN

Geacht college,

In de vergadering van de Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen van 14 oktober 1994 is aan de orde gesteld het ontwerp-bestemmingsplan "Zuidhaege" dat bij brief van 24 januari 1994 ten behoeve van het wettelijk voorgeschreven overleg ter behandeling is aangeboden. Het bestemmingsplan is voor commentaar toegezonden aan de volgende leden van de commissie:

- Directeur dienst Verkeer en Waterstaat
- Directeur dienst Water en Milieu
- Directeur dienst Welzijn, Economie en Bestuurlijk-juridische zaken
- Inspecteur van de Ruimtelijke ordening Noord
- Directeur Rijkswaterstaat in de directie Noord-Nederland
- Inspecteur Volksgezondheid voor de Hygiëne van het milieu
- Rijksconsulent Economische Zaken
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

De commentaren van bovengenoemde leden zijn u in copie toegezonden en bij brief van 12 augustus 1994 geeft u uw zienswijze hierop weer. Een vertegenwoordiging van uw college heeft de vergadering bijgewoond en aan de hand van het ontwerp-advies een reactie gegeven.

Bij de opstelling van het navolgende advies zijn deze gegevens betrokken.

Advies

De commissie spreekt in eerste instantie haar waardering uit voor de aanpak die door u gekozen is om tot een ruimtelijke invulling van het voormalige ziekenhuisterrein te komen. De ontwikkelingsvisie bevat een goede analyse van de ruimtelijke mogelijkheden op basis waarvan een aantal keuzen is gedaan die de instemming heeft van de commissie. Gezien de ligging van de lokatie ten opzichte van de centrumvoorzieningen en openbaar vervoermogelijkheden is deze lokatie zeer aantrekkelijk voor woningbouw. Anderzijds is

de lokatie zeer aantrekkelijk vanwege de waardevolle omliggende gebieden zoals de aanwezige waardevolle monumentale bebouwing en het landgoed Overcingel.

Ruimtelijke relaties

In de toelichting en in de Beschrijving in Hoofdpijnen (artikel 5 van de voorschriften) geeft u aan dat de toekomstige bebouwing verweven zal worden met het landgoed. Blijkens de plankkaart kiest u voor een aantal losse bouwkundige elementen gesitueerd in een groene overgangszone naar het landgoed toe. De visuele relatie tussen het stadshart gevormd door de Brink en de onderhavige lokatie moet tot stand komen via een te realiseren stedenbouwkundige ruimte in het plangebied. Deze "avenue" of "allee" heeft tevens een feitelijke verbindingfunctie en vormt de grens van de af te maken vlekkenstructuur, aldus uw toelichting op het bestemmingsplan. De commissie heeft de indruk dat deze zichtlijn niet te realiseren is omdat tussen het plangebied en de Brink het Drostenlaantje met zijn eigen monumentale karakter en richting is gelegen en een parkeerterrein direct oostelijk daarvan. Een visuele relatie met de Brink is moeilijk te realiseren zonder het karakter van het Drostenlaantje aan te tasten en het hiervoor bedoelde parkeerterrein te wijzigen. Dit laatste zal naar het oordeel van de commissie geen problemen behoeven op te leveren, in tegenstelling tot aanpassingen van het Drostenlaantje. Hoewel deze gebieden buiten de begrenzingen van het plangebied vallen, acht de commissie het wenselijk dat in de toelichting nader aangegeven wordt hoe u een en ander wenst te realiseren.

Monumenten

De commissie adviseert u kaart 2, waarop de historische gegevens staan aangegeven, te actualiseren voor wat betreft de aangewezen rijks- en provinciale monumenten. Met betrekking tot het pand Oosterhoutstraat 9, het voormalige hoofdgebouw van het Wilhelminaziekenhuis geeft u in de toelichting aan dat voor dit gebouw een passende functie zal worden gezocht met het oog op handhaving van dit gebouw. Wanneer geen passende functie wordt gevonden sluit u amovering niet uit. De commissie merkt op dat door de aanwijzing als rijksmonument het pand een zekere bescherming heeft. Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de stedenbouwkundige inpassing van dit monument in het ruimtelijke concept. Gezien de vrijliggende positie van dit gebouw zal het in de toekomst geheel omgeven zijn door nieuwbouw. Het gebouw is te gering van omvang om een groot contrast met deze toekomstige bebouwing aan te gaan, om die reden adviseert de commissie u bij de nadere uitwerking van het plan op dit onderdeel de nodige aandacht te schenken aan het afstemmen van deze bebouwing ten opzichte van elkaar opdat niet een situatie ontstaat waarin een monument behouden wordt maar in zijn stedenbouwkundige context geen logische plaats meer heeft.

Zowel uw vertegenwoordiging in de commissie als de commissie zelf spreken uit de handhaving van het monument als uitgangspunt te kiezen.

Kantoren

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het oprichten van kleinschalige kantoren in de grootte klasse van 50 à 300 m², waarbij gesteld is dat geen of slechts een beperkte "schakeling" van kantoren mag plaatsvinden. Het maximaal aantal kantoren is in de voorschriften niet vastgelegd. Om de beperktheid van de kantoorfunctie mede tot uitdrukking te brengen geeft de commissie u in overweging in de Beschrijving in Hoofdpijnen een maximaal aantal te realiseren kantoren aan te geven. In relatie daarmee acht de commissie het tevens van belang dat u in de voorschriften aangeeft welke parkeernorm u hanteert voor de kantoorvestingen. In de toelichting zijn voor zowel het wonen als kantoren parkeernormen aangegeven. Voor kantoren geeft u 1 parkeerplaats per 40 m² bruto vloeroppervlak aan.

Gezien de ligging van de lokatie ten opzichte van de openbaar vervoermoge-

lijkheden kan naar het oordeel van de commissie op deze lokatie een kritisch beleid gevoerd worden met betrekking tot het creëren van parkeermogelijkheden. In het vervolg op uw scenariokeuze met betrekking tot de mobiliteitsontwikkeling van Assen acht de commissie een scherpere parkeernorm in dit bestemmingsplan voor de kantoren voor de hand liggend. In het eindrapport "Verkeersstructuurplan Assen" is in paragraaf 8.2 - toekomstig parkeerbeleid geënt op scenario 3 - aangegeven op pagina 41 dat voor openbaar vervoerlokaties wordt gestreefd naar een aanscherping van de norm voor kantoren naar 1 parkeerplaats per 60 m2 bruto vloeroppervlak. Om negatieve effecten van een aangescherpte parkeernorm in de omgeving te voorkomen kan een aanvullend parkeervergunningenbeleid nodig zijn.

Planvorm en voorschriften

De commissie kan op zich instemmen met de door u gekozen planvorm als globaal eindplan. Het kaartbeeld en de daarbij behorende voorschriften geven meer de indruk van een gedetailleerd bestemmingsplan met een Beschrijving in Hoofdlijnen en een enigszins ruime bestemmingsregeling. Op zich acht de commissie de regeling aanvaardbaar maar is minder globaal dan het zich doet voorkomen.

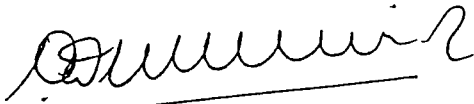
Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is door middel van de overgelegde exploitatie-opzet voldoende aangetoond. In deze opzet is tevens een variant opgenomen waarbij u ervan uitgaat dat het voormalige ziekenhuisgebouw wordt geamoveerd.

De commissie adviseert u het bestemmingsplan met inachtneming van de voorgaande opmerkingen in procedure te brengen.

Hoogachtend,

Commissie voor Gemeentelijke Bestemmingsregelingen,



A. Dunning, secretaris

typ. hv/mu
coll.

47

Aan:
het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Assen
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

DIENST	VRM	D.D.	12-4-1995
Provinciehuis	95-5548	AFD. D.B.	N
Westerbrink 1	CODE - 1.777.33	HER.	N
Assen	GEM. ASSEN		
Postbus 122			
9400 AC Assen			
Telefoon			
(05920) 6 55 55			
Telefax			
(05920) 6 57 77			
	BWT.m 13/4 180495		
	AZ		
ARCHIEF DEE. PAR.			

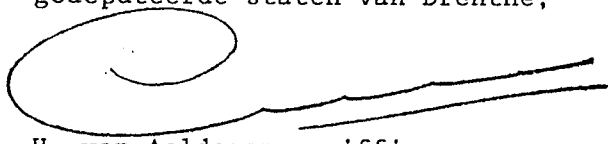
Assen, 10 april 1995
Ons kenmerk 12/WaMil/A14/9507799
Behandeld door de heer A. Suichies (05920-65814)
Onderwerp: Vaststelling hogere waarde voor de geluidbelasting

Geacht college,

Hierbij stemmen wij in, conform uw verzoek d.d. 13 maart 1995, met de door u verzochte hogere grenswaarden voor de geluidbelasting van het verkeerslawaai van ten hoogste 63 dB(A) overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder, dit ten behoeve van het Bestemmingsplan Zuidhaege.

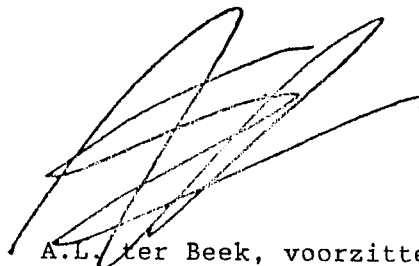
Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,



H. van Aalderen, griffier

tb/coll AL



A.L. ter Beek, voorzitter

Q 23/5/95 kopie aan BWT/h




VERZONDEN 10 APR. 1995

Assen, 21 maart 1995

Ons kenmerk WaMil/A14/9507799

Behandeld door de heer A. Suichies (05920-65814)

Onderwerp: Vaststelling van de hoogst toelaatbare geluidbelasting ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder

Gedeputeerde staten van Drenthe;

gelezen het verzoek van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen d.d. 13 maart 1995, tot vaststelling van de hoogst toelaatbare geluidbelasting van het verkeerslawaaï vanwege de Oosterhoutstraat van 63 dB(A), voor de bouw van geluidgevoelige bebouwing in kader van het Bestemmingsplan Zuidhaege;

gezien dat het verzoek op de voorgeschreven wijze ter inzage heeft gelegen;

gezien dat gedurende de terinzageligging de voorgeschreven hoorzitting is gehouden;

gezien dat mondeling noch schriftelijk opmerkingen over het ontwerp-verzoek kenbaar zijn gemaakt;

overwegende dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege het verkeerslawaaï op de gevels van de betrokken woningen tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op overwegende bezwaren stuit van stedenbouwkundige aard;

gezien dat het verzoek voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2, lid 2, onder B, ten eerste, ten vierde en ten vijfde van het besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek;

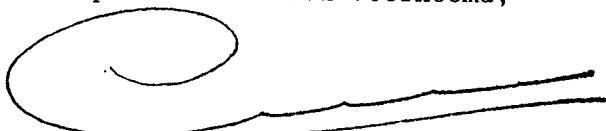
voorts gelet op het bepaalde in de Wet geluidhinder;

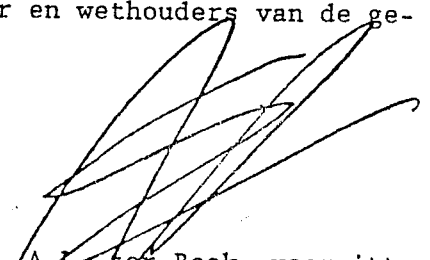
BESLUITEN:

I. een hogere grenswaarde vast te stellen als bedoeld in artikel 83, van de Wet geluidhinder van ten hoogste 63 dB(A) ten behoeve van de bouw van geluidgevoelige bebouwing aan de Oosterhoutstraat, overeenkomstig het verzoek van de gemeente Assen d.d. 13 maart 1995;

II. dit besluit te verzenden naar burgemeester en wethouders van de gemeente Assen.

Gedeputeerde staten voornoemd,


H. van Aalderen, griffier


A. J. ter Beek, voorzitter

tb/coll.AL



PUBLIKATIE

49

GELUIDSHINDERASPECTEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "ZUIDHAEGE".

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Zuidhaege" (voormalig terrein Wilhelmina Ziekenhuis en omgeving), een onderzoek is verricht naar de te verwachten geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Uit dit onderzoek is gebleken, dat voor een deel van de geluidsgevoelige bestemmingen, als gevolg van wegverkeerslawaaï, geluidsbelastingen zijn te verwachten, die hoger zijn dan wettelijk is toegestaan. Gedeputeerde Staten van Drenthe zijn bevoegd op een daartoe strekkend verzoek hogere grenswaarden vast te stellen.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens een dergelijk verzoek bij het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe in te dienen.

Het ontwerp-verzoek en de daarbijbehorende stukken liggen met ingang van 10 februari 1995 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage op de afdeling algemene zaken van de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Doevenkamp 1.

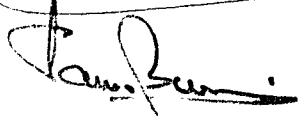
Gedurende deze termijn bestaat voor een ieder de gelegenheid eventuele opmerkingen schriftelijk aan hun college kenbaar te maken.

Voorts zal op dinsdag 21 februari 1995 om 10.00 uur op eerdergenoemde afdeling algemene zaken een openbare hoorzitting worden gehouden, waarbij een ieder de gelegenheid wordt gegeven opmerkingen t.a.v. de ontwerp-verzoeken te maken.

ASSEN, 9 februari 1995.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

 , burgemeester
G.J. EERLAND i.b.

 , secretaris
A.C. de Bruin

Afschrift aan:

1. Gedeputeerde Staten van Drenthe, Westerbrink 1, 9405 BJ Assen;
2. Inspectie Milieuhygiëne, Postbus 30020, 9700 RM Groningen;
3. Dienst VRM, afd. algemene zaken;
4. Dienst VRM, afd. bouw- en woningtoezicht en milieu.

4 A

GOEDKEURING BESTEMMINGSPLAN "ZUIDHAEGE"

Burgemeester en wethouders van Assen maken bekend, dat op de afdeling algemene zaken van de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Abel Tasmanplein 1, met ingang van 11 augustus 1995, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt het besluit van Gedeputeerde Staten van Drenthe van 27 juni 1995, nr. RG/A44/9509238 tot goedkeuring van het bestemmingsplan "Zuidhaege". Het goedgekeurde bestemmingsplan ligt ook voor een ieder ter inzage.

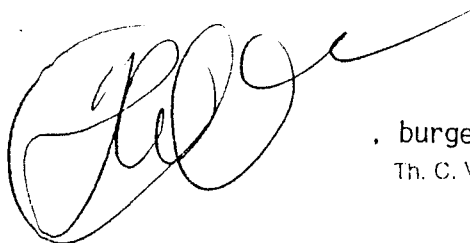
Het bestemmingsplan heeft betrekking op het voormalige terrein van het Wilhelmina Ziekenhuis en omgeving te Assen.

Aangezien bij Gedeputeerde Staten geen bedenkingen zijn ingebracht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, kan gedurende genoemde termijn van zes weken alleen beroep worden ingesteld door een belanghebbende die aantoonde, dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich met bedenkingen tot Gedeputeerde Staten te wenden. Het beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage. Tevens kan gedurende genoemde termijn een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak.

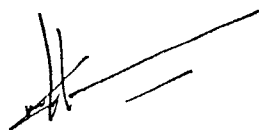
Het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend, dan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

ASSEN, 10 augustus 1995.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



. burgemeester
Th. C. Vordergen I.B.



. secretaris
C.M. Kuikman, I.B.

30

30.9.95 Het Hof van justitie om plankeuze + voorschriften.

BESTEMMINGSPLAN "ZUIDHAEGE".

Burgemeester en wethouders van Assen maken overeenkomstig artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bekend, dat het bestemmingsplan "Zuidhaege" onherroepelijk is geworden en met ingang van 27 oktober 1995 ter inzage ligt op de afdeling algemene zaken van de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Abel Tasmanplein 1 te Assen.

Assen, 26 oktober 1995.
Burgemeester en wethouders voornoemd.

I. Te plaatsen in het op 26 oktober 1995 verschijnende nummer van:

- Het Gezinsblad
- de Nederlandse Staatscourant

III. Afschrift aan:

- VRM, afd Stedebouw;
- VRM, afd BWT/M;
- VRM, afd alg.zaken;
- VRM, afd L en G.

g A.

PUBLIKATIE

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "ZUIDHAEGE"
(voormalig terrein Wilhelmina Ziekenhuis en omgeving).

Burgemeester en wethouders maken bekend, dat op de afdeling algemene zaken van de dienst Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, Doevenkamp 1, ingaande vrijdag 10 februari 1995, gedurende vier weken voor een ieder ter inzage ligt het ontwerp van het bestemmingsplan "Zuidhaege", bestaande uit een plankaart met voorschriften en vergezeld van een toelichting.

Dit plan heeft betrekking op het voormalige terrein van het Wilhelmina Ziekenhuis en omgeving. Het gebied wordt in hoofdlijnen begrensd door de Zuidersingel, de Oosterhoutstraat, het Oosterhoutje en het landgoed Overcingel. Ook het schoolterrein direkt ten zuiden van het Oosterhoutje maakt deel uit van het plangebied.

Gedurende bovenvermelde termijn kan een ieder omtrent het ontwerp-plan schriftelijk zijn zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad.

ASSEN, 9 februari 1995.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

, burgemeester

G.J. EERLAND i.b.

, secretaris

A.C. de Bruin

1. Aanplakken in de hal van het Stadhuis;
2. Afschrift aan:
 - a. het college van Gedeputeerde Staten van Drenthe;
 - b. Inspectie Ruimtelijke Ordening, Postbus 6008, 9702 HA Groningen;
 - c. dienst VRM, afd. stedenbouw;
 - d. dienst VRM, afd. bouw- en woningtoezicht en milieu;
 - e. dienst VRM, afd. landmeetkunde en grondzaken;
 - f. dienst VRM, afd. algemene zaken;
 - g. dienst Stadsbeheer.