

GEMEENTE ASSEN

bestemmingsplan

Weiersstraat en omgeving

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. Ligging.....	1
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4. Een actueel plan	2
1.5. Standaardisering en digitalisering	2
1.6. De bij het plan behorende stukken	3
1.7. Opzet van de toelichting	3
 2. Beleid	 4
2.1. Algemeen.....	4
2.2. Gemeentelijk beleid	4
2.3. Provinciaal beleid	9
2.4. Rijksbeleid.....	11
2.5. Europees beleid	11
 3. Onderzoek	 13
3.1. Algemeen.....	13
3.2. Beschrijving van de huidige situatie.....	13
3.2.1. Ruimtelijke en functionele karakteristiek en structuur	13
3.2.2. Milieuhygiënische aspecten.....	14
3.3. Externe veiligheid.....	18
3.4. Luchtkwaliteit	18
3.5. Archeologie	23
3.6. Cultuurhistorie	24
3.7. Waterparagraaf	26
3.7.1. Toekomstige situatie	30
3.8. Duurzaamheidsaspecten	32
3.9. Flora en fauna	32
3.10. Verkeer.....	36
 4. Planbeschrijving	 39
4.1. Algemeen.....	39
4.2. Cultureel Kwartier	39
4.3. Planopzet.....	40
4.3.1. Cultureel Kwartier	40
4.3.2. Wonen.....	40
4.3.3. Maatschappelijke doeleinden/kantoren/bedrijven.....	41
4.3.4. Wijzigingsbevoegdheid Vaart NZ.....	42
4.3.5. Cultuurhistorische waarden	42
4.3.6. Overige aspecten.....	42

5. Beeldkwaliteit	43
5.1. Algemeen.....	43
5.2. Zone-indeling openbare ruimte rond Cultureel Kwartier.....	44
6. Toelichting op de voorschriften	49
6.1. Inleiding.....	49
6.2. Flexibiliteitsbepalingen.....	49
6.3. Opzet voorschriften.....	50
6.4. Nadere toelichting op de voorschriften.....	50
7. Economische uitvoerbaarheid	57
8. Overleg	58
8.1. Overleg met de bevolking.....	58
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85.....	58

Bijlagen

De volgende onderzoeken/documenten maken deel uit van het bestemmingsplan en zijn als afzonderlijke bijlagen bij het plan gevoegd:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï herziening bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving", rapportnummer 042070-00.RO1, uitgebracht op 26 oktober 2004 door Stroop raadgevende ingenieurs bv uit Leek.
- Assen, Cultureel Kwartier: Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, rapportnummer 2004-08/1, uitgebracht in augustus 2004 door de Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau uit Zuidhorn.
- Verkenning Flora en Faunawet op de locatie van een gepland cultureel, kwartier te Assen, nummer 2004/247, uitgebracht in oktober 2004 door Buro Bakker, Adviesburo voor Ecologie uit Assen.
- Inspraak en overlegnota voorontwerpbestemmingsplan Weierstraat e.a.

1.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving" voorziet in de juridisch-planologische regeling van een gebied grenzend aan de oude stadskern van Assen. Aanleiding tot de opstelling van het plan is voor een belangrijk deel de herontwikkeling van theater "De Kolk" en directe omgeving in een Cultureel Kwartier met een nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Voor het overige regelt het plan de bestaande situatie.

Het nu bestaande culturele gebouw heeft een theater- en bioscoopfunctie. De gemeente Assen wil, gelet op de gunstige ligging, de functies in deze omgeving vernieuwen en uitbreiden met andere culturele voorzieningen zoals een bibliotheek. In verband met de schaalvergroting zullen meerdere panden aan de Weiersstraat gesloopt moeten worden. De openbare ruimte wordt tevens heringericht. De gedempte zwaairom (Kolk) aan het uiteinde van de Vaart wordt weer uitgegraven en er zal vernieuwing van de bestrating plaatsvinden. Onderhavig bestemmingsplan maakt realisatie van het nieuwe Cultureel Kwartier mogelijk.

Gelet op de sterke veroudering van de geldende bestemmingsplannen is een actualisering van het juridisch-planologische kader gewenst. Daarnaast is standaardisering en uniformering van de ruimtelijke regelgeving in de gemeente Assen van groot belang. Dit dient niet alleen het gemak en de hanteerbaarheid van de plannen aan de zijde van de overheid, maar geeft ook duidelijkheid richting burgers en bedrijven.

1.2. Ligging

De situering en begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving" is weergegeven op afbeelding 1. Verder is gekozen voor een logische begrenzing van het gebied dat geactualiseerd zal worden. De juridische regeling heeft betrekking op de gronden en gebouwen die tot het gebied behoren dat aan de noordoostzijde wordt begrensd door de Weiersstraat. Deze weg zal heringericht worden en in het bestemmingsplan meegenomen worden. De plangrens wordt afgestemd op de nieuwe inrichting. De noordwestelijke grens wordt gevormd door de zuidzijde van Het Kanaal. Hier sluit het bestemmingsplan aan op het plan "Assen Noord". De perceelgrenzen van de panden aan de Vaart ZZ vormen de zuidelijke grens.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden voor het plangebied de regelingen van meerdere bestemmingsplannen. Deze worden door onderhavig bestemmingsplan vervangen. Hierna worden de vigerende regelingen genoemd, alsmede de vaststellingsdatum door de gemeenteraad en de datum van goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

<i>naam bestemmingsplan</i>	<i>vastgesteld</i>	<i>goedgekeurd</i>
Uitwerkingsplan Verbinding Nobellaan - Alteveerstraat	16-02-'67	23-04-'68
Beschermd stadsgezicht Assen C.A.	16-03-'89	10-10-'89
Uitwerkingsplan Komplan Noord	21-01-'72	10-04-'73
Uitwerkingsplan Centrum Noord	20-07-'00	23-01-'01

Het bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving" vervangt de genoemde plannen zodra het onherroepelijk is geworden.

1.4. Een actueel plan

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

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak gericht op de herontwikkeling van het theater "De Kolk" en directe omgeving. Verder is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling op de locatie van het politiebureau. Voor het overige deel is het plan overwegend consoliderend van aard. Daarbij worden de bestaande functies in het plangebied geregeld en wordt er rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van (rechts-)kracht worden van de diverse plannen.

De actualisering van dit bestemmingsplan heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders. Bij de planopzet is aangesloten bij de regeling van de bestemmingsplannen "Assen Noord" en "Assen Zuid".

1.5. Standaardisering en digitalisering

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

Standaardisering en digitalisering zijn van belang om de actualisering van het plan te versnellen en de communicatiefunctie van het bestemmingsplan te verbeteren. De gemeente Assen zal onderhavig bestemmingsplan in- en extern digitaal beschikbaar stellen voor raadpleging en uitwisseling.

Het bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving" is digitaal opgezet op basis van het door de gemeente opgestelde "gemeentelijk Handboek Bestemmingsplannen". Bij de opstelling van dit Handboek is aansluiting gezocht bij het document "Op de digitale leest" van de NIROV en bij het project van de BnSP inzake de IMRO gecodeerde bestemmingsplankaart. Ook voor de bestemmingsplantoelichting is een standaard regiem opgesteld.

1.6. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. AS0014AA);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied opgenomen gronden weergegeven. Op een afzonderlijke kaart zijn ingevolge het bepaalde in artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gronden aangegeven waarvan de verwerkelijking van de bestemming in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Een dergelijke aanwijzing maakt 'versnelde' onteigening mogelijk.

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, waarin het gebruik van de gronden en de bouwingsmogelijkheden zijn vastgelegd. In de toelichting, zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en een beschrijving van de planopzet vermeld. Te zijner tijd worden de resultaten van de inspraak ex artikel 6a van de WRO en van het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) in de toelichting opgenomen.

Daarnaast maken de separate rapporten, die in het kader van diverse onderzoeken zijn opgesteld deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Bij de betreffende onderwerpen in de toelichting wordt hier naar verwezen.

1.7. Opzet van de toelichting

De indeling van deze toelichting is als volgt. De voor het totale plangebied relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de op het plan betrekking hebbende onderzoeksaspecten. In het hoofdstuk 4 "planbeschrijving" is aangegeven op welke wijze de verschillende functies in het plan zijn opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt nadere aandacht besteed aan de beeldkwaliteitseisen die gesteld worden aan het Cultureel Kwartier. De planologisch-juridische aspecten van de opgenomen regelgeving zijn beschreven in hoofdstuk 6.

Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en van het gevoerde overleg, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 7 en 8, sluiten deze toelichting af.

2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid houdt de gemeente rekening met het opgestelde eigen beleid en dat van het Rijk en de provincie Drenthe. In het onderstaande worden de beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op de inhoud van het plan toegelicht.

2.2. Gemeentelijk beleid

Assen Koerst, toekomstvisie voor 2020

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

In de visie wordt Assen omschreven als "een sociaal betrokken, sfeervol en leefbaar dorp in het groen met de economische en culturele levendigheid en variatie van een stad". "Assen Koerst" is hiermee onderlegger voor de versterking van de culturele en uitgaansvoorzieningen van de stad. Het programma "Kloppend Hart" is het kader waarin het functioneren van de binnenstad als voorzieningencentrum voor de stad en de regio wordt bevorderd. De realisatie wordt mede vormgegeven vanuit het gedachtegoed dat ontwikkeld is binnen het programma van de "Asser School" waarin richting wordt gegeven aan de vormgeving van de stad binnen de Asser identiteit. Mede door de aanleg van brinken met een hedendaagse verschijningsvorm en functie, maar ook door het bewaken van rooilijnen en de aanleg van groen heeft Assen een eigen identiteit. Assen is zowel een stad als dorp. Ook kent Assen een grote verscheidenheid aan woonvormen. Dit wordt positief beoordeeld.

Gemeentelijk Woonplan

Het gemeentelijk Woonplan is op 16 september 2004 vastgesteld. Hierin is ingegaan op de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het wonen. Aan de hand van een analyse van de sterke en zwakke punten is een visie opgesteld. Hierbij wordt aangesloten bij de wijkindeling zoals die ook in dit bestemmingsplan is gehanteerd. Voor zover mogelijk is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de resultaten van het Woonplan. Met name in relatie tot de ruimtelijk relevante aspecten. Een van de thema's is de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Daarnaast is de transformatieopgave van belang en het aspect duurzaamheid.

GVVP

De strategienota Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is begin 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze strategienota zijn de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid en de verkeersstructuren voor de komende tien jaar vastgelegd. De strategienota wordt in een aantal deel- en uitvoeringsnota's uitgewerkt. De Nota Hoofdwegenstructuur (vastgesteld in 2000) is hiermee ook onderdeel van het totale gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid geworden.

Nota Hoofdwegenstructuur

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

Als algemene visie op de hoofdwegenstructuur geldt dat er sprake moet zijn van een duurzaam veilige inrichting. In de Asser situatie bestaat de kern van de lokale hoofdwegenstructuur uit gebiedsontsluitingswegen, die primair een verkeersfunctie hebben. Alle belangrijke woonwijken en centra van werkgelegenheid zijn vanaf deze buitenring bereikbaar. Wegen in het plangebied voor het Cultureel Kwartier die hier toe behoren zijn de Weiersstraat en de Vaart Zuidzijde. In de Nota Hoofdwegenstructuur zijn tevens de primaire fietsroutes aangegeven. Op afbeelding 2 zijn deze routes inzichtelijk gemaakt.

Bij het onderzoek naar de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Weiersstraat en omgeving is gebleken dat voor het oostelijke deel van de Vaart Zuidzijde (vanaf de Witterbrug) en het zuidelijke deel van de Weiersstraat (vanaf de Minervalaan) een inrichting als verblijfsgebied gewenst is. In overeenstemming daarmee zijn deze wegen met belangrijke verkeersfunctie aangemerkt als gebied met ontsluitingsweg en het karakter van een verblijfsgebied. Door deze inrichting zal de gemiddelde snelheid enigszins afnemen. Daarnaast zal de oversteekbaarheid van de Weiersstraat verbeteren.

Welstandsnota

Per 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden. Op grond van deze wet mag het welstandsbeleid alleen worden uitgevoerd aan de hand van door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Deze criteria zijn in een welstandsnota opgenomen. In de nota worden naast algemene criteria, gebiedsgerichte criteria opgenomen. Bij deze laatste criteria worden aan de hand van een beschrijving en waardering van de verschillende gebieden de criteria vastgelegd.



De gebiedsindeling is afhankelijk van de ruimtelijke karakteristiek en typologie van de bebouwing. Daarom heeft de gebiedsindeling niet de plangrens van het bestemmingsplan te volgen. Zo kunnen er in de stad gebieden voorkomen met gelijksoortige ruimtelijke kenmerken waaraan dezelfde welstandscriteria worden gekoppeld. Verder zijn in de nota sneltoetscriteria opgenomen voor kleine bouwplannen (aan- en bijgebouwen, dakkapellen en dergelijke). Het bestemmingsplan en het welstandsbeleid zijn de instrumenten die een belangrijke rol kunnen spelen om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst.

Binnen het plangebied komen de volgende gebieden voor.

Gebied 1: Beschermd stadsgezicht, deelgebied Vaart

De Vaart is één van de essentiële elementen in de ruimtelijke structuur van Assen. De Vaart loopt tot vlak bij het centrum, waar in de vorm van een verspringing van de voorgevelrooilijnen de voormalige draaikolk nu nog zichtbaar is. De bebouwing kenmerkt zich onder meer door een aantal aanzienlijke huizen, een aantal voormalige pakhuizen, enkele bedrijven en de kazernegebouwen van rond de eeuwwisseling. De thans aanwezige bebouwing in dit deelgebied is overwegend ontstaan in de periode tussen 1850 en 1940. Slechts op een beperkt aantal locaties komt bebouwing van recente datum voor.

Het beleid is er op gericht om de bestaande historisch ruimtelijke structuur en bebouwing te handhaven en/of te versterken. De zichtbare, historisch-ruimtelijke opbouw en de betekenis van de Vaart maken het gebied tot een zeer waardevol gegeven voor Assen. Binnen het gebied zijn slechts incidentele ontwikkelingen te verwachten.

Het gebied komt in aanmerking voor een welstandsambitie passend bij een beschermd stadsgezicht. De klemtoon ligt daarbij op handhaving en respectering van de bestaande kwaliteiten. Dit hoeft niet te leiden tot een imiterende architectuur, maar vraagt wel steeds om een nadrukkelijke afstemming op de omliggende historische bebouwing.

Gebied 5: Historische lintbebouwing

Het deelgebied kenmerkt zich door lintbebouwing, die gedurende een vrij lange periode is gerealiseerd, namelijk vanaf het eind van de 19^e eeuw tot en met het Interbellum. Ook komen hier en daar invullingen vanaf de jaren zestig voor. De variëteit in de architectonische verschijning van de bebouwing is dan ook groot. In de ruimtelijke structuur van de stad zijn deze historische linten duidelijk te herkennen aan hun lineaire karakter en architectuur, die duidelijk afwijken van de omgeving.

De historische linten zijn in de eerste plaats waardevol vanwege de karakteristieke en herkenbare architectuur, die duidelijk afwijkt van de architectuur in de omgeving. Verder zijn de historische linten van waarde vanwege de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis. Behoud van de linten is daarom inzet van het beleid. Nieuwe invullingen dienen een hedendaagse aanvulling op de karakteristiek en de ontwikkelingsgeschiedenis te geven. Eventuele grootschalige ontwikkelingen mogen geen bres slaan in de karakteristiek van bebouwing en structuur. Het deelgebied behoort tot de bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Gebied 18: Gemengd gebied binnenstad

Dit deelgebied omvat de binnenstad in ruime zin, voor zover het niet valt onder het Beschermd Stadsgezicht of onder Waardevol Gebied. Het deelgebied kenmerkt zich door een veelheid aan functies, waartoe winkels, scholen, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen behoren, alsmede kantoren, woningen, parkeergarages en dergelijke.

De waarde van het gebied is gelegen in de stedelijke potentie die dit gebied heeft. Het beleid zal zijn gericht op het verder versterken van de centrumfuncties, ook wat betreft de architectonische uitstraling. Vernieuwingen dienen ook in de architectonische expressie zichtbaar gemaakt te worden. Waar mogelijk zullen daarom nieuwe impulsen worden geïnitieerd om oudere bebouwing te vervangen door nieuwe dan wel vernieuwde bebouwing. De relatie tussen het openbaar gebied en de begane grondlaag (de plint) van de nieuwe centrumbebouwing is daarbij een belangrijk aspect, evenals - plaatselijk - de relatie met het Beschermd Stadsgezicht.

Gebied 22: (Her-)ontwikkelingsgebied

Voor dit gebied zijn gezien de grote verandering geen welstandscriteria opgenomen. Separaat aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin nieuwe welstandscriteria worden geformuleerd als aanvulling op de Welstandsnota. In de hoofdstukken "Planbeschrijving" en "Beeldkwaliteit" wordt nader ingegaan op de herinrichting en de aan de openbare ruimte en gebouwen gestelde eisen.

Structuurvisie Binnenstad Assen

De gemeenteraad van Assen heeft op 8 november 2001 besloten tot het laten opstellen van een structuurvisie voor de binnenstad. De achtergrond van het besluit is dat "Assen Koerst" uitgaat van een groei van het inwonertal van Assen van ruim 60.000 inwoners nu naar circa 80.000 inwoners in de komende decennia. Inmiddels is de Structuurvisie Binnenstad Assen in voorbereiding.

In de Structuurvisie Binnenstad Assen staat de vraag centraal welke gevolgen deze groei zal hebben voor de binnenstad van Assen. Hierbij spelen ook andere, min of meer autonome bevolkings- en gedragsontwikkelingen een rol, zoals veranderingen in leeftijdsopbouw en koopgedrag en veranderingen in ons mobiliteitspatroon.

Het plangebied van de Structuurvisie Binnenstad Assen zal worden opgedeeld in een primair en secundair gebied. Het Cultureel Kwartier valt in het secundair gebied. Dit is de schil om het primaire gebied. Een belangrijke functie van de Structuurvisie is het aangeven van te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen in dit gebied en van de potenties van deze schil. In bepaalde delen zal er sprake kunnen zijn van een grote dynamiek, waar belangrijke en ingrijpende ruimtelijke en/of functionele veranderingen kunnen plaatsvinden, passend in de binnenstad.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. Het is voor de gemeente van belang een goede

integrale beleidsafweging te kunnen maken op het terrein van bodem- en waterkwaliteit, gemeentelijke infrastructuur en rioleringszorg. In het kader van de wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen. In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) wordt onder meer beschreven welke rioolvoorzieningen er in de gemeente zijn, hoe deze beheerd worden, welke onderdelen wanneer vervangen worden en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP heeft een strategisch karakter ten aanzien van het gemeentelijk rioolbeheer. Het in het GRP opgenomen beleid wordt jaarlijks vertaald in operationele plannen (projecten). Het GRP wordt binnen de gemeente gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument. Het GRP is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor andere waterbeheerders. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het te voeren rioleringsbeleid van de gemeente.

Een GRP is een lange termijn plan met een geldigheidsduur van 4 jaar. Het huidige plan liep tot en met 2004. Het nieuwe GRP (2005-2008) is in januari vastgesteld. Voor het kostendekkingsplan, een integraal onderdeel van het GRP, is de beschouwde termijn 60 jaar. Deze periode is zo gekozen, omdat daarin tenminste eenmaal in de vervanging van alle onderdelen wordt voorzien.

Investeringsbudget stedelijke vernieuwing

De gemeenteraad heeft in juli 2000 de investeringsvisie Assen een integrale gebiedsgerichte ontwikkeling van 2000 tot 2010 vastgesteld. Bij het opstellen van dit ontwikkelingsprogramma is rekening gehouden met de afspraken en beleidskeuzes die gemaakt zijn binnen het samenwerkingsverband van de drie noordelijke provincies, de regiovisie Groningen-Assen 2030 en het Provinciaal Omgevingsplan. Het programma voor stedelijke vernieuwing zorgt er mede voor dat tal van gestelde doelstellingen uit Assen Koerst gerealiseerd gaan worden. Hierbij valt te denken aan de herstructureringsprogramma's die ervoor zorgen dat het levendiger wordt in de binnenstad en de sociale cohesie vergroot wordt.

Het investeringsbudget stedelijke vernieuwing is in het kort een bundeling van subsidiestromen op het gebied van wonen, milieu en ruimte waarmee een effectieve aanpak van de stedelijke problematiek wordt voorgestaan. Stedelijke vernieuwing gaat over het streven en segregatie, goede omgevingskwaliteit, goede bereikbaarheid, sterke sociale infrastructuur en andere zaken die de beleving van een stad voor bewoners, bedrijven en bezoekers bepalen. De samenhang tussen deze terreinen is onlosmakelijk. Het ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) richt zich dus op de fysieke aspecten.

In juni 2000 heeft de gemeenteraad van Assen de investeringsvisie over de 1^e ISV-periode 2000-2004 vastgesteld. Op 27 januari 2005 heeft de gemeenteraad ingestemd met de investeringsvisie voor de 2^e ISV-periode met het bijbehorende meerjaren ontwikkelingsprogramma voor de periode 2005-2009. De doelstelling van de stedelijke investeringsvisie is het leveren van inzicht in de aard en de omvang van de stedelijke vernieuwingsopgave van Assen in de periode 2005-2009 met een doorkijk naar 2015.

De herstructurering "Weiersstraat e.o./Kop van de Vaart" is in het ISV 2 opgenomen als project dat in de periode 2004-2015 zal worden uitgevoerd.

Projecten waarbij naast wonen ook economische en infrastructurele versterking een belangrijke rol spelen, hebben een prioriteit gekregen in het ISV 2. Het project Herstructurering "Weiersstraat e.o./Kop van de Vaart" is hier een van. Ook de projecten "De Blauwe As/openmaken van de Vaart" en het politiebureau Weiersstraat zijn beide opgenomen in het ISV 2 als projecten in het centrale en westelijke deel van het centrum.

Waterplan

De gemeente is onlangs gestart met het opstellen van een gemeentelijk waterplan. Dit plan zal een strategische visie geven omtrent het waterbeleid in de gemeente Assen en wordt samen met de waterschappen opgesteld. In dit plan zullen beleidskaders aangegeven worden waarbinnen bijvoorbeeld het GRP, baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen en herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt.

Ten gevolge van de klimaatsveranderingen zal er meer ruimte voor water in Assen gerealiseerd moeten worden. Het bestaande watersysteem zal hiertoe aangepast moeten worden. In het waterplanproces zal dit aspect worden meegenomen. Tevens zal het proces van de watertoets nader worden uitgewerkt en zullen hierover zowel intern als extern afspraken worden gemaakt. Doelstelling van de watertoets is dat water in een vroegtijdig stadium worden meegenomen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

2.3. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevings Plan (POP)

Het provinciaal ruimtelijk beleid is voor een groot deel neergelegd in het tweede Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (hierna POP II), zoals dat op 7 juli 2004 is vastgesteld door Provinciale Staten van Drenthe. Dit plan vervangt het POP zoals vastgesteld in 1998. Het beleid voor Assen is ten opzichte van het voorgaande POP vrijwel ongewijzigd gebleven.

Voor Assen is met name de vertaling van de Regiovisie Groningen-Assen van belang. De wettelijke verankering en een gedeelte van de uitwerking van de Regiovisie hebben plaatsgevonden in het POP.

Assen maakt deel uit van het stedelijk netwerk Groningen-Assen. Daarnaast wordt Assen in het POP omschreven als een streekcentrum. Streekcentra vormen het zwaartepunt bij de verdere verstedelijking van Drenthe. Het gaat om Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel. De beleidsinspanningen van de gemeenten om deze kernen in kwantitatieve en kwalitatieve zin verder te ontwikkelen, zullen door de provincie zoveel mogelijk worden ondersteund.

Voor de ontwikkeling van de woonfunctie is de doelstelling, dat de streekcentra voortdurend kunnen voldoen aan de reële vraag naar woonruimte die daar optreedt, zowel lokaal als vanuit de regio. Het provinciaal beleid is verder gericht op de realisering en de versterking van een hoogwaardig woonmilieu. Daarbij dient volgens de provincie onder meer aandacht te worden besteed aan het behoud van het open landelijk karakter van de woonwijken, waar de woning-

dichtheid één aspect van is. Verdichting wordt als doelstelling op zich niet wenselijk geacht. Tevens wordt gestreefd naar voldoende en een goede structuur van groenvoorzieningen. Wat betreft de voorzieningenstructuur is het beleid van de provincie gericht op een optimale bereikbaarheid van voorzieningen voor alle bevolkingscategorieën. De spreiding van de soorten voorzieningen wordt daarom gekoppeld aan de functie van de kernen. Hierbij dient de zorg voor een levendig, aantrekkelijk en goed functionerend centrum van de kern Assen te worden nagestreefd.

Stedelijk waterbeheer

Het watersysteem is één van de grondslagen voor het omgevingsbeleid. Deze sturende rol van water komt onder andere tot uitdrukking bij ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen. Aan de locatiekeuze en inrichting worden vanwege het stedelijk waterbeheer onder meer de volgende eisen gesteld:

Geen afwenteling van wateroverlast

Ook voor het stedelijk waterbeheer geldt dat geen afwenteling op andere gebieden mag optreden. Dat betekent dat afvoerpieken binnen het stedelijk gebied moeten worden opgevangen. Dit kan onder andere door de aanleg van bergingscapaciteit in de vorm van stedelijk water.

Mocht blijken dat het in uitzonderlijke gevallen niet mogelijk is om de noodzakelijke bergingsruimte binnen het stedelijk gebied te vinden, dan kan in overleg met het Waterschap een oplossing buiten het stedelijk gebied worden gezocht. Alle aanlegkosten die hieraan verbonden zijn dienen echter toegerekend te worden aan het desbetreffende stedelijk gebied.

Inrichting en vormgeving

Het succes van stedelijk waterbeheer is mede afhankelijk van het gedrag van de burger. Dit gedrag kan het beste worden beïnvloed als de burger zich bewust is van het water als onderdeel van zijn leefomgeving. Een zichtbaar afwateringsstelsel heeft daarom de voorkeur boven een onzichtbaar hemelwaterriool.

Bij de inrichting van stedelijk water staat de noodzakelijke opvang van afvoerpieken centraal. Dit vormt de eerste randvoorwaarde. Daarnaast stellen ook veiligheid en volksgezondheid randvoorwaarden aan de inrichting en het onderhoud van het stedelijk water. Dit betekent onder andere geen lozing van verontreiniging op het stedelijk water. Daarnaast moet voldoende doorstroming verzekerd zijn en een zodanige inrichting van het stedelijk water dat ophoping van zwerfvuil wordt voorkomen en verdrinkingsgevaar wordt beperkt.

Riolering

Voor overstorten van vuil water uit rioleringen wordt het landelijk beleid gevolgd. Schoon regenwater wordt niet op het riool geloosd, maar afgevoerd naar het oppervlaktewater of geïnfiltreerd in de bodem. In bestaand stedelijk gebied wordt, conform het rijksbeleid, 20% afgekoppeld. Om te zorgen dat dit water ook inderdaad schoon blijft, is het van belang aandacht te besteden aan de materiaalkeuze van zaken als dakbedekking, goten, gevelbekleding en straatmeubilair. Als het onvermijdelijk is dat water verontreinigd raakt, dient dit water gescheiden te worden gehouden van het schone hemelwater.

Beleidsnota wonen

De Beleidsnota wonen Drenthe is op 16 oktober 2001 vastgesteld en bevat een actualisatie en uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan (POP I). In de nota wordt aandacht besteed aan het oplossen van knelpunten met betrekking tot woningbouwmogelijkheden in de periode 2002-2004 en wordt tevens een doorkijk gegeven naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode tot 2010 en tot 2015. De opgave om aan de vraag naar kwaliteit in wonen te voldoen ligt de komende jaren vooral in de centrumgebieden van de steden en de grote kernen. De gemeente heeft dit beleid vertaald in het Woonplan.

2.4. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. Het beleid dat in deze nota is aangegeven sluit aan op de planvorming in Regiovisie verband (Groningen-Assen nationaal stedelijk netwerk). De ontwikkeling van het plangebied past binnen dit beleid.

Rijksbeleid water

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw en het POP. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt vanaf 14 februari 2001 toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen. Het Besluit op de ruimtelijke ordening verplicht om "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding" op te nemen in de toelichting bij onder andere gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en de ruimtelijke onderbouwing bij vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij overige ruimtelijke plannen is de watertoets wettelijk niet verplicht, maar wordt deze om beleidsmatige en bestuurlijke redenen toegepast.

2.5. Europees beleid

Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Deze kaderrichtlijn is uitgewerkt in dochterrichtlijnen voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. In 1999 trad de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) in werking voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof en lood. De richtlijn stelt voor deze stoffen grenswaarden vast, geeft plandrempels en alarmdrempels. In 2001 is de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) in werking getreden voor benzeen en koolmonoxide. In 2002 is de derde dochterrichtlijn (2002/3/EG) in werking getreden met normen voor ozon. De vierde dochterrichtlijn met vooral normen voor zware metalen is in voorbereiding.

Besluit luchtkwaliteit 2005

Deze algemene maatregel van bestuur vervangt het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2001, 269), alsmede tot uitvoering van richtlijn nummer 2000/69/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht (PbEG L 313, de tweede dochterrichtlijn) en van richtlijn nummer 2003/35/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003 tot voorziening in inspraak van het publiek in de opstelling van bepaalde plannen en programma's betreffende het milieu en, met betrekking tot inspraak van het publiek en toegang tot de rechter, tot wijziging van de Richtlijnen 85/337/EEG en 96/61/EG van de Raad (PbEU L 156, de EG-inspraakrichtlijn).

Het Besluit luchtkwaliteit strekt tot uitvoering van de richtlijnen nr. 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie van 22 april 1999, betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht (PbEG L 163, de eerste dochterrichtlijn) en nummer 96/62EG van de Raad van de Europese Unie van 27 september 1996 inzake de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit (PbEG L 296, kaderrichtlijn).

3.1. Algemeen

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

Onderhavig plan maakt de herontwikkeling van het theater "De Kolk" en directe omgeving mogelijk. Voor het overige betreft het onderhavige plan voornamelijk een aanpassing aan de huidige regelgeving en opvattingen aangaande de ruimtelijke ordening. Als algemeen uitgangspunt geldt, dat ontwikkelingen zoals die in het verleden in dit gebied tot stand zijn gekomen, als een gegeven worden geaccepteerd.

Het onderzoek spitst zich toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de huidige situatie in het plangebied, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren en onderzoeksaspecten als archeologie, water en flora en fauna.

3.2. Beschrijving van de huidige situatie

In deze paragraaf zal de huidige situatie van het gebied worden beschreven. Hiervoor wordt tevens verwezen naar het vorige hoofdstuk, waar onder het kopje welstandsnota tevens de karakteristieken aan bod komen.

3.2.1. Ruimtelijke en functionele karakteristiek en structuur

Afbeelding 3 geeft een beeld van de functies in het plangebied, de belangrijkste routes, water en groen. Het plangebied wordt begrensd door drie elementen die (op hoger schaalniveau) structuurbepalend zijn: de Weiersstraat, de Vaart en het Kanaal. De Vaart en Het Kanaal zijn essentiële elementen in de ruimtelijke- en waterstructuur van Assen. De Vaart loopt vanuit het westen tot aan de Markt in het centrum. Het Kanaal loopt in een boog om het noordwestelijk deel van het centrumgebied en komt uit op de Vaart in zuidwestelijke richting.

De Weiersstraat is een belangrijk onderdeel van de hoofdstructuur en heeft bovendien een belangrijke functie voor fietsers. De Vaart Noordzijde maakt deel uit van een belangrijke fietsroute langs de Vaart. De Vaart Zuidzijde heeft met name een functie voor auto's.

In het plangebied overheerst de woonfunctie. Er wonen circa 300 - 400 mensen, maar er komen ook diverse andere functies voor. De woningen zijn veelal vrijstaand of twee-aaneen gebouwd, maar er zijn ook appartementengebouwen. De vrijstaande woningen staan daarbij dicht op elkaar, waardoor tussen de woningen smalle steegjes aanwezig zijn.

Tussen de Alteveerstraat en Vaart Noordzijde is achter de woningen het Parkje van Huges gelegen. Dit parkje is zowel aan de noordzijde (Alteveerstraat) als aan de zuidzijde (Vaart Noordzijde) toegankelijk. In het plangebied bevinden zich verder groenvoorzieningen langs Het Kanaal. Ook zijn er in het plangebied meerdere waardevolle bomen. Er staat een oude beuk bij "De Kolk" en de "kloostermuur". Op het binnenterrein staan enkele monumentale bomen en bij

het uiteinde van de Vaart is een bomengroep, die bij herinrichting van de Vaart wellicht verplaatst zal worden.

De percelen aan de Vaart Noordzijde alsmede het door woningen omsloten Parkje van Hugens maken deel uit van het "beschermd stadsgezicht". Veel van de panden binnen dit gebied zijn gemeentelijke dan wel rijksmonumenten.

Alle woningen zijn georiënteerd op de weg. De panden aan de zuidzijde van de Alteveerstraat worden over het algemeen aan de voorzijde ontsloten. Het adviesbureau aan de Vaart Noordzijde heeft een grote parkeerplaats achter op het perceel. De meeste woningen ten noorden van de Alteveerstraat, waaronder de appartementen aan Het Kanaal, alsmede het politiebureau en het daar gevestigde bedrijfje worden aan de achterzijde ontsloten.

Naast wonen komen diverse andere functies voor, waaronder het politiebureau aan de Weiersstraat, het huidige theater "De Kolk" en enkele bedrijfjes en kantoren. Zo staan er op de hoek Alteveerstraat-Weiersstraat een tankstation (met LPG-verkoop) en een bedrijfje voor audiovoorzieningen voor auto's. Aan de Vaart Noordzijde is een installatiebedrijf, een advocatenkantoor en een stedenbouwkundig adviesbureau gevestigd. Verderop in dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de consequenties van de aanwezigheid van deze bedrijven op de voorgestane ontwikkelingen.

3.2.2. Milieuhygiënische aspecten

Algemeen

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieuaspecten.

MER en SMB

Een milieueffectrapportage (MER) is een instrument om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Een MER wordt gebruikt bij activiteiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu.

Vanaf 21 juli 2004 is de EU-richtlijn strategische milieubeoordeling (SMB) geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. In de praktijk kan het SMB worden beschouwd als een instrument ter aanvulling op de al bestaande verplichting tot het maken van een milieueffectrapportage. Deze richtlijn heeft ten doel te voorzien in een hoog milieubeschermingsniveau en bij te dragen tot de integratie van milieuoverwegingen in de voorbereiding en vaststelling van plannen en programma's.

Het nieuwe plan "Weiersstraat en omgeving" maakt het mogelijk bestaande activiteiten te intensiveren en met extra gebouwde voorzieningen uit te breiden. Naast een uitbreiding van de bestaande theater- en bioscoopfaciliteiten, maakt het bestemmingsplan vestiging van een bibliotheek, een archief, horecavoorzieningen en een bijbehorende parkeergarage mogelijk. Ook worden binnen het Cultureel Kwartier woningen opgenomen.

Uitbreiding van bestaande en vestiging van nieuwe activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan Weiersstraat e.o. maakt het mogelijk het aantal bezoekers naar het gebied per jaar met ca. 250.000 tot 300.000 bezoekers zal toenemen. Daarbij wordt bedoeld op bezoekers van instellingen en activiteiten als mogelijk bedoeld in het Besluit m.e.r. 1994 (bijlage D categorie 10, lid 10.1, eerste punt). Dit is voor de gemeente aanleiding om een MER-beoordeling te doen. Aangezien zich buiten deze activiteit geen andere MER-beoordelingsplichtige activiteiten binnen het plangebied voordoen, kan hiermee worden volstaan en kan een strategische milieubeoordeling achterwege blijven.

Er is een rapport MER-beoordeling Cultureel Kwartier Assen opgesteld welke separaat ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Uit dit rapport volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden die leiden tot zodanige nadelige milieueffecten dat, op basis daarvan, het advies gegeven wordt een MER op te stellen. Daarom luidt het advies dat: *het volgen van een m.e.r.-procedure en dus het opstellen van een MER niet noodzakelijk is*, inzake de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Deze conclusie is ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie MER).

De Commissie MER heeft op 25 augustus 2005 een advies uitgebracht ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling Cultureel Kwartier Assen. Op basis van de informatie is de Commissie van oordeel dat voor dit project geen sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals genoemd in artikel 7.8b lid 4 van de Wet milieubeheer, die zodanig belangrijke milieugevolgen tot gevolg hebben dat het maken van een MER een toegevoegde waarde zal hebben. Deze conclusie is in lijn met de conclusie van de gemeente Assen. Deze conclusie is ter toetsing voorgelegd aan de Commissie MER.

Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

In het plangebied is een ontwikkeling opgenomen waarbij voor een groot deel sprake is van functiewijziging. Er vindt schaalvergroting van de huidige functie plaats. De uitbreiding zal ter plaatse van huidige woningen en enkele andere functies komen.

Het onderhavige gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Wat de aard en de toe te laten bedrijvigheid in een woongebied betreft, wordt uitgegaan van licht milieubelastende bedrijfsactiviteiten. Ter bevordering van de coördinatie milieuwetgeving - ruimtelijke ordening wordt ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van bedrijven op verschillende afstanden van het (toekomstige) woonmilieu veelal gebruik gemaakt van de VNG-bedrijvenlijst zoals opgenomen in de uitgave "bedrijven en milieuzonering". De in deze bedrijvenlijst opgenomen bedrijven zijn op basis van milieuaspecten ingedeeld in categorieën. Hiertoe zijn de aspecten geur, stof, geluid en gevaar kwantitatief beoordeeld, hetgeen zich weerspiegelt in een afstand van het bedrijf tot aangesloten woonbebouwing, die gewenst is om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Van elk van de aspecten is de gewenste afstand bepaald. Uit de vier verkregen afstanden wordt de uiteindelijke afstand afgeleid door de grootste daarvan aan te houden.

Bij een nieuwe situatie in een rustige woonwijk geldt voor een theater een minimaal aan te houden afstand van 30 meter. Het betreft hier echter geen rustig gebied. De locatie grenst direct aan het centrum van Assen. Bovendien is in de huidige situatie ook al een theater aanwezig, waarbij de afstand tot de woning zeer gering is.

Gelet op de nieuwe functies van bibliotheek en hotel is ook de afstand tot bestaande bedrijven bekeken. In het gebied bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Het nu nog aanwezige tankstation met bijbehorende gevaarlijke opslag zal gesaneerd worden. De toets aan de VNG-bedrijvenlijst levert dan ook geen problemen op. Andersom geldt dat ook hier gekeken moet worden naar de invloed van het hotel en de bibliotheek op woningen. De VNG-bedrijvenlijst geeft een minimale afstand tot woningen aan van 10 meter. Omdat hier geen sprake is van een rustige woonwijk kan hiervan worden afgeweken. Het levert dan ook geen beperkingen op voor het plan.

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. Op onderhavig plangebied is uitsluitend de zonering van wegen van toepassing.

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

De verplichting tot het doen van onderzoek geldt dan ook uitsluitend voor het Cultureel Kwartier en bij wijziging op de locatie van het politiebureau naar een gevoelige functie.

De invloed van wegverkeerslawaaï op de nieuwe milieugevoelige functies in het Cultureel Kwartier is met een akoestisch onderzoek onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï herziening bestemmingsplan Weiersstraat en omgeving", van 23 oktober 2004, dat in de vorm van een externe bijlage aan het plan zal worden toegevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat ten gevolge van de reconstructie van de Collardslaan ter hoogte van de Vaart ZZ en de Weiersstraat de geluidsbelasting op de nabij gelegen woningen toeneemt met ten hoogste 0,7 dB(A). De toename is dermate gering dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Als gevolg van reconstructie van de Vaart ZZ neemt de geluidsbelasting bij 3 woningen met 1,5 dB(A) toe. De geluidbelasting neemt dermate toe dat sprake is van een reconstructie in de

zin van de Wet geluidhinder. Om dit reconstructie-effect weg te nemen moet de huidige ligging van de rijbanen van de Vaart ZZ gehandhaafd blijven.

Als gevolg van reconstructie van de Weiersstraat neemt de geluidsbelasting op meerdere woningen toe met 1,5 dB(A) (afgerond 2 dB(A)). De geluidsbelasting neemt ook hier dermate toe dat sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Dit reconstructie-effect kan worden weggenomen door de Weiersstraat te voorzien van een dunne dichte deklaag.

Door de huidige rijlijnen van de Vaart ZZ te handhaven en de Weiersstraat te voorzien van een dunne dichte deklaag, wordt de geluidsbelasting dusdanig teruggebracht dat het reconstructie-effect wordt voorkomen en geen aanvullende procedures meer hoeven te worden gevolgd.

De geluidsbelasting op de wijzigingsplannen Cultureel Kwartier en het huidige politiebureau bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), maar niet meer dan de grenswaarde van 65 dB(A). Realisatie van de wijzigingen is slechts mogelijk nadat Gedeputeerde Staten van Drenthe een hogere waarde hebben verleend op grond van de Wet geluidhinder.

Voor de gronden van het huidige politiebureau is in de voorschriften van dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar woningen en andere maatschappelijk voorzieningen opgenomen. In de voorschriften is geregeld dat indien functieverandering in de sfeer van wonen optreedt, het noodzakelijk is dat een nader onderzoek wordt gedaan (milieutechnische uitvoerbaarheid). Dit onderzoek zal onder andere moeten bestaan uit geluidsberekeningen waaruit moet blijken dat de geluidbelasting niet boven de toegestane waarden uitkomt. Er is een onderzoek ingesteld teneinde de akoestische inpasbaarheid van het wijzigingsgebied te beoordelen. Dit onderzoek zal voor de vaststelling worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Bodem

In kader van het landsdekkend beeld is de werkvoorraad van de gemeente Assen bepaald ten aanzien van locaties die historisch verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging. Hieruit zijn 2.626 locaties naar voren gekomen waarvan 251 locaties in het stedelijk gebied. Van de 251 locaties liggen er 27 binnen het plangebied "Weiersstraat en omgeving". Deze locaties zullen in de periode 2005-2030 in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing nader onderzocht worden en zonodig worden gesaneerd.

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het beeld dat uit deze onderzoeken naar voren komt is dat in het overgrote deel van het plangebied hooguit licht verhoogde (achtergrond-)gehalten in grond of grondwater worden aangetroffen. Binnen het plangebied zijn vier locaties gelegen die in meer of mindere mate verontreinigd zijn te weten: Weiersstraat 21, Vaart NZ 46, Vaart NZ 12 en Alteveerstraat 27. Ter plaatse van de Vaart NZ 30 is in het verleden een bodemsanering uitgevoerd waarbij aan de voorzijde van de locatie onder de bebouwing een restverontreiniging is achtergebleven.

De locaties Weiersstraat 21, Alteveerstraat 27 en Vaart NZ 12 zullen bij de ontwikkeling van het Cultureel Kwartier worden gesaneerd. Vaart NZ 46 ligt buiten het gebied dat in kader van het Cultureel kwartier ontwikkeld zal worden. Na deze bodemsaneringen zijn er, voorzover bekend,

voor de ontwikkeling van het Cultureel Kwartier geen belemmeringen op het aspect bodemkwaliteit meer aanwezig in het plangebied.

De resultaten van de diverse bodemonderzoeken zullen in de vorm van een externe bijlage aan het plan worden toegevoegd.

3.3. Externe veiligheid

Sinds oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Bij aanwezigheid van gevaarlijke activiteiten moet rekening worden gehouden met bepaalde afstanden tot andere functies. Bedrijven die onder het Besluit vallen zijn onder meer grote chemische bedrijven, lpg-tankstations en bedrijven die 10.000 kilo of meer chemicaliën opslaan. Het Besluit verplicht gemeenten en provincies voortaan met veiligheidsnormen rekening te houden.

In het Besluit worden de normen voor het plaatsgebonden risico en de doorwerking daarvan op het gebied van de ruimtelijke planvorming en bij de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer verankerd, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Deze normen hebben de status van grenswaarde in de zin van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Van gebruik, opslag en de productie van gevaarlijke stoffen is in en nabij het plangebied geen sprake. Het nu nog aanwezige lpg-punt zal verdwijnen in verband met de nieuwbouw van het Cultureel Kwartier.

3.4. Luchtkwaliteit

In Nederland gelden regels voor luchtkwaliteit. De regels staan in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) wat op 5 augustus 2005 in werking is getreden en een terugwerkende kracht heeft tot 4 mei 2005, de datum van de voorpublicatie van het Blk in de Staatscourant. Dit besluit is gebaseerd op regels welke zijn vastgesteld door de Europese Unie en vervangt de eerder geldende besluiten luchtkwaliteit. Het doel van het Blk is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Bestemmingsplannen moeten sinds 19 juli 2001 voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit 2001 en sinds 5 augustus 2005 aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof/zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

Interpretatie van het Besluit luchtkwaliteit

Het in acht nemen van de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀) houdt in dat bij het vormen van bestemmingsplannen die onder andere de bouw van nieuwe woningen en bedrijven of de aanleg van nieuwe infrastructuur mogelijk maken, getoetst wordt aan de grenswaarden voor 2005 (PM₁₀) en 2010 (NO₂).

Er moet aannemelijk gemaakt worden dat ter plaatse in 2005 respectievelijk 2010 aan de grenswaarden zal worden voldaan. Daarbij mag rekening gehouden worden met de te verwach-

ten resultaten van een bestuurlijk vastgesteld plan van aanpak, gericht op het realiseren van een goede luchtkwaliteit in 2005 respectievelijk 2010. Er mag worden uitgegaan van het luchtkwaliteitsniveau dat met deze maatregelen wordt bereikt.

In de praktijk blijkt dat stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de meest relevante luchtkwaliteitseisen uit het Blk zijn. De geldende normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) op basis van het Blk zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Luchtconcentratie	Norm
NO ₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ maximaal 18 maal per jaar
PM ₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
24-uursgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ maximaal 35 maal per jaar

Tabel 1. Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀

Stikstofdioxide (NO₂)

Voor stikstofdioxide dient bij bestemmingsplannen getoetst te worden aan de norm voor NO₂ per 2010. Dat betekent dat vanaf die datum blijvend aan de norm van NO₂ dient te voldoen. Het werken met een prognosetermijn van tien jaar brengt geen verandering in dit vereiste. Wanneer nieuwbouw wel binnen de prognosetermijn, dus bijvoorbeeld in 2014, maar niet vanaf 2010 aan de normen voldoet is die nieuwbouw niet toegestaan. Op dit moment wordt op meerdere plaatsen in Nederland de per 1 januari 2010 geldende normen voor stikstofdioxide overschreden.

Fijn stof

Fijn stof (PM₁₀) heeft een grootschalig verspreidingspatroon. Dat betekent dat de concentraties van fijn stof in Nederland voor een groot deel worden veroorzaakt door emissies die in het buitenland plaatsvinden. Omgekeerd zijn Nederlandse bronnen de oorzaak van concentraties fijn stof in het buitenland. Lokaal kunnen ten gevolge van emissies van plaatselijke bronnen hogere concentraties dan gemiddeld over Nederland voorkomen.

Om de concentraties van fijn stof te verminderen zijn primair internationale maatregelen noodzakelijk. Gezien de grootschaligheid van de fijn stof problematiek, is de verantwoordelijkheid voor de aanpak ervan in het Blk primair bij het rijk gelegd. Het rijk is de taak toegekend om een plan van aanpak voor fijn stof op te stellen. Dit Luchtkwaliteitplan 2004 is in februari 2005 definitief geworden en vastgesteld.

Sinds 1 januari 2005 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan. In vrijwel geheel Nederland wordt de norm per 1 januari 2005 voor zwevende deeltjes overschreden (exclusief de correctie voor zeezout). Nieuw in het besluit luchtkwaliteit 2005 is de correctie voor zwevende deeltjes (zeezout), die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens. De wijze waarop gecorrigeerd mag worden, wordt beschreven in de Meetregeling luchtkwaliteit 2005. Voor de gemeente Assen betekent dit dat de jaargemiddelde

concentratie van PM₁₀ verminderd mag worden met 4. Het aantal overschrijdingsdagen mag verminderd worden met 6.

Daarnaast geldt voortaan de zogeheten saldobenadering. Bij de saldobenadering wordt gekeken of de luchtkwaliteit per saldo verbetert in een gebied, of in ieder geval niet verslechtert.

Ten aanzien van één van de stoffen, te weten fijn stof is het zinvol te wijzen op de thans gaande actuele ontwikkeling die ook nog een vervolg zal krijgen. In recent verleden kon in het bestemmingsplan worden volstaan met een zinsnede dat fijn stof een grootschalig verspreidingspatroon heeft en dat de verantwoordelijkheid voor de aanpak ervan primair bij de rijksoverheid ligt. Deze beredenering gaat echter, gelet op meerdere uitspraken van de ABRS, niet meer op. Provincies en gemeenten kunnen namelijk die concentraties ook beïnvloeden. Dus ook provincies en gemeenten hebben de verplichting om de grenswaarden voor fijn stof in acht te nemen. Blijkens de Nota van Toelichting op het Blk 2001 dat overgenomen is in een aantal uitspraken van de ABRS geldt nu voor lagere overheden, dat, ook al kunnen ze niet worden aangesproken op het oplossen van het zwevende deeltjesprobleem, zij wel een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van de omvang ervan.

Voor zwevende deeltjes wordt dit vertaald in een inspanningsverplichting en daar ook verantwoording van af te leggen, tot het zover mogelijk terugdringen van de emissies. Ook is belangrijk betrouwbare berekeningen/scenario's over te leggen waarin rekenschap wordt gegeven. Het is derhalve belangrijk bij het opstellen van een bestemmingsplan inzicht te krijgen in de kwaliteit van de lucht en antwoord te krijgen op de vraag of aan de grens- dan wel drempelwaarden kan worden voldaan.

In het advies van de ABRS van 30 maart 2005 dat is uitgebracht naar aanleiding van vragen van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is ook nadrukkelijk aangegeven dat de betreffende grenswaarden niet mogen worden overschreden. De richtlijnen inzake de luchtkwaliteit bevatten een streng regime van normen die weinig ruimte laten aan de lidstaten van de Europese Unie voor het voeren van een eigen beleid dat past in hun actuele situatie. Een vrije interpretatie van de regelgeving is niet aan de orde want dat kan procedures uitlokken die kunnen leiden tot prejudiciële vragen.

Oplossing van de gerezen problemen zal gezocht moeten worden in aanvullende maatregelen of aanpassing van de richtlijnen waarvoor de Europese Commissie en andere lidstaten moeten worden benaderd. Van belang is dat Nederland via een plan van aanpak kan aantonen dat het alle mogelijke maatregelen heeft genomen om te voldoen aan haar verplichtingen.

Bestemmingsplan Weiersstraat e.o.

Algemeen

In verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Weiersstraat e.o. is gekeken naar de luchtkwaliteit binnen en in de (directe) omgeving van het plangebied. Daarbij is voor 2010 naar twee varianten gekeken. In variant 1 is alleen gekeken naar autonome groei van het wegverkeer exclusief de verkeersaantrekkende werking van het wegverkeer als gevolg van de realisatie van het Cultureel Kwartier. In variant 2 is deze verkeersaantrekkende werking als gevolg van de realisatie van het Cultureel Kwartier (inclusief locatie politiebureau) wel meegenomen.

Uitgangspunten

In het plangebied zijn de wegen Weiersstraat, Het Kanaal (ged.), Burgemeester Agterstraat, Alteveerstraat, Vaart NZ (ged.) en Vaart ZZ (ged.) aanwezig. Als uitgangspunt zijn de verkeersintensiteiten uit het *"Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï herziening bestemmingsplan Weiersstraat en omgeving"* (Stroop Raadgevende Ingenieurs, 26 oktober 2004) genomen, waarbij opgemerkt dient te worden dat voor het prognosejaar 2010 de geprognosticeerde verkeersintensiteiten van 2015 zijn gebruikt. Daarnaast is gebruik gemaakt van verkeerstellingen van de cluster Civiele Techniek van de gemeente Assen. Er is daarbij rekening gehouden met toename van het aantal verkeers- en parkeerbewegingen ter plaatse van het Cultureel Kwartier na de veranderingen in het gebied (variant 2). In onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten (motorvoertuigen per etmaal) voor 2004, 2005 en 2010 (variant 1 en 2) samengevat.

Wegvak	Voertuigverdeling (%)			2004	2005	2010	2010
	Licht	Middel zwaar	Zwaar	Gepasseerd jaar	Huidig jaar	Autonome groei	Incl. Cultureel Kwartier
Weiersstraat	93	5	2	11.238	11.463	14.178	15.578
Vaart ZZ	93	5	2	8.429	8.598	10.581	11.581
Vaart NZ	97	2	1	1.471	1.500	1.828	1.828
Het Kanaal	97	2	1	1.225	1.250	1.500	1.500
Alteveerstraat	97	2	1	1.471	1.500	1.828	1.828
Burgemeester Agterstraat	97	2	1	245	250	300	300

Tabel 2. Gehanteerde verkeersintensiteiten relevante wegvakken in 2004, 2005 en 2010

Voor dit bestemmingsplan zijn op in totaal twaalf punten langs de Weiersstraat, Vaart ZZ, Vaart NZ, Alteveerstraat, Het Kanaal en de Burgemeester Agterstraat indicatieve scenarioberekeningen uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in 2004 (afgelopen jaar), 2005 (normjaar PM₁₀) en 2010 (normjaar NO₂). Voor 2010 is zowel gerekend met autonome groei van het wegverkeer als met de mogelijke verkeersaantrekkende werking van het wegverkeer als gevolg van de realisatie van het Cultureel Kwartier. De resultaten zijn vergeleken met resultaten van luchtkwaliteitsmetingen van het RIVM op representatieve meetpunten in Nederland.

Het Besluit luchtkwaliteit maakt geen onderscheid tussen gevoelige en ongevoelige bestemmingen: overall moet aan de normen uit het besluit worden voldaan. Voor het bestemmingsplan is specifiek gerekend ter plaatse van blijvende en toekomstige gevoelige bestemmingen, zoals in dit geval woningen langs de genoemde wegen (rekenpunten 2, 4, 5, 7, 8, 9, 11 en 12), het politiebureau aan de Weiersstraat (rekenpunt 8) en het Cultureel Kwartier (rekenpunten 5 en 7).

Aanvullend is gerekend, conform uitspraken van de Raad van State, voor niet-gevoelige bestemmingen zoals het trottoir/fietspad en openbaar groen waar mensen wandelen, fietsen, sporten of de hond uitlaten: rekenpunten 1, 3, 6 en 10 (trottoir/fietspad).

Om enige zekerheid in te bouwen is bij alle berekeningen uitgegaan van worstcase benaderingen. Dit betekent dat de emissiefactoren niet naar beneden zijn bijgesteld maar voor de volle 100% meetellen. Voor 2010 (normjaar NO₂) is gerekend met de verkeersintensiteiten van 2015.

(looptijd van een bestemmingsplan) waardoor een sterker dan verwachte groei van het wegverkeer wordt ondervangen.

Voor de scenarioberekeningen is gebruik gemaakt van het CAR II rekenprogramma (versie 4.0) waarbij als weerconditie voor 2004 het gepasseerde jaar en voor 2005 en 2010 de meerjarige meteorologie is genomen. De scenarioberekeningen zijn als bijlagen 2 (NO₂) en 3 (PM₁₀) toegevoegd.

Resultaten

In tabel 3 is de luchtkwaliteit weergegeven van de Weiersstraat ter hoogte van Vaart NZ nummer 2. Van de twaalf berekende punten is op deze locatie de luchtkwaliteit het minst goed. Een overzicht van alle wegen voor de jaren 2004, 2005 en 2010 (autonome groei en inclusief Cultureel Kwartier) is weergegeven in respectievelijk bijlage 2 (NO₂) en bijlage 3 (PM₁₀).

Luchtconcentratie	Norm	2004	2005	2010	2010
		Gepasseerd jaar	Huidig jaar	Autonome groei	Incl. Cultureel Kwartier
NO ₂					
Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	32	30	28	29
Uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ max. 18 p/j	0	0	0	0
PM ₁₀					
Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	26	27	24	24
24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ max. 35 p/j	21	26	10	12

Tabel 3. Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM₁₀ (na toepassing zeezout-correctie)

In de (ruime) omgeving van het bestemmingsplan Weiersstraat zijn geen andere NO₂ en PM₁₀ bronnen aanwezig dan het genoemde wegverkeer. Daarom zijn geen andere bronnen meegenomen in de scenarioberekeningen.

Voor stikstofdioxide blijkt uit de indicatieve scenarioberekeningen (zie bijlage 2), rekening houdend met een 30% onzekerheidsmarge van het CAR II rekenprogramma, dat in 2010 (normjaar voor NO₂) noch de jaargemiddelde concentratie noch de uurgemiddelde grenswaarden of plannen alarmdrempels meer dan toegestaan worden overschreden.

Voor fijn stof blijkt uit de indicatieve scenarioberekeningen (zie bijlage 3), rekening houdend met een 30% onzekerheidsmarge van het CAR II rekenprogramma, dat in 2005 (normjaar voor PM₁₀) en 2010 de jaargemiddelde concentratie en de 24 uurgemiddelde grenswaarde of plannen alarmdrempel niet meer dan toegestaan worden overschreden.

Conclusie

De normen zoals die in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn weergegeven, worden niet overschreden na uitvoering van het bestemmingsplan Weiersstraat e.o.. Dit betekent dat vanuit het

Besluit Luchtkwaliteit 2005 geen belemmeringen aan het bestemmingsplan Weiersstraat e.o. worden opgelegd.

3.5. Archeologie

Sinds de ondertekening van het verdrag van Valletta/Malta in 1992 door de Staat der Nederlanden, heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een steeds prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzakersprincipe": De veroorzaker is verantwoordelijk voor eventuele kosten van archeologisch onderzoek.

De uitgangspunten van het verdrag van Malta krijgen hun beslag in de op handen zijnde wijziging van de Monumentenwet. Op 21 oktober heeft de regering een wetsvoorstel voor invoering van het Europese Verdrag van Malta ingediend bij de Tweede Kamer. Op 1 februari 2005 werd het wetsvoorstel in de Tweede Kamer behandeld. Naar aanleiding van het ingediende wetsvoorstel werd een aantal amendementen ingediend. Rond 1 juli 2005 kan een brief van de staatssecretaris worden verwacht. In het kader van de nieuwe wetgeving komen er nieuwe verantwoordelijkheden en taken op provincies en gemeenten af. De nieuwe Monumentenwet sluit nauw aan bij het bestaande ruimtelijke instrumentarium. De provincie Drenthe krijgt de taak om archeologische attentiegebieden aan te wijzen, alwaar een archeologische vergunningplicht zal gelden (tot het moment van aanpassing van vigerende bestemmingsplannen). De aanwijzing zal mede geschieden op basis het POP II (kaart 8) en de kaart met gebieden met hoge archeologische waarden uit de Nota Belvédère (1999). Tevens wordt de provincie verantwoordelijk voor een Malta-conforme afhandeling van vergunningaanvragen in het kader van de Ontgrondingenwet. Om een zorgvuldige omgang met het kwetsbare Drentse bodemarchief te bevorderen, handelt de provincie nu al in de geest van de nieuwe wet.

Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De *bekende* waarden zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de *te verwachten* waarden zijn aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft een globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden. De IKAW geeft een drietal niveaus aan: gebieden met een hoge, middelhoge en een lage verwachting.

Uitgangspunt voor het beleid is het archeologisch erfgoed op de vindplaats zelf te behouden. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden, waarvoor een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde geldt, dient de verstoorder, door middel van een vooronderzoek, na te gaan of en waar zich archeologische waarden in de bodem bevinden. Bij gebieden met een lage verwachtingswaarde dient nagegaan te worden of er (potentieel) belangrijke vondsten bekend zijn (in ARCHIS, de archeologische database van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek).

Archeologische waarden in het plangebied

Op basis van de AMK, IKAW en de provinciale kaarten (POP II) zijn er geen archeologische waarden te herleiden binnen het plangebied. Het plangebied is een niet gekarteerd gebied. Aan

de oostzijde grenst het plangebied aan de oude stadskern: een gebied van hoge archeologische waarde (beginperiode Middeleeuwen laat, eindperiode Nieuwe tijd).

In augustus 2004 heeft er een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef. Aanleiding hiervoor is de toekomstige uitbreiding van het cultureel centrum De Kolk. Doel van het onderzoek was het in kaart brengen en het bepalen van de kwaliteit van eventuele archeologische sporen in het gebied. Hierbij is de gaafheid van het bodemprofiel bepaald. Tevens is de bodem onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. Uit praktische overwegingen zullen de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek in de vorm van een externe bijlage aan het plan toegevoegd worden.

Kort gezegd blijkt uit het onderzoek dat de kans op onverstoorte archeologische grondsporen in het plangebied Cultureel Kwartier te Assen klein is. Op grond van de huidige staat van kennis zijn beperkende dan wel beschermende maatregelen niet wetenschappelijk verdedigbaar. Archeologisch vervolgonderzoek is hier niet noodzakelijk.

3.6. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn veel monumenten aanwezig. Ook maakt het plangebied deel uit van het beschermd stadsgezicht. Op afbeelding 5 zijn de aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten afgebeeld, alsmede de grens van het beschermd stadsgezicht.

Rijksmonumenten

Vaart NZ 6	woonhuis met rechts smeed-/ gietijzeren hekken aan straatzijde
Vaart NZ 26	huis van het Asser type en stoeppalen met kettingen
Vaart NZ 28	huis van het Asser type en stoeppalen met kettingen
Vaart NZ 30	huis van het Asser type
Vaart NZ 36	woonhuis "Het Witte Huis"
Vaart NZ 42	woonhuis en stoeppalen met kettingen
Vaart NZ 48	huis van het Asser type en stoeppalen met kettingen
Vaart NZ 50	woonhuis en stoeppalen met kettingen
Vaart NZ 66b/68	woonhuis en smeedijzeren hekwerk, "Huis met het stoepie"
Alteveerstraat 104	woonhuis en hekwerk aan de wegzijde (waterstaat)

Gemeentelijke monumenten

Vaart NZ 2	woonhuis
Vaart NZ 8/10	woonhuis
Vaart NZ 20/22/24	woonhuis
Vaart NZ 38	woonhuis
Vaart NZ 54	woonhuis
Vaart NZ 60/62	woonhuis met stoep en stoeppalen
Vaart NZ 64	woonhuis
Vaart NZ 66	woonhuis
Vaart NZ 70	woonhuis
Vaart NZ 72	woonhuis

Beschermd stadsgezicht

In 1991 werd op grond van de Monumentenwet 1988 het beschermd stadsgezicht Assen (uitbreiding) aangewezen. Deze aanwijzing had vooral tot doel om samenhang te brengen tussen de toen reeds beschermde gebieden "Brink" en "Markt". Aan deze gebieden werd, vanwege de historisch-ruimtelijke samenhang het Asserbos toegevoegd. In 1997 is, ter verbetering van de samenhang tussen de structurele hoofdelementen of de bebouwingsstructuur, het beschermd stadsgesicht verder uitgebreid.

In het aanwijzingsbesluit van 1991 is aangegeven dat de historische ontwikkeling van de binnenstad van Assen goed herkenbaar is gebleven in de ruimtelijke opbouw, bestaande uit het oude bestuurlijke centrum rondom de Brink, de op handel gerichte bebouwing in de omgeving van de Markt en de Vaart en de verbindingsas Hoofdlaan-Torenlaan waaraan overwegend 19^e eeuwse villabebouwing is gelegen. Tot op de huidige dag is de historische structuurontwikkeling van de binnenstad herkenbaar door het grotendeels bewaard blijven van het oorspronkelijk karakter van de belangrijkste structurelementen.

De Vaart, dat wil zeggen het geheel van het kanaal met de flankerende bebouwde wegen, is in structureel opzicht, als één van de hoofdelementen, van groot belang voor het beschermde stadsgezicht. De bebouwing aan beide zijden draagt bovendien bij aan de bebouwingskarakteristiek van dit deel van de binnenstad. Aan het eind van de 18^e eeuw en in de 19^e eeuw zijn aan de beide kanten tal van aanzienlijke woonhuizen gebouwd. Kenmerkend zijn de huizen van het zogenaamde Asser type, opgetrokken in één bouwlaag met kap, maar met een centraal geplaatste verhoogde middenpartij voorzien van een fronton of gootlijst. De stoep is verhoogd en afgezet met natuurstenen palen, verbonden door een ketting. Gave voorbeelden van deze bouwwijze binnen het plangebied zijn Vaart 26, 28 en 30. De bebouwing als geheel bestaat aan beide zijden van de Vaart grotendeels uit historische waardevolle en monumentale panden, opgetrokken in één tot drie bouwlagen met kap. Karakteristiek zijn de brede, symmetrisch ingedeelde voorgevels die de Vaart aanzien en allure verlenen, hetgeen door de vrije ligging van de afzonderlijke huizen geaccentueerd wordt. De plaatsing in een nagenoeg rechte rooilijn aan beide zijden volgt het rechte beloop van het kanaal. Ter hoogte van de voormalige zwaairom (de Kolk) zijn de gevelwanden naar achteren gelegd. Tussen de Vaart en de Alteveerstraat is een aantal van de voor dit gebied kenmerkende diepe achtertuinten aanwezig, met oude bomen en in één van de achtertuinten een vijverrestant. In aansluiting op de aanzienlijke bebouwing zijn deze tuinen van belang, temeer omdat ze een bufferzone vormen tussen de historische bebouwing aan de Vaart en de jongere bebouwing aan de Alteveerstraat.

In de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht wordt de Vaart omschreven als een lineair, duidelijk planmatig opgezet hoofdstructurelement met een strak bebouwingspatroon. De koppeling met de kloosterkern wordt geëffectueerd in de functie als zichtlijn en door de duidelijke beëindiging ter plaatse van de Markt. In het gebied Markt-Vaart en omgeving zijn de historische-functionele kenmerken van dit deel van Assen als handelscentrum nog aan enkele, in de bebouwingsstructuur opgenomen, bedrijfsgebouwen af te lezen. De voorname woonfunctie die het stadsdeel van meet af aan had, heeft zich als belangrijkste karakteristiek gehandhaafd. De belangrijkste wijziging in de historisch-ruimtelijke structuur van het gebied betref-

fen de demping van de Kolk aan de kop van de Vaart en de doorbraak van de Markt naar de Gedempte Singel in de jaren vijftig.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de gronden - naast de aanwezige bestemmingen - bestemd tot "beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)". Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de gemeente op grond van artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet verplicht is om een bestemmingsplan op te stellen voor de gronden die zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de bestemming "beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)" is aangegeven welke waarden beschermd worden.

3.7. Waterparagraaf

Bij nieuwe ontwikkelingen c.q. (her-)ontwikkelingen dienen de uitgangspunten van het waterbeheer 21^e eeuw als randvoorwaarde te dienen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het gebied rondom theater "De Kolk" mogelijk gemaakt. De belangrijkste wijziging in de waterhuishouding binnen het plangebied is de herinrichting van de Vaart.

In het kader van de watertoets is op 9 juni 2005 een positief advies van het Waterschap Hunze en Aa's ontvangen. De uitgangspunten wat betrekking tot de waterhuishouding zijn in het kader van het proces van de "watertoets" uitgewerkt en in het plan meegenomen, aldus het waterschap. Uitgangspunt hierbij is dat bij het hanteren van de afgesproken uitgangspunten de benodigde berging zoveel mogelijk in het plangebied of in de directe omgeving kan worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde zal in de uitwerking worden voldaan.

Bestaande situatie

Het maaiveldniveau in het gebied varieert tussen NAP +12,15 meter en NAP +10,30 meter. De hoogste maaiveldniveaus bevinden zich in het gebied langs de Vaart en Het Kanaal. De laagste niveaus bevinden zich ter plaatse van de Weiersstraat. Ten oosten van de Weiersstraat en evenwijdig hieraan lag vroeger het beekdal van het Weiersloopje.

Oppervlaktewater

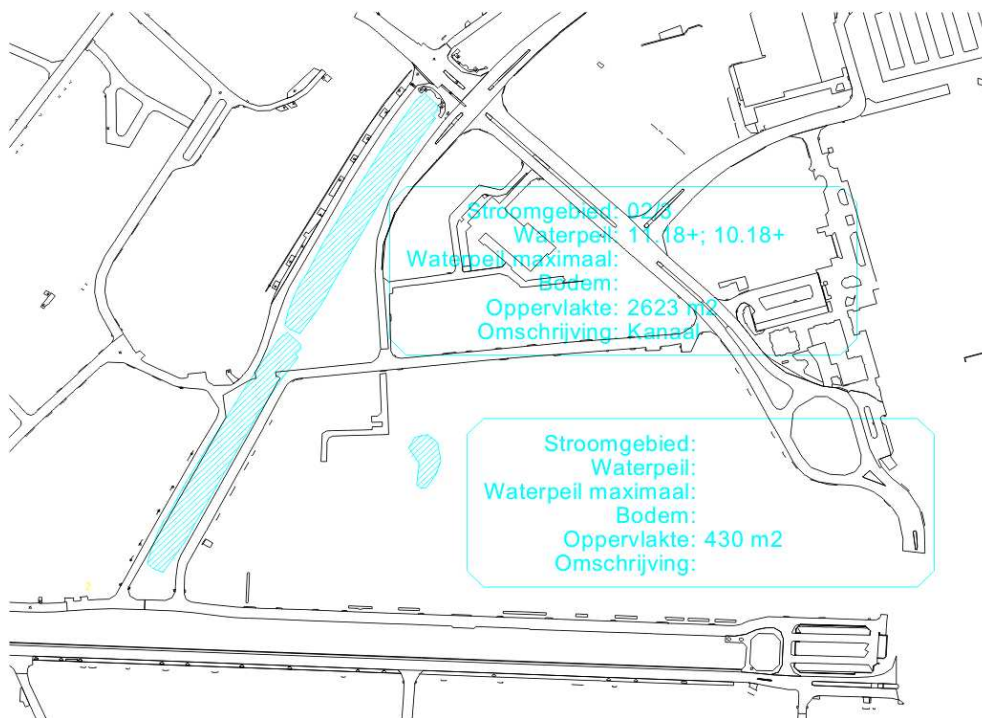
Het plan wordt aan de zuidzijde begrensd door de Vaart en aan de noord en westzijde door het Kanaal. De Vaart heeft een streefpeil van NAP +11,40 meter en staat in rechtstreekse verbinding met de Drentse Hoofdvaart. De provincie zorgt ervoor dat het peil in de Drentse Hoofdvaart in stand wordt gehouden.

Het waterniveau in het Kanaal heeft een streefpeil van NAP +9,00 meter. Overtollig water uit het Kanaal stroomt af naar het Havenkanaal met een streefpeil van NAP +6,62 meter. Tussen de Vaart en het Kanaal is een vijver gecreëerd door middel van twee houten stuwen. Het hoge vijverpeil bedraagt NAP +11,18 meter, het lage vijverpeil bedraagt NAP +10,18 meter. Om deze peilen in droge perioden in stand te houden wordt door de gemeente water uit het lage pand in het hoge pand gepompt. Tussen de Vaart en deze vijver in het Kanaal bevindt zich een verbingsduiker met een afsluiter. Het is dus mogelijk om het Kanaal door te spoelen met water uit de Vaart.

In het plangebied bevindt zich tussen de Alteveerstraat en de Vaart een parkje met een vijver in het "Parkje van Huges". Deze vijver heeft geen aan- of afvoerverbinding met riolering of oppervlaktewater.

vlaktewater. In het parkje bevindt zich een slotenstelseltje. Deze voeren af op het gemengd riool aan de Alteveerstraat.

Naast de genoemde kanalen en vijver komt er in het gebied weinig oppervlaktewater voor. In tegenstelling tot de zuidzijde van de Vaart, bevinden zich geen kwelsloten aan de achterzijde van de woningen aan de Vaart aan de noordzijde, terwijl er toch sprake is van een relatief hoog kanaalpeil. De parkeerplaats achter het kantoor van een stedenbouwkundig adviesbureau watert af op een laagte in het terrein (Wadi) met een kolk. Die watert af op het gemengd riool aan de Alteveerstraat.



Figuur: oppervlaktewatersysteem Weiersstraat e.o.

Geologie/geomorfologie

Het plangebied is gelegen op het Drents plateau. Op het Drents plateau wordt het gebiedspatroon voornamelijk bepaald door hoger gelegen akkerbouwgronden (essen) met geconcentreerde bewoning in de dorpen en de laag gelegen stroomdalen met groenlanden. Tevens heeft het Drents plateau als karakteristiek een hoge ligging en is daardoor infiltratiegebied.

De ondergrond van het plangebied is grotendeels gevormd in het jongste deel van het Pleistoceen. In het spraakgebruik wordt deze periode ook wel de ijstijd genoemd. Tijdens één van deze ijstijden (het Elsterien) werd lemig zand en potklei afgezet. Dit afzettingspakket staat bekend als de formatie van Peelo.

In een volgende ijstijd werd keileem gevormd die in een weer volgende glaciaal werd overdekt met een laag dekzand. Dit zand vormt een zacht glooiend dek over de keileem. Na de ijstijden, in het Holoceen, werden de temperaturen hoger en nam de neerslag toe waardoor hier en daar

veenvorming ontstond. Een beschrijving van de diepere bodemeenheden is voor dit plan niet van belang.

Ten behoeve van de planvoorbereiding zijn in het gebied op drie verschillende plaatsen sonderingen verricht tot 25 meter minus maaiveld (-mv). Hieruit blijkt dat tot 1 à 1,5 m-mv sprake is van fijn zand. Daaronder komt een lemige zandlaag dan wel zandig leem voor met een dikte van 1 tot 1,5 meter. Vanaf circa 3,0 m-mv is sprake van fijne ziltige zanden tot een diepte van 12 tot 13 m-mv. Vanaf deze diepte komen tot minimaal 25 meter afwisselend zand en kleiafzettingen voor in dunne laagjes. Het is op basis van sondeerresultaten moeilijk te interpreteren of dit potklei betreft.

Grondwater

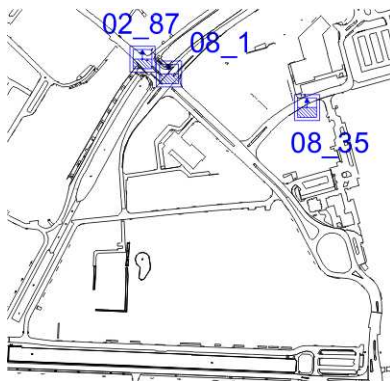
Vanuit het hoge pand van de Vaart vindt er een grondwaterstroming plaats in noordoostelijke richting naar het lage pand van het Havenkanaal. Aan de noordzijde van de Vaart bevinden zich geen sloten die overtollig kwelwater uit de Vaart afvoeren.

Er bevindt zich in het gebied geen meetpunt van NITG-TNO of het gemeentelijk meetnet waar de grondwaterstanden regelmatig worden opgenomen. Uit informatie die afkomstig is uit bodemonderzoeken ter hoogte van het benzinstation aan de Alteveerstraat en de Mercuriusgarage is een maximale grondwaterstand van 0,4 meter beneden maaiveldniveau af te leiden. Deze hoge grondwaterstanden in het plangebied kunnen worden verklaard door de aanwezige keileemlagen op ondiep niveau. Zonder extra voorzieningen is lokaal een voldoende duurzame drooglegging voor wegen en woningen met een kruipruimte niet mogelijk. Ook voor het ontwerp van een parkeerkelder in het gebied zal rekening moeten houden met hoge grondwaterstanden.

Hoeveel water er weglekt uit de Vaart hangt af van de weerstandbiedende sliblaag op de bodem en of de bodem van de Vaart insnijdt in leem of in zand. Ook de horizontale weerstand van de damwanden bepaalt de grootte van het lek. In 2007 zal dit gedeelte van de Vaart worden uitgebaggerd waarbij de sliblaag deels wordt verwijderd. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of door de verwijdering van de sliblaag de grondwaterdruk naar de directe omgeving zal gaan toenemen.

Riolering

Binnen het plangebied is de riolering grotendeels gemengd uitgevoerd. Het regenwater van wegen en daken wordt ingezameld en via het gemengd riool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Alleen achter het politiebureau ligt een regenwaterriool dat afvoert op het regenwaterriool in de Minervalaan. Het aanwezige rioolstelsel is met uitzondering van dat in de Alteveerstraat vrij oud en verkeert in algemene zin in matige staat. Er wordt geen regenwater van de Vaart en Kanaal rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. In het gemengd stelsel van het bemalingsgebied omgeving Weiersstraat is een overstort opgenomen (nummer 08-1) met een lozingspunt op het Kanaal (zie figuur volgende bladzijde).



Figuur: Locatie overstort omgeving Weiersstraat

Door de waterkwaliteitsbeheerder (waterschap Hunze en Aa's) is voor deze oppervlaktewaterlozingen in 1998 een WVO vergunning verstrekt (kenmerk 97-03). Deze overstort is door het Waterschap niet aangemerkt als urgent te saneren in het kader van de volksgezondheid of diergezondheid.

Gezien de huidige situatie dient bij het onderzoeken van het mogelijk afkoppelen van verharde oppervlakken van het gemengde stelsel met name het percentage oppervlaktewater te worden betrokken. Bij het afkoppelen van verharde oppervlakken dient op basis van het huidige landelijk beleid (de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren - niet afwentelen) de bergingscapaciteit binnen het stedelijk gebied te worden gerealiseerd.

De wegen, parkeerplaatsen en voetpaden zijn voor een groot gedeelte in open elementen uitgevoerd. De hoofdwegen- en fietspadenstructuur heeft een gesloten verharding bestaande uit asfalt. De open elementen verharding bevordert de infiltratie van de neerslag.

Oppervlakte- en grondwaterkwaliteit

Monitoring van de oppervlaktewaterkwaliteit vindt plaats door het Waterschap. Het is niet mogelijk de waterkwaliteit van de Vaart en het Kanaal te beschrijven omdat onder meer bijvoorbeeld de meetgegevens bij het Waterschap ontbreken. Met betrekking tot de emissie uit de riolering hanteert de gemeente het stand-still principe. Dat wil zeggen geen toename van het aantal overstortvoorzieningen. Uiteindelijk lost het plangebied op het Havenkanaal. Uit de waterfunctiekaart van Assen, samengesteld in overleg met Waterschap en provincie volgt dat de Vaart en het Havenkanaal een functie voor de beroeps- en recreatievaart hebben. Bij deze functie hoort een basiskwaliteit voor dit oppervlaktewater.

Kwaliteit waterbodems

In de Vaart en Het Kanaal is in 1999 (Vaart) respectievelijk 2004 (Het Kanaal) onderzoek gedaan naar de kwaliteit van het slib en de onderliggende vaste waterbodem. Zowel het slib als de vaste waterbodem in Het Kanaal worden bij toetsing aan de normen uit de Vierde Nota waterhuishouding aangemerkt als productklasse 2. Het slib ter plaatse van de Vaart valt na toetsing aan de normen uit de Vierde Nota waterhuishouding in de productklassen 2 tot en met 4, de vaste waterbodem in de productklassen variërend van 0 tot en met 2. De overige watergan-

gen binnen het plangebied zijn, voorzover bekend, niet onderzocht. De waterbodem in de Vaart en Het Kanaal wordt in 2007 gesaneerd.

3.7.1. Toekomstige situatie

Ten gevolge van herontwikkeling van het gebied wordt het watersysteem binnen de plangrenzen op basis van de nieuwe inzichten binnen het waterbeheer ontworpen. Dit betekent dat het vuilwater en het regenwater gescheiden zal worden ingezameld en afgevoerd. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aandeel van het verharde oppervlak beperkt toenemen. In het gebied is totaal circa 5,3 hectare verhard. Het verhardingspercentage bedraagt circa 60. Wanneer hiervoor een bergingshoeveelheid van 45 mm per m² gecreëerd zou moeten worden (notitie stedelijk waterbeheer waterschap Hunze en Aa's) is circa 2.400 m³ berging noodzakelijk. Er is in het plangebied circa 4.600 m² wateroppervlak aanwezig (ongeveer 2.300 m³). Dit wateroppervlak is echter maar voor een klein deel (circa 10%) bruikbaar voor berging omdat dit water op het hoogste punt in het gebied ligt.

Oppervlaktewater

In de plannen wordt de oorspronkelijke zwaikomdraaikolk in de Vaart opnieuw uitgegraven. Dit betekent dat er circa 800 m² extra wateroppervlak in het plangebied wordt gecreëerd. In de herontwikkelingsplannen wordt geen open water gedempt. Onderzocht wordt of de Vaart opnieuw bevaarbaar kan worden gemaakt.

Regenwater

Weiersstraat

In dit gebied is sprake van circa 4,0 hectare verhard oppervlak. Hiervoor is circa 1.800 m³ berging noodzakelijk. De beschikbare berging in de Vaart is voor dit gebied niet te benutten omdat de Vaart veel hoger ligt. Op grond van maatschappelijk-economische motieven is het niet haalbaar de benodigde bergingshoeveelheid in het gebied zelf te creëren. Derhalve is er hier voor gekozen om het water niet in het gebied zelf vast te houden en te bergen maar af te voeren naar het Havenkanaal. In het kader van het gemeentelijk waterplan is een onderzoek gestart naar het vaststellen van de benodigde wateropgave voor het stedelijk gebied.

In het tracé van de Weiersstraat zal een nieuw gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Het regenwater van de wegverharding van de Weiersstraat (asfalt) wordt in verband met de hoge verkeersintensiteiten (hoofdroute) afgevoerd naar een "Smart Drain"-stelsel. Daarbij wordt het eerste afstromende water op het nieuwe vuilwaterriool in de Weiersstraat geloosd (first-flush). Het overschot aan hemelwater bij hoge neerslagintensiteiten zal alsnog op het regenwaterriool worden geloosd. De voet- en fietspaden langs de Weiersstraat worden rechtstreeks op het nieuwe regenwaterriool aangesloten.

Via het nieuwe regenwaterriool wordt het hemelwater van de daken uit de nieuw te ontwikkelen gebieden afgevoerd. Onderzocht wordt of een deel van dit regenwater benut kan worden voor de toiletspoeling van het theater of de bioscoop en of een deel van het dakwater van het Cultureel Centrum via het maaiveld op de Vaart of de uitgegraven Kolk geloosd kan worden.

Het regenwaterriool zal in noordoostelijke richting een verbinding krijgen op het bestaande regenwaterriool dat het water van de Nobellaan via het Kanaal afvoert naar het Havenkanaal. Ter plaatse van het Kanaal wordt een overloop op het Kanaal gemaakt zodat bij hoge regenintensiteiten het Kanaal als overloopgebied functioneert. In de Vaart zal een inlaatconstructie worden gemaakt zodat het regenwaterstelsel met water uit de Vaart kan worden schoongespoeld.

Vaart NZ

Wanneer het technisch haalbaar is en het maaiveldniveau het toelaat wordt het regenwater van de Vaart NZ op de Vaart geloosd. Als het niet mogelijk is wordt dit water via een regenwaterriool afgevoerd naar het nieuwe regenwaterriool in de Weiersstraat.

Vaart ZZ

Wanneer het technisch haalbaar is en het maaiveldniveau het toelaat wordt het regenwater van de Vaart ZZ op de Vaart geloosd. Als het niet mogelijk is wordt dit water via een regenwaterriool afgevoerd naar het regenwaterriool in de Collardslaan.

Het regenwater dat via het regenwaterriool naar het Havenkanaal afgevoerd wordt mag geen verontreinigingen bevatten. Dit betekent dat er eisen gesteld worden aan de toepassing van materialen die gebruikt worden voor daken, dakgoten inclusief de standpijpen. De materialen waarmee deze worden uitgevoerd mogen niet uitlogen. Dit betekent in de praktijk dat er geen zink of koper mag worden toegepast tenzij die zijn voorzien van een coating. Ook ten aanzien van het beheer en onderhoud van het openbaar gebied worden eisen gesteld. Er mag geen chemische onkruidbestrijding worden toegepast. Dit wordt in de gemeente Assen al een aantal jaren niet meer gedaan.

Grondwater

Vanwege de hoge grondwaterstanden in het gebied zal de gemeente voorzieningen in het openbaar gebied aanbrengen zodat de particulier in het nieuw te ontwikkelen gebied op zijn perceel voldoende drooglegging kan creëren. Die voorziening bestaat uit het nieuw aan te leggen regenwaterriool waarop de particulier zijn drainagewater mag lozen. Dit laat onverlet dat bouwwerken waterwerend moeten worden uitgevoerd (kelders waterdicht). Bij het ontwerp van dit regenwaterriool wordt rekening gehouden met de benodigde ontwateringsdiepte voor de particulier. In het wegcunet van de Weiersstraat zal ook een cunetdrainage worden toegepast om ook in het openbare gebied voldoende drooglegging te creëren. Deze drainage wordt eveneens aangesloten op het regenwaterriool.

Vuilwater

Het vuilwater uit het nieuw te ontwikkelen gebied zal via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool worden afgevoerd naar de RWZI. Het vuilwater uit het gebied rondom het huidige theater wordt nu in zuidelijke richting afgevoerd naar de Collardslaan. In het nieuwe plan zal dit water via de Minervalaan worden afgevoerd. De afvoer van het vuilwater ten noorden van de Alteveerstraat blijft ongewijzigd afvoeren naar het vuilwaterriool in de Minervalaan. Door de ontvlechting van de afvoer van het afvalwater uit het gebied zal het bestaande gemengde rioolstelsel benedenstrooms minder vaak overstorten.

Wanneer de Vaart bevaarbaar wordt gemaakt zullen er sanitaire voorzieningen voor de recreatievaart moeten worden aangebracht op een nader te bepalen plaats.

De waterhuishoudkundige werken zullen in overleg met het Waterschap Hunze en Aa's worden vastgesteld.

Schouw waterleidingen

Erfscheidingsloten met een gemeenschappelijke functie en de watergangen met een ontwerp-capaciteit van 30 l/sec zijn en/of worden door het waterschap onder schouw gebracht. Voor het wijzigen van de inrichting, vorm, afmeting, structuur of constructie van werken die vallen onder de keur van het waterschap is een ontheffing van de keur van het waterschap nodig.

Drinkwatervoorziening

De drinkwatervoorziening wordt door de Waterleiding Maatschappij Drenthe (WMD) verzorgd. Op circa 70 m-mv bevindt zich in Assen de bovenzijde van de afzettingen die behoren tot de formatie van Urk. Deze afzettingen bestaan uit zeer grove goeddoorlatende zanden. In deze bodemlaag wordt grondwater onttrokken door het pompstation Assen van het Waterleiding Maatschappij Drenthe (70-120 m-mv). Daar wordt circa 4,0 miljoen m³ grondwater per jaar onttrokken. Deze onttrekking bevindt zich stroomafwaarts van het plangebied. Voorzover bekend vinden er verder geen grondwateronttrekkingen van betekenis in of in de directe omgeving van het plangebied plaats.

3.8. Duurzaamheidsaspecten

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

Op nieuwe woningen in het plangebied zullen de richtlijnen van het Nationaal Basispakket Duurzaam Bouwen worden toegepast. Tevens moeten de woningen voldoen aan de eisen waarvoor het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt afgegeven. Dit keurmerk stelt niet alleen eisen aan de woningen zelf, maar ook aan de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het openbare gebied.

3.9. Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Flora- en faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen

worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) vrijstelling of ontheffing te krijgen.

Beschermingsregimes

De ministerraad heeft op 10 september 2004 een AmvB betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet vastgesteld en op 29 oktober 2004 gepubliceerd. Deze is in februari 2005 in werking getreden. Volgens de AmvB gelden in Nederland voor beschermde soorten de volgende beschermingsregimes: algemene soorten, overige soorten en soorten die in bijlage 1 (AmvB) en bijlage IV (Habitatrichtlijn) worden genoemd.

Voor algemene soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling voor de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Voor overige soorten en vogelsoorten geldt eveneens een vrijstelling bij ruimtelijke activiteiten, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door de sector of de ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring, zie hierna. Zolang er geen gedragscode is opgesteld moet ontheffing van de verboden worden aangevraagd.

Voor de soorten die in bijlage 1 (AmvB) en bijlage IV (Habitatrichtlijn) worden genoemd, geldt in principe geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. In deze paragraaf worden deze soorten gecategoriseerd als "zwaar beschermd". Voor verstoring van deze soorten kan slechts ontheffing worden verleend wanneer:

- geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- geen sprake kan zijn van een andere bevredigende oplossing;
- sprake is van een specifiek in de wet of de AmvB genoemde omstandigheid, bijvoorbeeld in de bedreiging van de volksgezondheid of de openbare veiligheid, bestendig gebruik en dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Plangebied en gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een in het kader van de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn aangewezen gebied of Natuurmonument. De dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebieden betreffen het Witterveld en de Drentsche Aa. Het dichtstbijzijnde Vogelrichtlijngebied betreft het Fochteloërveen. In Assen ligt een Natuurmonument kleiner dan 250 hectare, namelijk het landgoed Overcingel. Het plangebied is verder geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het Asserbosch, het Witterveld en de Drentsche Aa behoren wel tot de Ecologische Hoofdstructuur.

Uit de ligging van het plangebied vloeit geen directe gebiedsbescherming voort. Wel dient bij ruimtelijke ingrepen in de directe omgeving van de Ecologische Hoofdstructuur en speciale beschermingszones rekening te worden gehouden met de externe werking die uitgaat van ingrepen op dergelijke gebieden.

Gezien de ligging ten opzichte van deze beschermde gebieden (afstand; gescheiden door infrastructuur en bebouwing) en vanwege de reeds bestaande functies is er geen negatieve externe werking te verwachten van de voorgenomen activiteiten.

Concrete situatie

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan zal een herontwikkeling plaatsvinden van het theater "De Kolk". Verder is in het plan een ontwikkelingsmogelijkheid opgenomen voor de locatie waar nu het politiebureau is. Onderzocht is of deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Voor het deel van het plan dat consoliderend van aard is behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal er - indien binnen dit gebied wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt - rekening worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

Advies Flora- en faunawet

In opdracht van de gemeente Assen heeft Buro Bakker in 2004 een verkenning Flora- en faunawet uitgevoerd op de locatie van het geplande Cultureel Kwartier te Assen. Het rapport "Verkenning flora en faunawet op de locatie van een gepland cultureel kwartier te Assen" is uitgebracht op 22 oktober 2004, aldus voordat de nieuwe AmvB in werking is getreden. Een samenvatting, conclusies en aanbevelingen zijn in deze toelichting opgenomen. Het volledige flora- en faunaonderzoek is in de vorm van een externe bijlage aan het plan toegevoegd.

Uit het genoemde onderzoek is gebleken dat ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is voor het verstoren en eventueel verwijderen van vaste rust- en verblijfplaatsen van 5 soorten vleermuizen. De vleermuizen hebben een hoge beschermingsstatus. Het is niet aannemelijk dat uitvoering van de ingreep negatieve significante effecten voor de levensvatbaarheid van de Nederlandse populatie tot gevolg heeft. Omdat alle vleermuissoorten beschermd zijn, is voor het verstoren van individuen en verblijfplaatsen wel ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Om de ontheffingsaanvraag te versoepelen, zullen wij onderstaande aanbevelingen overnemen.

Voor de mogelijk aanwezige muissoorten geldt dat dit licht beschermde soorten zijn waarvoor de algemene vrijstelling van de eerdergenoemde AmvB geldt. Bovendien geldt dat, gezien de ingrepen, slechts een deel van de populatie kans loopt te worden vernietigd. Deze soorten worden niet bedreigd in Nederland. Uitvoering van de ingreep heeft derhalve geen negatieve significante effecten voor de levensvatbaarheid van de totale Nederlandse populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is derhalve niet in het geding. De soorten komen algemeen voor in de omgeving van het plangebied en er is geen aanleiding om aan te nemen dat dit door de ingreep zal veranderen.

Mogelijkheden voor mitigerende en compenserende maatregelen

Voor de geconstateerde vogels geldt dat het juridisch niet mogelijk is ontheffingen aan te vragen of te verlenen. Hiervoor geldt de noodzaak de broedtijd te ontzien. Dit wil zeggen dat in de periode eind februari tot eind juli werkzaamheden geen aanvang mogen nemen. Bij aanvang buiten

of vlak voor de broedtijd kan worden aangenomen dat de vogels die eventueel zouden willen gaan broeden, de gelegenheid hebben uit te wijken naar rustiger oorden.

Wanneer er geen speciale maatregelen worden getroffen, hebben de werkzaamheden gevolgen voor de strikt beschermde vleermuizen, hun verblijfplaats, vliegroutes en foerageergebied. Bij het veldonderzoek in 2004 werden geen kolonies van vleermuizen aangetroffen. Verschillende soorten vleermuizen wisselen met grote regelmaat van verblijfplaats en hebben een netwerk van verblijfplaatsen. De volgende mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen voor de dieren en de vaste rust- of verblijfplaatsen:

- mogelijk geschikte verblijfplaatsen worden geïnventariseerd en gecompenseerd, bijvoorbeeld in de vorm van vleermuizenkasten;
- voordat nu en in de toekomst met sloopactiviteiten wordt begonnen, wordt het dakbeschot van de woningen en bijgebouwen bij de baltslocaties met voorzichtigheid verwijderd. De meest geschikte periode is het najaar, aangezien de dieren dan nog mobiel zijn, geen jongen hebben en de baltsperiode is afgelopen;
- eventuele zaagactiviteiten aan bomen worden zoveel mogelijk in het najaar of vroeg in de winter uitgevoerd. De voorkeur gaat uit naar perioden met temperaturen van ongeveer 10 graden boven nul, omdat eventueel verstoorde dieren dan nog mobiel zijn en een ander heenkomen kunnen zoeken;
- aan de buitenzijde van gebouwen van het cultureel centrum zullen vervangende verblijfplaatsen worden gecreëerd.

Voor andere zoogdieren dan vleermuizen geldt dat de werkzaamheden het beste in het najaar plaats kunnen vinden. De dieren zijn dan nog niet winterslaap en kunnen mogelijk nog een veilig heenkomen vinden. Ook zijn er dan geen immobiele jongen meer aanwezig.

Verder worden de bomen en struweel vooraf afgezaagd en worden afvalhopen (met hout, puin et cetera) handmatig verwijderd, om op die manier de negatieve gevolgen van de ingreep voor overige beschermde fauna zoveel mogelijk te beperken. De mogelijk aanwezige dieren die dekking nodig hebben zullen op zoek gaan naar tuinen met meer dekking.

Afstemmingsregeling bij wijzigingsbevoegdheid

Met betrekking tot de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het politiebureau is in de voorschriften van het bestemmingsplan een afstemmingsregeling opgenomen. In de belangenafweging moet ook getoetst worden aan de ecologische toelaatbaarheid. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(-en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw-)werkzaamheid dan wel activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

3.10. Verkeer

Algemeen

Assen is een stad van ruim 62.500 inwoners die de komende twintig jaar zal doorgroeien naar een stad van 80.000 inwoners. Deze groei zal voor een belangrijk deel plaatsvinden aan de westzijde van Assen. Assen heeft een centrumfunctie voor een gebied van ongeveer 200.000 inwoners. Bereikbaarheid is een essentieel onderdeel in het behouden dan wel versterken van die centrumfunctie. Voor inwoners van het gebied rondom Assen zal vooral de auto gebruikt worden om de voorzieningen te bereiken. Het openbaar vervoer vervult een beperkte rol in de bereikbaarheid van het centrum.

Het verkeersbeleid van de gemeente Assen is er op gericht het fietsgebruik te stimuleren. Met directe, snelle verbindingen naar het centrum is het aantrekkelijk de fiets te gebruiken. Vanaf 1972 kent Assen een voetgangersgebied dat in de loop der jaren verder is uitgebreid.

Gemotoriseerd verkeer

Het wegennet in Assen is gecategoriseerd in ontsluitingswegen en verblijfsgebieden (woonstraten). In het plangebied vallen de Weiersstraat, Collardslaan en Vaart ZZ in de categorie ontsluitingsweg. Met name de Nobellaan/Maria in Campislaan en Vaart ZZ zorgen voor de ontsluiting van het plangebied naar de Europaweg West en A28. De overige straten in het plangebied zijn woonstraten. De inrichting en het gebruik van een straat moet afgestemd worden op de functie. In een woonstraat is doorgaand autoverkeer niet gewenst. Het toepassen van verplichte rijrichtingen kan de veiligheid bevorderen en de overlast beperken (zie afbeelding 6).

De Weiersstraat is onderdeel van de parkeerroute rondom het centrum van Assen. De belangrijkste parkeervoorzieningen van het centrum worden via deze parkeerroute ontsloten. Middels een dynamisch parkeerverwijssysteem zal het zoekverkeer verminderd worden en het gebruik van de parkeergarages geoptimaliseerd worden.

De intensiteit van het gemotoriseerde verkeer zal de komende jaren gemiddeld 1% per jaar toenemen. Afhankelijk van de grootte van de parkeergarage zal een dergelijke voorziening extra verkeer aantrekken. Om overlast van verkeerslawaaï te voorkomen zal in de Weiersstraat geluidsarm asfalt worden toegepast.

Fietsverkeer

Fietsers hebben belang bij een fijnmazig netwerk. In het fietsbeleid wordt onderscheid gemaakt in primaire en secundaire routes. De Weiersstraat, Vaart NZ en Kanaal NZ zijn primaire fietsroutes. De vormgeving van deze fietsroutes moet er op gericht zijn dat fietsers veilig en comfortabel kunnen fietsen. De overige straten in het plangebied zijn door de inrichting en beperkte hoeveelheid autoverkeer heel geschikt voor fietsers. Vooral de Vaart Noordzijde vervult een belangrijke functie. De fietsers op de relatie Kloosterveen-Centrum gebruiken de Vaart Noordzijde als belangrijkste route. Belangrijk aandachtspunt is de vormgeving voor fietsverkeer van het kruispunt Weiersstraat-Vaart Noordzijde. Waar primaire fietsroutes samengaan met ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer rijden fietsers op fietsstroken of fietspaden. Voor het Cultureel

Kwartier zijn ongeveer 600 fietsparkeerplaatsen nodig. Een deel van deze parkeeropgave moet inpandig worden gerealiseerd.

Voetgangers

Het plangebied grenst aan het voetgangersgebied in het centrum van Assen. Vanuit het plangebied zijn de Vaart NZ en de Alteveerstraat de looproutes naar het centrum. De Weierspoort vormt hierin een belangrijke schakel. Daarnaast zijn de Markt en het Mercuriusplein schakels naar het centrum. Tussen de horecavoorzieningen in het Cultureel Kwartier en de voorzieningen op de Markt bestaat een duidelijke relatie. De voetgangersuitgang van de parkeergarage van het Cultureel Kwartier zal een herkenbare relatie krijgen met één van de drie entrees van het centrum. De voetgangers krijgen een veilige oversteekvoorziening in de Weiersstraat. In het plangebied hebben voetgangers belang bij een fijnmazig netwerk. Een kortere route tussen Vaart NZ en Alteveerstraat is hierin gewenst. Daarmee is de Weiersstraat de rand van het voetgangersgebied.

Openbaar vervoer

Assen heeft een aansluiting op het intercitynetwerk. Het NS-station ligt op ongeveer 15 minuten loopafstand van het plangebied. De Weiersstraat is een belangrijke schakel in het busnetwerk van Assen. De meeste bussen, komend van het station, rijden door de Weiersstraat. In de Weiersstraat liggen haltevoorzieningen (de zogenaamde Hema-halte) voor de streekbuslijnen naar Smilde en Veenhuizen/Oosterwolde en alle stadsbuslijnen. Door de ligging nabij het Koopmansplein zijn de bushaltes in de Weiersstraat één van de meest gebruikte bushaltes van Assen. Door de herinrichting van de Weiersstraat zal de keermogelijkheid voor bussen verdwijnen. In de Weiersstraat worden naast de halteplaatsen voor bussen, voorzieningen aangelegd voor taxi's en het laden en lossen van goederen.

Parkeren

Het parkeerbeleid is er op gericht het straatparkeren voor een deel onder te brengen in parkeergarages. In de woongebieden zal het straatparkeren vooral gericht zijn op de woonfunctie. Langparkeerders kunnen terecht in parkeergarages en op het Veemarktterrein. In het plangebied zijn nu ongeveer 240 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan 4 plaatsen voor gehandicapten en 30 specifiek voor vergunninghouders. In het plangebied zijn inclusief de ontwikkeling van het Cultureel Kwartier ongeveer 650 parkeerplaatsen nodig. Hiervan worden, nog afhankelijk van de woningbouwopgave, ongeveer 500 plaatsen gerealiseerd in een parkeergarage. Daarnaast blijven er ongeveer 150 plaatsen op straat over. Alle openbare parkeerplaatsen in het plangebied zullen onder het betaald parkeren regiem van het centrum vallen. Bewoners en bedrijven in het plangebied kunnen hierbij een vergunning aanschaffen. De parkeerduur voor bezoekers zal beperkt worden om overlast te voorkomen.

Parkeergarage Weiersstraat

De benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen is enerzijds gebaseerd op het bouwprogramma Cultureel Kwartier. Anderzijds worden een aantal straatparkeerplaatsen (circa 75 stuks) ver-

vangen in de parkeergarage. Voor de hoeveelheid parkeerplaatsen zijn in eerste instantie de gangbare CROW-richtlijnen gehanteerd. Daarna is een inschatting gemaakt voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen en de beschikbare capaciteit aan parkeerplaatsen in de omliggende parkeergarages.

Binnen het plangebied blijven ten behoeve van het vergunningparkeren circa 150 plaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Daarnaast zijn er op eigen erf ten behoeve van diverse functies nog eens circa 100 parkeerplaatsen. In de nieuwe parkeergarage komen naast circa 500 plaatsen voor publiek gebruik, circa 100 plaatsen ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen (1 per woning). De toegang van de parkeergarage komt aan de Alteveerstraat. Ongeveer 2% van de parkeerplaatsen in de parkeergarage zal geschikt moeten zijn voor gehandicapten.

Bevoorrading

De bevoorrading van het theater gebeurt van de zijde van de Alteveerstraat. Het laad- en losstation zal, omdat het vaak in de late avonduren zal worden gebruikt ter voorkoming van overlast in een afsluitbare inpandige ruimte plaatsvinden. De bevoorrading van de horeca langs de Vaart kan vanaf de Vaart NZ plaatsvinden. Voor de overige functies met beperkte bevoorrading zijn voldoende mogelijkheden, hetzij vanaf de Weiersstraat, dan wel vanaf het binnenterrein.

4.1. Algemeen

In de volgende paragraaf wordt beschreven hoe het Cultureel Kwartier en de directe omgeving er uit zullen komen te zien. In de tweede paragraaf wordt een beschrijving van de planopzet gegeven.

4.2. Cultureel Kwartier

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk van het theater "De Kolk" en directe omgeving. In dit Cultureel Kwartier is plaats voor een theater, een bioscoop, een bibliotheek, het Drents Archief, horecafuncties, woningen en parkeervoorzieningen. De entree van de belangrijkste functies komt aan de zijde van de Weiersstraat. Het tankstation op de hoek Alteveerstraat en Weiersstraat zal worden gesloopt evenals de overige bestaande panden aan de westzijde van de Weiersstraat tussen de Alteveerstraat en de Vaart.

Op de begane grond dan wel gedeeltelijk op de verdieping zullen dienstverlening, uitgaan, bibliotheek en horecafuncties voor levendigheid zorgen. Met name een bibliotheek wordt gezien als een belangrijke publiekstrekker die ook overdag voor levendigheid zorgt in het gebied. Daarnaast komen er in verband met menging van functies en intensief ruimtegebruik woningen. Daarmee is tevens de sociale veiligheid gediend.

Voor het theater wordt uitgegaan van een grote zaal met minimaal 850 zitplaatsen en een kleine zaal met multifunctionele vlakke vloer voor 200-250 plaatsen met een inschuifbare tribune. De kleine zaal kan ook gebruikt worden als bioscoopzaal. Samen met de kleine theaterzaal betekent dit een maximale bioscoopcapaciteit van 750 tot 800 stoelen in vijf zalen. De bioscoop en het theater zullen verschillende foyers krijgen, die ook gebruikt kunnen worden voor andere functies, zoals een congresfunctie.

Verder lijken er mogelijkheden aanwezig om het Drents Archief te verplaatsen naar het Cultureel Kwartier. De voornemens van het Drents Archief tot een meer laagdrempelige presentatie aan het publiek past goed in het Cultureel Kwartier en draagt bij aan het cultureel profiel. Daarmee ontstaan ook kansen voor samenwerking en synergie tussen archief en bibliotheek. In het bestemmingsplan wordt daarom ruimte gecreëerd voor verplaatsing van bibliotheek en Drents Archief.

De entreehal van het theatercomplex biedt ruimte voor andere functies, waarmee deze het karakter kan krijgen van een ontmoetingsruimte voor de stad waar plaats is voor aanvullende culturele voorzieningen, zoals een presentatiemogelijkheid annex frontoffice van het Centrum voor Beeldende Kunst, ontvangsten en manifestaties van beperkte omvang. Vanuit deze ruimte zijn ook aanliggende functies als bibliotheek, archief en horeca bereikbaar.

Voor de bibliotheek en Drents Archief is planologisch een ruimtereservering opgenomen van 7.000 m² brutovloeroppervlak. De exacte invulling van het programma van eisen wordt nog verder uitgewerkt. Een deel van de functies kan ondergronds worden gerealiseerd. Voor beide functies is een publieksentree op een prominente plaats tegenover de Weierspoort mogelijk.

Als ondersteunende functies kunnen genoemd worden de horeca, congresfuncties, al dan niet gekoppeld aan leisurefuncties. In het theater wordt een eigen horecagelegenheid gerealiseerd. De congresruimte is grotendeels geïntegreerd in het theaterbioscoopcomplex, maar er is ruimte voor een commerciële aanvulling.

Voor bovengenoemde functies is parkeerruimte voor auto's en fietsen nodig. Er is ruimte voor circa 500 publieke parkeerplaatsen in een onder het complex gelegen voorziening van twee lagen. Op de momenten dat het complex niet volop in gebruik is, vervult deze parkeervoorziening bovendien een belangrijke rol voor het centrum als totaal. De berekening van de behoefte voor het Cultureel Kwartier past in de behoefte aan gebouwde parkeervoorzieningen voor het centrum als geheel op de middellange termijn. De toegang van de parkeervoorziening wordt gerealiseerd vanaf de Alteveerstraat. Dit geldt ook voor de laad- en losgelegenheid ten behoeve van het theater.

Het gehele complex wordt aangevuld met clusters woningen. Achter het Cultureel Kwartier is een cluster woningen mogelijk boven de parkeergarage met uitzicht op het Parkje van Huges in een groene rustige woonomgeving. Ontsluiting van dit gebiedje vindt plaats via de Alteveerstraat en de Vaart NZ. Een tweede cluster kan gerealiseerd worden op de hoek van de Weiersstraat-Alteveerstraat in een meer stedelijke ambiance en een derde cluster wordt gedacht op de hoek van de Vaart en de Weiersstraat, binnen het beschermd stadsgezicht. In totaal zijn, afhankelijk van de te kiezen woningtypen, 70 tot 95 woningen te realiseren. De voor deze woningen noodzakelijke parkeervoorzieningen worden in de parkeergarage gemaakt. Daarmee is bij de omvang van de garage rekening gehouden.

4.3. Planopzet

4.3.1. Cultureel Kwartier

Voor het "Cultureel Kwartier" is de bestemming "gemengde doeleinden" opgenomen. Hier kunnen de verschillende gewenste functies worden gerealiseerd en er is bovendien voldoende flexibiliteit om in de toekomst in te spelen op gewenste ontwikkelingen. Daar waar uitsluitend woningen zijn toegestaan is dit met een aanduiding op de kaart aangegeven. Voor het gebied achter het Cultureel Kwartier geldt dat daar zowel op de begane grond als op de verdieping woningen mogen worden gerealiseerd. Aan de Weiersstraat mogen uitsluitend op de verdieping woningen worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor horeca. Daar waar horecagelegenheden gevestigd mogen worden is een aanduiding opgenomen. De maximaal toegestane hoogtes zijn op de plankaart aangegeven.

4.3.2. Wonen

Ten aanzien van de binnen het gebied aanwezige woonbebouwing is als uitgangspunt genomen dat een (positieve) woonbestemming kan worden toegekend. Derhalve is aan iedere woning binnen het plangebied een positieve bestemming toegekend. Te onderscheiden zijn vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen (dubbele woningen), rijenwoningen en gestapelde woningen. Met uitzondering van de laatste categorie is aan al deze typen de bestemming "woondoel-einden" toegekend. De gestapelde woningen zijn bestemd tot "woondoel-einden meergezinshuizen". Binnen de woonbestemmingen is met uitzondering van de gestapelde woningen de be-

staande (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting als gegeven geaccepteerd, tenzij anders op de kaart is aangegeven.

In het algemeen is gestreefd naar een bouwstrookdiepte van 12 meter, tenzij de ruimtelijke situatie dit niet toelaat. Bij de woongebouwen is in plaats van de maximale goothoogte overgegaan tot het regelen van de maximale hoogte van de bebouwing, dit in verband met de wisselende hoogtes van de bouwlagen. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn bij de woningen toegestaan ten behoeve van de hoofdfunctie wonen. Aan- en/of uitbouwen mogen wel worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. In totaal mag per woning niet meer dan 65 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

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

4.3.3. Maatschappelijke doeleinden/kantoren/bedrijven

Het politiebureau is bestemd tot "maatschappelijke doeleinden". Ter plaatse van deze functie is een ontwikkelingsmogelijkheid in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aangezien het politiebureau op termijn zal verdwijnen. Op deze locatie is ontwikkeling binnen gestelde kaders mogelijk met een procedure ex artikel 11 WRO. Er is een wijziging mogelijk naar wonen of een andere functie passend binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden", zoals bijvoorbeeld een school.

De overige kantoorfuncties hebben de bestemming "kantoren" gekregen. Het aan de Vaart NZ aanwezige bedrijfje heeft de bestemming "bedrijfsdoeleinden" toegewezen gekregen. De voormalige meubelhandel, gelegen aan de Alteveerstraat-Burg. Agterstraat wordt vervangen door een woonfunctie en een hospice. Het noordelijke deel aan de Burg. Agterstraat heeft in het bestemmingsplan een bestemming "maatschappelijke doeleinden" gekregen en aan de Alteveerstraat wordt met de bestemming "woonhuizen" de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. Uitzondering is de vestiging van de begrafenisondernemer, waarvoor op de plankaart een aanduiding is opgenomen. De aanwezige functie is te kleinschalig en ondergeschikt aan de woonbestemming, maar valt niet onder de aan huis verbonden beroepen. De bebouwingsgrenzen zijn op de bestaande situaties afgestemd en bieden waar het uit ruimtelijk oogpunt mogelijk is enige ruimte voor uitbreiding.

4.3.4. Wijzigingsbevoegdheid Vaart NZ

Voor de panden met bijbehorende percelen aan de Vaart NZ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze biedt enige flexibiliteit met betrekking tot de uitwisseling van functies. Binnen het gebied van wijzigingsbevoegdheid kunnen de huidige functies worden gewijzigd in woningen, kantoren of maatschappelijke functies.

4.3.5. Cultuurhistorische waarden

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft zich in het bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming "beschermd stadsgezicht". De dubbelbestemming ligt als het ware over de andere bestemmingen heen. De bescherming van de cultuurhistorische waarden staat hier voorop. Verandering van de bebouwing kan niet eerder tot stand komen, dan na vrijstelling van burgemeester en wethouders en met dien verstande dat hiervoor de Begeleidingscommissie Binnenstad Assen gehoord is. De wettelijk beschermde monumenten (rijks en gemeentelijk) zijn op de plankaart weergegeven.

4.3.6. Overige aspecten

De overige bestemmingen zoals "verkeersdoeleinden" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden", "nutsdoeleinden", "groenvoorzieningen" en "water" spreken voor zich. Binnen deze bestemmingen is geen of beperkte bebouwing toegestaan.

5.1. Algemeen

In het beeldkwaliteitplan staan eisen ten aanzien van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte en de kavels. Onder de gewijzigde Woningwet zullen de architectuureisen moeten worden beschouwd als welstandscriteria. Voorzover mogelijk zijn deze in het bestemmingsplan vastgelegd (in de voorschriften).

In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen en criteria gesteld voor de verschillende te onderscheiden zones in het herinrichtingsgebied. De richtlijnen sluiten aan op de visie van de gemeente zoals weergegeven in "Assen Koerst".

Cultureel Kwartier

Dit onderdeel van het bestemmingsplan is bedoeld als richting voor de planontwikkeling van het Cultureel Kwartier, waar een complex van voorzieningen en andere functies wordt gerealiseerd. Het complex ligt deels binnen het beschermde stadsgezicht op de overgang naar het stadsdeel rond het Koopmansplein dat de afgelopen decennia grondig is gewijzigd. Met de invulling moet de verbinding tussen het oude en het vernieuwde deel van de binnenstad worden hersteld.

Assen Koerst/Asser School

Zoals ook in hoofdstuk 2.2. is vermeld geeft de nota "Assen Koerst" een toekomstvisie voor 2020 van de gemeente Assen. Deze nota bevat ook een schets van Assen in 2020 met betrekking tot ruimtelijk beleid en architectuur. Het Cultureel Kwartier is erg belangrijk als prominent onderdeel van de stad en geeft vorm aan de identiteit ervan. Het is een ontwikkeling waar de karakteristiek van Assen in naar voren dient te komen, een echt theater voor de stad. De bebouwing zal als één integraal plan ontwikkeld worden, met daarin de verschillende uiteenlopende functies. Het gebouwencomplex zal zich, grenzend aan de verschillende ruimtelijke structuren en ruimten passend aan deze structuur manifesteren. De ligging van het theater op het knooppunt van routes nabij het centrum geeft enerzijds de complexiteit weer van de opgave, anderzijds het belang van een dergelijke functie nabij de belangrijke infrastructuur van de binnenstad.

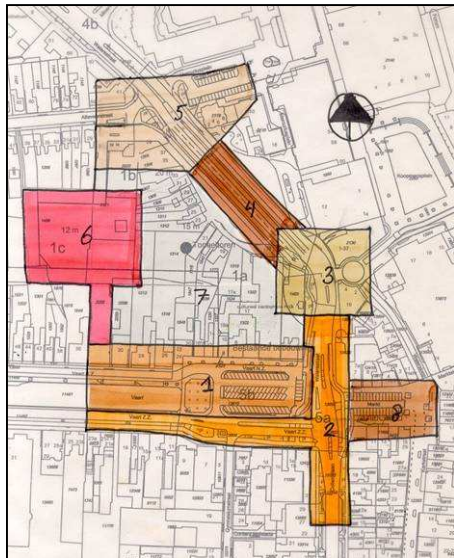
Assen heeft gekozen voor een intensivering van het ruimtegebruik. Meer relatief hogere gebouwen die zich ontploffen als statige "bakens en torens" met een hoge kwaliteit en een warme sfeer, passend in het eigen stadslandschap van Assen. Meervoudig ruimtegebruik, ondergronds parkeren en zeer zuinig zijn op de groene ruimte, zowel in als buiten de stad, zijn in Assen begrippen die leidend zijn in de vormgeving van de openbare ruimte.

De "Asser School" is een combinatie van gedurfd, maar binnen de Asser traditie van statig, sfeervol en groen, ontwikkelen en vormgeven van de stedelijke omgeving. De sfeer wordt gekenmerkt door: speels, inspirerend, creatief, groen en warm. Zorgvuldig gebruik van de openbare ruimte en het consequent doorvertalen van deze filosofie in de bouw van nieuwe wijken, invullingen in de bestaande stad en de herstructurering van bestaande wijken.

De "Novelle" (dit is de beschrijving en uitwerking van het begrip "Asser School"), beschrijft Assen als groene, historische stad. De menselijke maat, baksteenarchitectuur, geleding in de ge-

vel, verticale lijnen en warme tinten zijn de kenmerken voor de “Asser School”. Dit neemt niet weg dat ook vernieuwingen, accenten en hogere bebouwing binnen het gedachtegoed van de “Novelle” passen. Juist de publieke functies als theater en bibliotheek vragen om een eigen uitstraling en voor de functie kenmerkende architectuur en materiaalgebruik. De “Novelle” legt bij deze geen keurslijf op, maar biedt de ontwerper inspiratie om te komen tot het ontwerp van het theater voor de stad.

5.2. Zone-indeling openbare ruimte rond Cultureel Kwartier



Opdeling van de locatie in verschillende zones met een eigen functie en inrichting.

- Zone 1: Kop van de Vaart
- Zone 2: Collardslaan, Vaart ZZ
- Zone 3: Weierspoort
- Zone 4: Gevel Theater
- Zone 5: Poort Minervalaan
- Zone 6: Binnengebied
- Zone 7: Theater/bebouwing
- Zone 8: Horecaplein Markt

Zone 1: Kop van de Vaart

De inrichting van deze openbare ruimte krijgt de kenmerken van een verblijfsgebied, als domein van de voetganger. Voor autoverkeer is het gebied beperkt toegankelijk, verkeer wordt langs het gebied, over de Vaart ZZ gevoerd. De zone wordt slechts doorsneden door de doorgaande fietsverbinding richting Kloosterveen en éénrichtingsweg voor auto's op de Vaart NZ.



De kop van de Vaart zal uitgevoerd en ingericht worden als een haven. Om het visueel als een haven te ervaren met een kademuur, dient hiervoor het niveauverschil met het water minimaal 1,0 meter te bedragen. Belangrijk voor een aangenaam verblijfsklimaat is de aanwezigheid van

een horecavestiging met een terras. Dit terras wordt aan de zuidzijde van de bebouwing tegen de gevel aangelegd. Vanaf dit terras moet de kademuur te beleven zijn.

Het verblijfsgebied met de terrassen aan de Markt moet worden verbonden met de openbare ruimte op de kop van de Vaart. De doorgaande verkeersstructuur snijdt echter het gebied in twee delen. Daarom wordt naast de functionele relatie tussen de gebieden, verwantschap gezocht in de vormgeving middels een doorlopende bestrating (kleur) en een op elkaar aansluitende groenstructuur (boomsoort/typering en plaatsing in een stramien). Vanwege de complexiteit en intensiteit van de verkeersstromen, en de consequenties in relatie tot de Wet Geluidhinder zal de bestrating ter plaatse van de rijbanen uitgevoerd worden in asfalt. Het niveau van de bestrating zal zo veel mogelijk op gelijke hoogte liggen. Genoemde middelen dragen in deze omstandigheden bij aan de gewenste visuele relatie.

Een visuele beëindiging van de Vaart vanuit het westen is noodzakelijk. Het verplaatsen van de boomgroep en het filmmonument is hiervoor een middel.



Het beschermd stadsgezicht is de leidraad ten aanzien van de gemeentelijke en rijksmonumenten in het gebied. De nieuwe bebouwing in deze zone moet passen binnen deze huidige stedenbouwkundige karakteristiek van de Vaart en zorgen voor een duidelijke wandwerking. Afstemming qua kleur en materiaalgebruik is vereist. Het nieuwe welstandsbeleid geeft duidelijke richtlijnen voor deze zone. Elk gebouw moet een entree aan het openbaar gebied hebben; gesloten/dode gevels aan de openbare ruimte mogen niet voorkomen.

Binnen het gebied moet ruimte gevonden worden voor fietsenstallingen. Deze dienen zorgvuldig, niet storend in het beeld geplaatst te worden. Plaatsing achter stenen muurtjes komt overeen met het beeld op de markt. Elektriciteitskasten en andere kleine nutsvoorzieningen worden in het hele gebied geïntegreerd in de bebouwing.

Zone 2: Collardslaan, Vaart ZZ

Deze zone heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie en zorgt voor de afwikkeling van het verkeer vanuit het westen (Kloosterveen) en het doorstromende verkeer. Een duidelijke scheiding tussen het wegverkeer en het verblijfsgebied is noodzakelijk, verkeersdeelnemers moeten op natuurlijke wijze hun positie kunnen bepalen. De oversteekbaarheid van de Collardslaan zal door het doortrekken van de middenberm verbeterd worden. De middenberm wordt opgehoogd en plaatselijk verlaagd waar fietsers en voetgangers oversteken. De rijstrookscheiding in het mid-

den van de weg loopt verlaagd door tot de Collardslaan. Er ontstaat het doorgaande beeld van de parkeerring om het centrum heen van een gelijk profiel. Het fietsverkeer zal zonder haakse bochten door deze zone gevoerd worden. Voorkomen moet worden dat een overdaad aan verkeersborden en signalen nodig is om de verkeersafwikkeling te regelen.

Zone 3: Weierspoort

Het al gerealiseerde poortgebouw is een verbinding van het toekomstig Cultureel Kwartier met de binnenstad. In deze zone bevindt zich een oversteekplaats over de Weiersstraat. Om eenheid te bereiken met het centrum aan de oostzijde van de Weiersstraat wordt aan weerszijden hetzelfde bestratingmateriaal voor de voetgangersstroken gebruikt. Dit zijn net als in de binnenstad; rode gebakken straatklinkers. Er vindt vanwege de verkeersveiligheid, een sterke scheiding plaats tussen het voetgangersgebied en het autoverkeer. Een hoogteverschil tussen het wegdek en het voetgangersdomein en een verschil in kleur en materiaalgebruik zorgen voor de sterke scheiding. Iedere verkeersdeelnemer moet uit de inrichting kunnen bepalen waar hij/zij zich bevindt.



De oude gesloten muur van de voormalige tuin van het Pelinckhuis is in de huidige situatie een karakteristiek element, waarvan het behoud kan worden overwogen. Het kan mogelijk onderdeel uit gaan maken van een nieuwe situatie en daarin een ruimtelijk functionele betekenis krijgen. De ontwerper van het complex op de hoek van de Vaart/Collardslaan wordt uitgedaagd met voorstellen voor inpassing van (delen van) dit element te komen.

In deze zone staat ook de oude beuk die voor de inpassing aandacht vraagt vanwege de te overwinnen hoogteverschillen. Tezamen met het poortgebouw aan de oostzijde van de Weiersstraat, het te bouwen booggebouw daar tegenover, en de middelen om het hoogteverschil te overbruggen moet dit een harmonisch ensemble gaan vormen. De verbinding van het bestaande centrum met het Cultureel Kwartier wordt hier gelegd. De booggevel van de nieuwbouw aan de westzijde vormt de aanleiding tot de entree van het theater. Er komt minimaal één entree voor de publieke functies in het Cultureel Kwartier. Overwogen moet worden de Weierspoort en de entree van het Cultureel Kwartier visueel met elkaar te verbinden. Bijvoorbeeld door toepassing van speciale verlichting kan de relatie tussen het Cultureel Kwartier en de rest van de binnenstad verduidelijken en versterken.

Zone 4: Gevel Theater

Deze zone herbergt meerdere functies, namelijk de verkeersdoorstromende functie over de Weiersstraat en de functie van verblijfsgebied voor de commerciële en niet-commerciële functies, de winkels, bedrijven en de theaterfuncties. De theaterentree wordt een opvallende verschijning. De aanwezigheid van dienstverlening en horecafuncties op de begane grond is belangrijk in verband met de beleefbaarheid van het centrumgebied. Daarnaast komen in verband met sociale veiligheid de bovengelegen woningen met hun voordeur uit in deze zone. Woningen in deze zone dienen op een minimaal 0,8 meter hoge herkenbare plint gesitueerd te worden.

De bebouwing aan de Weiersstraat wordt verticaal geleed per functie ontworpen om een diversiteit in bouwstijl te bewerkstelligen. Alle functies hebben een entree aan de Weiersstraat. Voor het autoverkeer is het bouwblok vanaf deze zijde niet toegankelijk.

De gebouwen worden opgebouwd uit een plint, een tussenlichaam en een top/hoed. Wanneer er op de begane grond grootschalige functies zijn gesitueerd, wordt de gevel aan het openbaar gebied geleed uitgevoerd. Kleine verspringingen in de rooilijn kunnen de geleiding versterken.

Het openbaar gebied wordt hoofdzakelijk ingericht als voetgangersgebied doorkruist door autoverkeer. De bestratingmaterialen zijn hetzelfde als in de binnenstad. Er vindt, zoals eerder genoemd vanwege de duidelijkheid in het verkeer, een sterke scheiding plaats tussen het voetgangersgebied en het autoverkeer. Een hoogteverschil tussen het wegdek en het voetgangersdomein en een verschil in kleur en materiaalgebruik hiervan zorgen voor de sterke scheiding. In deze zone zijn bushaltes opgenomen en hiervoor zijn 45 meter lange halteringsplaatsen opgenomen welke uitgevoerd worden in de kleurstelling van het verblijfsgebied. Ook de taxi's maken hier gebruik van.

De middenberm wordt in drie blokken ingericht met leilinden gecombineerd met stedelijke functie. Te denken valt aan kunstuitingen gecombineerd met culturele voorzieningen. Gestreefd moet worden het oversteken hier zoveel mogelijk te voorkomen; wanneer het toch plaatsvindt dan dit op een beperkt aantal plaatsen mogelijk maken. Het creëren van een "veilige" middenberm vergroot de verkeersveiligheid.

In het openbaar gebied moeten tevens voorzieningen opgenomen worden voor het stallen van fietsen. Zorgvuldige en hoogwaardige inpassing hiervan in de openbare ruimte is noodzakelijk.

Zone 5: Poort Minervalaan

In architectonisch opzicht vormt het hoogteaccent op de kruising Alteveerstraat-Weiersstraat een eenheid met de vergelijkbare hoge bebouwing op de hoek van het Mercuriusplein en de Weiersstraat. Deze beide gebouwen samen vragen om architectonische afstemming om een zekere poortwerking als entree te verkrijgen.

In deze zone is de entree van de parkeergarage gesitueerd. Deze wordt zo vormgegeven dat het gebouw in wordt gereden, waarna men afdaalt naar beneden.

In deze zone is ook een oversteekplaats voor voetgangers gesitueerd richting het Mercuriusplein. Het gebied zal ingericht worden als voetgangersgebied.

Fietsenstallingen dienen zorgvuldig, dus niet storend in het beeld geplaatst te worden. Plaatsing achter stenen muurtjes komt overeen met het bestaande beeld in het centrum.

Zone 6: Binnengebied

Op deze locatie komt een blok woningen op de parkeergarage gecombineerd met kortparkeren (voor servicedoeleinden). De woningen hebben uitzicht op het Parkje van Huges in een groene, rustige woonomgeving. De architectuur wordt in principe vrijgelaten. De openbare ruimte er om heen wordt mede ingericht met groene elementen, wat voorkomt dat een stenig beeld ontstaat. Via een smalle doorgang naast de bouwmogelijkheid aan de Vaart NZ, is er een verbinding met de Vaart. De aanwezige waardevolle bomen op de belendende percelen aan de Vaart NZ zullen in de verkaveling opgenomen worden en een duidelijke relatie met de nieuwbouw krijgen (bijvoorbeeld door zichtlijnen er naar toe).

Zone 7: Theater/bebouwing

De bouwhoogte en verschijningsvorm van het complex vragen veel aandacht.

Er mag geen sprake zijn van horizonvervuiling op/achter het historisch stadsgezicht. De bebouwing wordt integraal ontworpen, en de toneeltoren vormt een logisch integraal onderdeel hiervan. De toneeltoren blijft zichtbaar achter de historische bebouwing en zal derhalve architectonisch verbijzonderd moeten worden. Het vormt een markeringspunt vanuit de diverse richtingen, zeker vanuit het zuiden en het westen (kleur, materiaalgebruik, dakvorm, een expressieve vorm met een alzijdige uitstraling).



De bebouwing heeft een belangrijke functie voor het stedelijk weefsel van de stad. Dit is af te lezen aan de vormgeving van het gebouw. Het laat in zijn verschijningsvorm duidelijk zien dat het een theater is met culturele betekenis voor de stad.

Zone 8: Markt

Deze zone is belangrijk als referentie voor de planontwikkeling binnen dit bestemmingsplan, maar valt buiten het plangebied en is derhalve niet nader beschreven.

6. Toelichting op de voorschriften

6.1. Inleiding

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

6.2. Flexibiliteitsbepalingen

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

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

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

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

- ♦ Milieusituatie

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

- ♦ Gebruiksmogelijkheden

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

6.3. Opzet voorschriften

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

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

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

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

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

6.4. Nadere toelichting op de voorschriften

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

Begripsbepalingen

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

Woondoeleinden

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

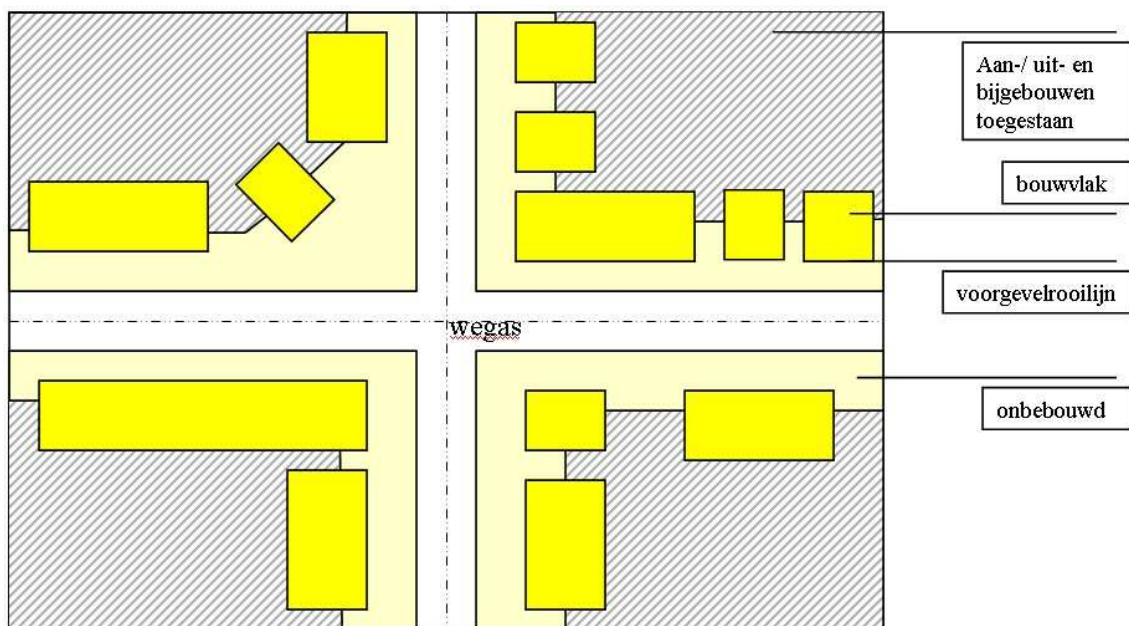
ten het bebouwingsvlak bedraagt 65 m². De oppervlakte gelegen binnen het bebouwingsvlak achter het verlengde van de zijgevels wordt niet meegerekend bij deze oppervlakte aan bijgebouwen. Op basis hiervan is het bijvoorbeeld mogelijk een bijgebouw (of aan- of uitbouw) aan de achterzijde van de woning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

In de voorschriften is de voorgevel gedefinieerd als de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s). De eerste zinsnede zal in veel voorkomende gevallen van toepassing zijn en geen discussie opleveren. De tweede zinsnede beoogt de eventueel onduidelijk situaties te ondervangen. In het geval van bijvoorbeeld een hoeksituatie kan het voorkomen dat een woning twee voorgevels heeft.



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

- ♦ langs de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen van de op de plankaart aangeduide bouwvlakken;
- ♦ zoveel mogelijk evenwijdig aan de as van de weg.



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

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

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

Woondoeleinden meergezinshuizen

De gestapelde woningen, ook wel meergezinshuizen genoemd, zijn geregeld binnen de bestemming "woondoeleinden meergezinshuizen". Bepaald is, dat per wooneenheid ten hoogste 6 m² aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak mogen worden gebouwd. Aan-, uit- en bijgebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak zijn zonder meer mogelijk. In het plangebied

komen relatief veel aan-, uit- en bijgebouwen bij woongebouwen voor. Vandaar dat in dit plan ook bij woongebouwen de mogelijkheid wordt geboden om dergelijke gebouwen buiten het bebouwingsvlak te bouwen. Een ondergeschikte zorgfunctie (bijvoorbeeld fysiotherapie) is mogelijk binnen deze bestemming.

Maatschappelijke doeleinden

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

Gemengde doeleinden

De bestemming "gemengde doeleinden" is opgenomen om de diverse functies zoals omschreven in hoofdstuk 4 mogelijk te maken. Voor het realiseren van het "Cultureel Kwartier" wordt het van belang geacht dat binnen de bestemming een onderlinge uitwisseling van functies mogelijk is. De doeleindenomschrijving geeft daarom een breed scala aan mogelijkheden met betrekking tot de toegestane functies binnen deze bestemming. Op deze wijze wordt op juridisch-planologisch gebied een opwaardering van het "Cultureel Kwartier" gestimuleerd.

Binnen de bestemming wordt in lid A van de voorschriften een groot aantal functies toegestaan, die zijn gegroepeerd onder de volgende categorieën:

1. culturele, educatieve, sociale, (para-)medische, levensbeschouwelijke en/of maatschappelijke doeleinden, alsmede leisure, met daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen;
2. zelfstandige horecavoorzieningen (indien aangeduid op de kaart);
3. zelfstandige kantoren;
4. dienstverlenende bedrijven en instellingen;
5. wonen op de verdiepingen (indien aangeduid op de kaart).

Voor de eerste groep geldt dat er tal van openbare functies en/of activiteiten worden genoemd die passend worden geacht binnen de doelstellingen van het "Cultureel Kwartier". Culturele instellingen die bijvoorbeeld mogelijk zijn, zijn een theater, bioscoop, schouwburg, museum en dergelijke.

Ook alle openbaar toegankelijke vrijetijdsvoorzieningen- en activiteiten zijn mogelijk. Horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan de genoemde activiteiten (bijvoorbeeld bij een bioscoop) zijn ook zonder meer toelaatbaar.

Zelfstandige horecavoorzieningen zijn alleen toegelaten aan de straatzijde (aanduiding "horeca toegestaan").

Ook kantoren en dienstverlenende bedrijven en instellingen (zie ook definitie in artikel 1) zijn toegelaten binnen de bestemming "gemengde doeleinden".

De woonfunctie is uitsluitend toegelaten op de verdiepingen van de gebouwen. De situering van de woonfunctie is aangeduid op de plankaart.

Ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat deze is aangeduid op de plankaart. Ten behoeve van de oprichting van een toneeltoren is het mogelijk de hoogte te verhogen tot 30 meter voor ten hoogste 500 m² oppervlakte. Hierbij dient een afstand van 12 meter ten opzichte van de bestemmingsgrens in acht worden genomen. Ook mag de toneeltoren niet worden gerealiseerd op de gronden waar wonen is toegestaan binnen de bestemming.

Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn binnen het bouwvlak toegestaan alsmede binnen de gronden die zijn aangeduid als "parkeergarage".

Bedrijfsdoeleinden

Deze gronden hebben betrekking op het binnen het plangebied aanwezige bedrijf. De bedrijfsactiviteiten voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage voorschriften) zijn zonder meer toegelaten. Ook de huidige bedrijfsfunctie is toegelaten.

Voor een nadere beoordeling over de toelaatbaarheid van de bedrijven is aan dit artikel een bedrijvenlijst toegevoegd. Naast een omschrijving van de soort/aard van toelaatbaar te achten bedrijven bevat deze lijst indicaties voor de in acht te nemen afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben betrekking op dan wel vloeien voort uit bepaalde activiteiten van het gemiddeld te achten bedrijf in die sector.

Een en ander samenvattend kan worden gesteld dat de "omschrijving" en de "milieucategorie" in principe als "hard" gegeven dienen te worden beschouwd. De factoren, die hebben geleid tot de indeling in categorieën dienen daarentegen als indicatief te worden beschouwd, met dien verstande dat de bepalende "grootste afstand" niet mag worden overschreden indien daardoor een bedrijfsactiviteit ontstaat die niet meer past binnen de indeling. Zoals hiervoor is gesteld is deze lijst gebaseerd op het gemiddelde bedrijfstype. Daardoor kan de milieubelasting van de binnen dit type voorkomende bedrijven onderling nogal verschillen.

Ter ondervanging van eventuele onvolkomenheden van de gekozen systematiek en om op eenvoudige wijze te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, is ter zake dan ook een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Via vrijstellingsprocedures kunnen bedrijven worden toegelaten die naar de aard van de bedrijvigheid alsmede qua bedrijfsomvang vergelijkbaar zijn met de bedrijven, die in de betreffende categorieën zijn genoemd. Voorwaarde is wel dat deze bedrijven qua hinder en of gevaar geen onevenredige afbreuk doen aan het woonmilieu.

In lid 2 zijn enige bebouwingsbepalingen opgenomen. Een bedrijfswoning is op de bovenverdieping toegestaan. Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat de vestiging van bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (voorheen de zogenaamde "categorie A-inrichtingen") zijn uitgesloten. Deze bedrijven komen in het plangebied niet voor, noch zijn zij daar gewenst.

Overige bestemmingen

De bestemmingen "kantoren", "nutsdoeleinden", "groenvoorzieningen", "water", "verkeersdoeleinden" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn bestemmingen die grotendeels voor zichzelf spreken.

Beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

Bij besluit van 3 juni 1996 heeft het Rijk besloten het Beschermd Stadsgezicht Assen uit te breiden conform het voorstel van de gemeenteraad. Een gevolg hiervan is dat een zuidelijk deel van het plangebied (afbeelding 5) deel uitmaakt van het Beschermd Stadsgezicht (aangeduid op de plankaart). De status van Beschermd Stadsgezicht heeft onder meer als rechtsgevolg dat de gemeente op grond van artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet verplicht is om een bestemmingsplan op te stellen. Dat bestemmingsplan moet zijn gericht op de bescherming van de waarden op grond waarvan de aanwijzing is geschied. Het beschermd stadsgezicht is expliciet benoemd in de voorschriften. Voor een aantal werkzaamheden en/of andere werken is een specifieke aanlegvergunning vereist.

Wijzigingsbevoegdheid

In dit artikel wordt verwezen naar de op de plankaart aangegeven wijzigingsgebieden. Het betreft hier vooral die gronden waar ontwikkelingen worden voorzien. Binnen de gebieden is het mogelijk de bestemmingen "van kleur te laten verschieten" met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 WRO). Diverse criteria zijn geformuleerd waaraan moet worden voldaan voordat toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieutechnische toelaatbaarheid, maar ook een toets aan de archeologische, ecologische en verkeerstechnische inpasbaarheid. Indien gronden zijn gelegen binnen de dubbelbestemming "beschermd stadsgezicht" blijft deze bestemming onverkort van toepassing indien een bestemming wordt gewijzigd.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

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

Tevens kunnen volgens dit artikel bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht. Uit de praktijk is gebleken dat er behoefte bestaat om met ondergeschikte bouwdelen de bebouwingsgrens naar de wegzijde te overschrijden. Tegen dergelijke overschrijdingen hoeft niet direct bezwaar te bestaan met name omdat hierdoor tevens de mogelijkheid kan worden geboden tot een grotere herkenbaarheid van het individuele gebouw. De afweging, die bij het verlenen van deze vrijstelling zal dienen plaats te vinden voorkomt dat zich negatieve ontwikkelingen zullen voordoen. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing. Bij een onevenredige aantasting van de karakteristiek van het stadsgezicht zal overigens geen van de vrijstellingen verleend kunnen worden.

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

Gebruiksbeepaling

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

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

Afstemmingsbeepaling Flora- en faunawet

In deze bepaling is de afstemming tussen de Flora- en faunawet en het bestemmingsplan geregeld. Bepaald is dat er geen activiteiten mogen worden ontplooid, dan wel bouwwerken worden opgericht die in strijd zijn met de bepalingen in de Flora- en faunawet (zie ook hoofdstuk 3).

Overgangsbepalingen

Ten aanzien van het gebruik van gronden en opstallen is bepaald dat het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is onder het overgangsrecht geplaatst. Een geringe uitbreiding van de inhoud wordt na vrijstelling mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Strafbepaling

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbeepaling dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

7.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling van het Cultureel Kwartier en de directe omgeving brengt kosten met zich mee.

De kosten zijn te onderscheiden in de aanpassingen van de openbare ruimte en de ontwikkeling van het Cultureel Kwartier waarbij de gemeente trekker van de realisatie is.

De kosten van reconstructie van de Weiersstraat, het uitgraven van de Kolk, de herinrichting van de Vaart NZ en ZZ is ondergebracht in het project "de Blauwe As" dat behalve bovengenoemde onderdelen ook de rest van de Vaart NZ en Vaart ZZ en het bevaarbaar maken van de Vaart omvat. Dit project met een totaal kostenplaatje van circa € 27,5 miljoen wordt gefinancierd uit het Fonds Grote projecten (gemeente Assen), diverse onderhoudsfondsen van de gemeente (Straten en Wegen, Rioolbeheer), Algemene Dienst van de gemeente Assen, Subsidies (waaronder SNN Kompas, BIRK e.a.) en het Regiofonds. De procedures voor de subsidiebeschikkingen zijn gaande.

De ontwikkeling van het Cultureel Kwartier buiten de infrastructuur brengt kosten met zich mee op het gebied van verwerving, bouwrijp maken en bodemsanering. Deze kosten kunnen met een sluitende grondexploitatie worden ondergebracht bij de diverse functies. De gemeente realiseert de publieke functies met de daarbijbehorende exploitaties waarin deze kosten zijn opgenomen. De in de grondexploitatie opgenomen toerekening aan de commerciële functies kan naar verwachting bij realisatie van die functies worden verrekend.

8.1. Overleg met de bevolking

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving" heeft op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in combinatie met artikel 150 van de Gemeentewet in de periode van 10 juni tot 8 juli 2005 ter inzage gelegen. Tot 8 juli 2005 konden schriftelijke reacties bij burgemeester en wethouders worden ingediend. In de "Inspraak- en overlegnota voorontwerp-bestemmingsplan Weiersstraat e.o." zijn de ingediende reacties samengevat en voorzien van commentaar. Hierbij is aangegeven of, en zo ja, op welke wijze een reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook het verslag van de inspraakavond is opgenomen in deze nota. De nota ligt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het ontwerpbestemmingsplan "Weiersstraat en omgeving" toegezonden aan een aantal (bestuurlijk) betrokkenen en instanties. De resultaten van het overleg zijn eveneens neergelegd in de in paragraaf 8.1. genoemde nota. Per reactie is aangegeven of, en zo ja, op welke wijze het plan is aangepast.

juli 2006.

Bijlage

Bij de toelichting