

Ontwerpbestemmingsplan

De Veemarkt

Gemeente Assen



Ontwerpbestemmingsplan

De Veemarkt

Gemeente Assen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

26 september 2018

Projectgegevens:

TOE02-0253493-01A

REG02-0253493-01A

TEK02-0253493-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0106.00BP20172000A-B001

Datum vrijgave

26-09-2018

Opsteller(s)

TP, GS, MS

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	10
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Bedrijven en milieuzonering	32
4.5	Externe veiligheid	35
4.6	Niet gesprongen explosieven	40
4.7	Water	41
4.8	Natuur	43
4.9	Archeologie	44
4.10	Cultuurhistorie	47
4.11	Verkeer en parkeren	48
4.12	Kabels en leidingen	50
4.13	Duurzaamheid	50
4.14	Besluit milieueffectrapportage	51
5	Juridische planopzet	55
5.1	Juridische planopzet	55
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	55
6	Haalbaarheid	57
6.1	Financieel	57
6.2	Maatschappelijk	57

Bijlagen:

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan 'Asselyn' d.d. januari 2018, Credo Integrale Planontwikkeling B.V.
- Bijlage 2: Rapport Verkennend bodem-, waterbodem- en asbestonderzoek deelgebied 1 Vee-marktterrein te Assen d.d. 15 februari 2017, Antea Group
- Bijlage 3: Rapport Verkennend bodem-, waterbodem- en asbestonderzoek deelgebied 2 Vee-marktterrein te Assen d.d. 15 februari 2017, Antea Group
- Bijlage 4: Rapport Verkennend bodem-, waterbodem- en asbestonderzoek deelgebied 3 Vee-marktterrein te Assen d.d. 15 februari 2017, Antea Group
- Bijlage 5: Evaluatierapport grondsanering Veemarktterrein zuidzijde te Assen d.d. 21 november 2017, Tauw
- Bijlage 6: In situ partijkeuring voor grond Veemarktterrein te Assen d.d. 23 november 2017, Tauw
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "De Veemarkt" te Assen d.d. 18 juli 2018, In-genieursbureau Spreen
- Bijlage 8: Onderzoek Externe Veiligheid d.d. 15 mei 2017, RUD Drenthe
- Bijlage 9: Rapport Aanvullend vooronderzoek Conventionele Explosieven Veemarktterrein As-sen d.d. 22 januari 2018, Expload
- Bijlage 10: Quickscan flora en fauna Veemarkt d.d. 09 maart 2016, CroonenBuro5
- Bijlage 11: Advies Groepsrisico Veemarktterrein d.d. 27 augustus 2018, Veiligheidsregio Drenthe



Globale ligging van het plangebied (Globespotter, 2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het Veemarktterrein is een groot parkeerterrein aan de rand van het centrum en vlakbij het station Assen. Sinds enkele jaren is er een terugname aan belangstelling voor het parkeren op het Veemarktterrein. Begin 2015 is ter plaatse van het parkeerterrein betaald parkeren ingevoerd.

De gemeente is van plan op het noordelijk deel van het Veemarktterrein woningbouw te realiseren. Het zuidelijk deel blijft beschikbaar als parkeerterrein en is recentelijk opnieuw ingericht. Voor het plangebied geldt een beheersverordening. De beoogde woningbouwontwikkeling is niet mogelijk zonder dat hiervoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

Bij het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan behoort ook de Havenkade. In 2017 heeft de gemeente de openbare ruimte in en rondom de Havenkade opgewaardeerd. Het is een prachtige plek geworden die ook zeer geschikt is voor het houden van evenementen. Om dit op deze plek te kunnen faciliteren wordt dit gebied meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden: het Veemarktterrein en de Havenkade. In de volgende afbeelding zijn de beide deelgebieden opgenomen.



Ligging en begrenzing plangebied (Globespotter, 2016)

Veemarktterrein

Het deelgebied Veemarktterrein bevindt zich vlakbij het centrum van Assen en ligt ten oosten van dit centrumgebied. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op circa 400 meter het station van Assen. Het station bevindt zich aan de Overcingellaan. De Overcingellaan loopt in het noorden direct over op de Industrieweg, waar het plangebied aan grenst. De Industrieweg en de Overcingellaan zijn beide onderdeel van de ringweg rondom en door Assen. Aan de oostkant van het Veemarktterrein ligt op circa 70 meter (kortste afstand) het spoor.

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het parkeerterrein van de Jumbo ter hoogte van de Nijlandstraat en de oostgrens wordt gevormd door het fiets- en voetpad langs de Industrierweg. De Paul Krugerstraat vormt de westelijke grens van het plangebied. Het woningblok aan de Paul Krugerstraat (40 – 64) ligt niet binnen het plangebied. De zuidelijk grens van het plangebied wordt gevormd door het Abel Tasmanplein en de Abel Tasmanweg.

Havenkade

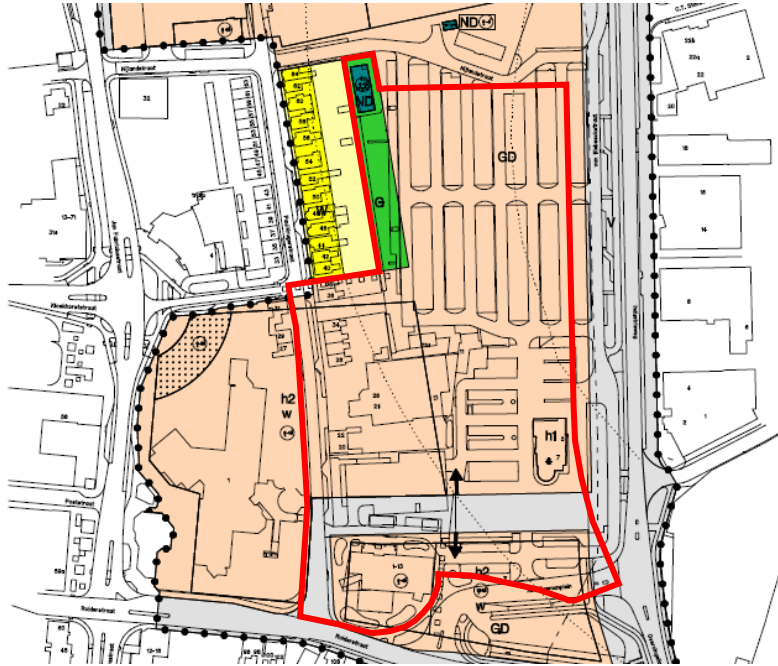
Het deelgebied Havenkade ligt ten noordoosten van het Veemarktterrein op een afstand van circa 130 meter. De Industrierweg vormt hier de westelijke grens. De bebouwing aan de Havenkade vormt de zuidelijke grens. De noordelijke grens wordt gevormd door de Van Hobokenstraat. Aan de noordzijde van de Hobokenstraat bevindt zich een bedrijf (Profile). Het bedrijf wordt begrensd door een groenstrook. Deze groenstrook behoort tot het plangebied. Aan de (zuid)oostzijde van de Van Hobokenstraat bevindt zich een ander bedrijf (BMN Bouwmaterialen).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan geldt de beheersverordening 'Assen – Binnenstad' die op 3 juli 2014 is vastgesteld. Het doel van een beheersverordening is het vastleggen van het bestaande gebruik en de huidige planologische mogelijkheden. De inhoud van de beheersverordening komt overeen met het bestemmingsplan dat voor de beheersverordening vigeerde.

Veemarktterrein

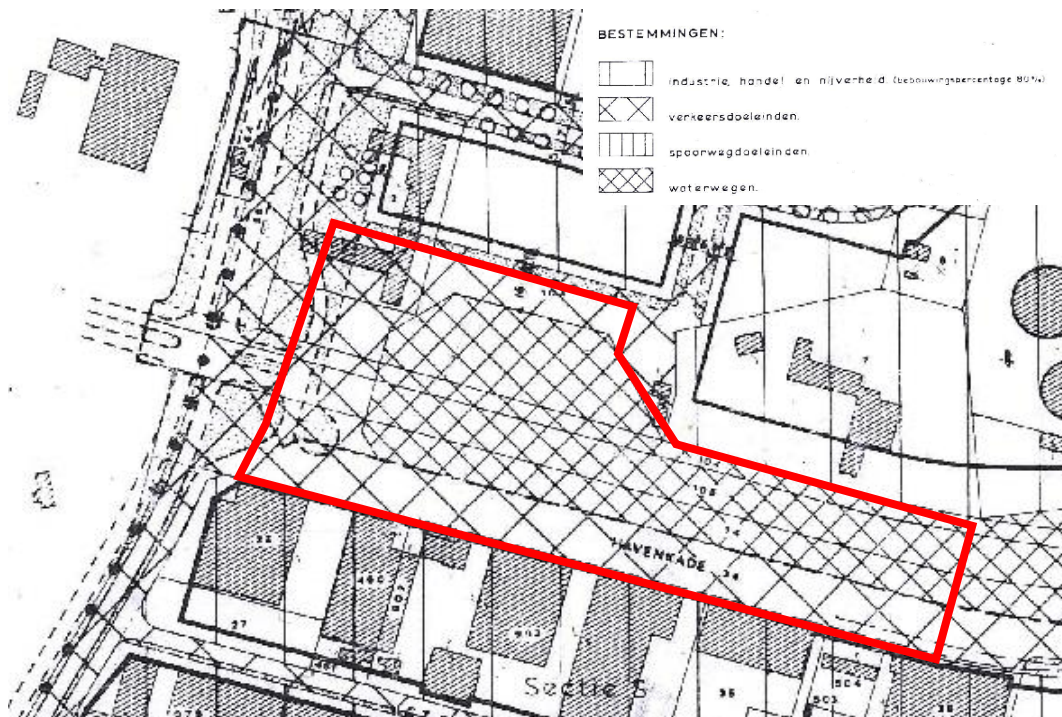
Voor het grootste gedeelte van het Veemarktterrein vigeerde voor de beheersverordening het bestemmingsplan 'Veemarktterrein' welke is vastgesteld op 20 juli 2006. Op gronden van het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan golden in het bestemmingsplan 'Veemarktterrein' de bestemmingen 'Gemengde doeleinden', 'Woondoeleinden', 'Verkeersdoeleinden', 'Nutsdoeleinden' en 'Groenvoorziening'. Een klein hoekje van het Veemarktterrein, ter plaatse van de kruising de Paul Krugerstraat en de Kloekhorststraat valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Veemarktterrein'. Ter plaatse van dit hoekje gold voor de beheersverordening het bestemmingsplan 'Fabriciusstraat' dat op 18 november 1999 is vastgesteld en gold de bestemming 'Wegverkeer'.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Veemarktterrein' ter plaatse van het deelgebied Veemarktterrein (ruimtelijke plannen, 2006)

Havenkade

Ter plaatse van de Havenkade gold voor de beheersverordening het bestemmingsplan 'Industrieterrein'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 september 1972. Ter plaatse van het deelgebied Havenkade golden de bestemmingen 'Industrie, handel en nijverheid', 'Verkeersdoeleinden' en 'Waterwegen'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Industrieterrein' ter plaatse van het deelgebied Havenkade (ruimtelijke plannen, 1972)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'De Veemarkt' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

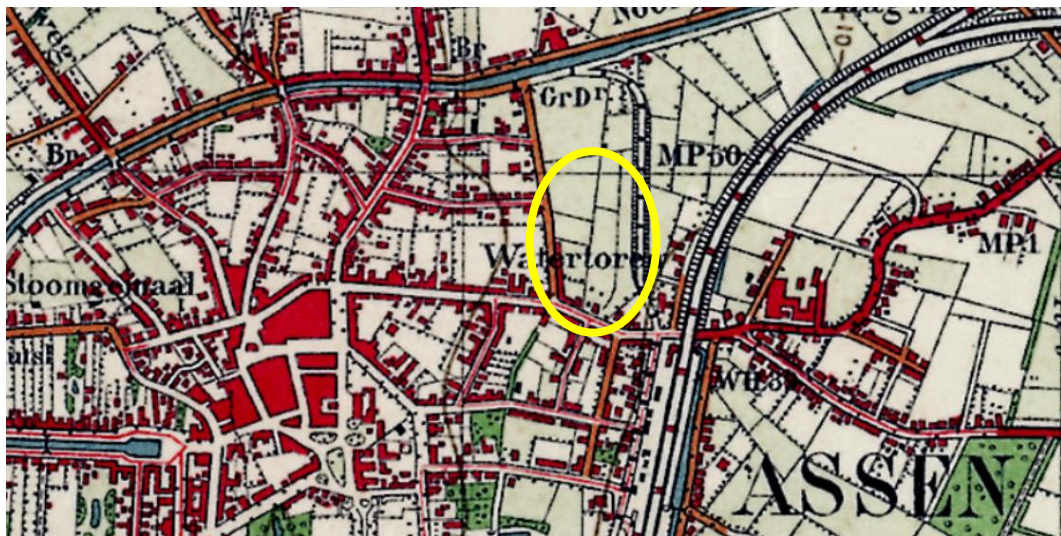
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Veemarktterrein

Het Veemarktterrein is in 1939 in gebruik genomen ter vervanging van de paardenmarkt. De paardenmarkt was gelegen in het centrum. Het Veemarktterrein lag toentertijd aan de rand van de stad, zoals te zien in de onderstaande afbeelding. De ligging tussen de stad/het centrum en het station was de voornaamste reden voor de verplaatsing. Met het Veemarktterrein had Assen een geconcentreerde en bereikbare handelslocatie. Vanaf 1963 stopten de maandelijkse markten en in 1979 is het Veemarktterrein voor het laatst gebruikt als handelsmarkt.



Locatie van het Veemarktterrein in 1939 (topotijdreis.nl)

Het Veemarktterrein is een groot parkeerterrein aan de rand van het centrum en vlakbij het station Assen. Begin 2015 is ter plaatse van het parkeerterrein betaald parkeren ingevoerd. Sindsdien is er een terugname van het parkeren op het Veemarktterrein. Behalve voor het parkeren van auto's is het grote en open Veemarktterrein een ideale locatie voor evenementen. Zo heeft de afgelopen jaren de TT-kermis, tijdens het jaarlijks terugkomend evenement TT-Assen, plaatsgevonden.

De gemeente is voornemens op het noordelijk deel van het Veemarktterrein woningbouw te realiseren. Op het zuidelijk deel van het Veemarktterrein wordt op dit moment hard gewerkt aan de aanleg van het Veemarktplein. Ter plaatse van het plangebied vigeert een beheersverordening waardoor de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Het plangebied en de directe omgeving vormen een overgangsgebied tussen centrum en het Havenkwartier. Aan de westkant van het plangebied zijn vooral woningen en voorzieningen te vinden. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich tussen het plangebied en het spoor het Havenkwartier dat voornamelijk is ingericht als bedrijventerrein. Het noordelijk deel van het havengebied is onlangs gerenoveerd en feestelijk geopend in september 2017. Aan de oostzijde van het spoor bevindt zich de woonwijk Assen-Oost.

Op het Veemarktterrein bevindt zich aan de zuidoostkant een sushi restaurant. Dit sushi restaurant is gevestigd in het pand Marktzicht. Het pand is een gemeentelijk monument. Voor de vestiging

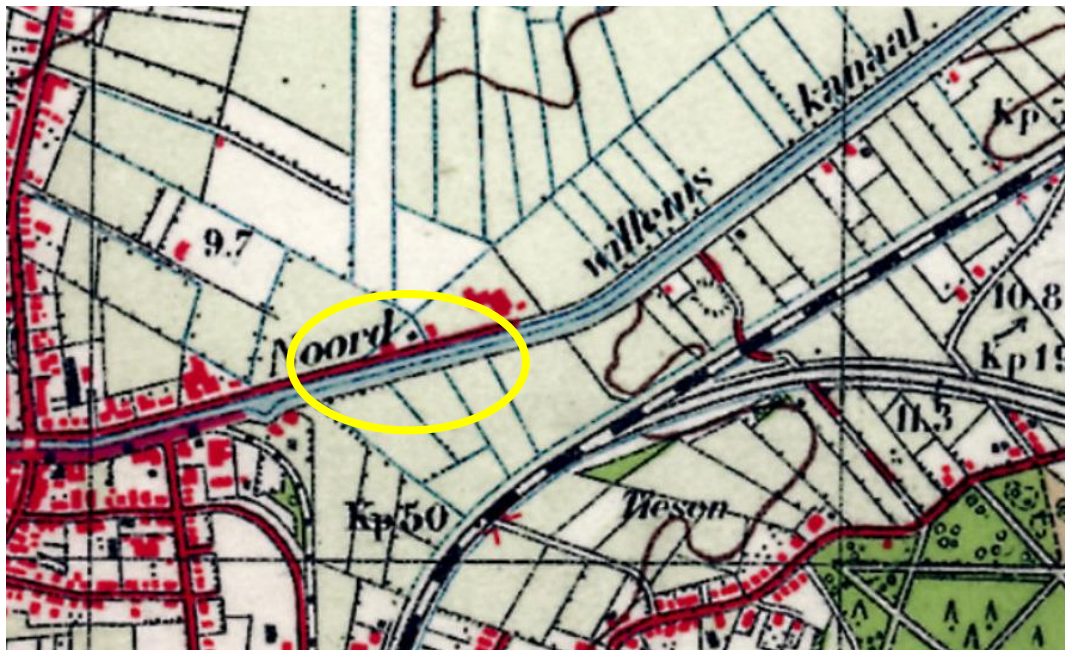
van het sushi restaurant is het pand in oude luister hersteld. In de zuidwesthoek staat een voormalig kantoorpand dat omgebouwd is tot woontoren, met op de begane grond kantoorruimtes. Tussen het woningblok aan de Paul Krugerstraat (40 – 64) en het parkeerterrein bevindt zich een bomenstrook met daarop aan de noordzijde een nutsvoorziening. Tussen de bomenstrook en de bestaande huizen aan de Paul Krugerstraat ligt een sloot. Tussen de omgebouwde woontoren en de woningen aan de Paul Krugerstraat ligt een grasveld, hier hebben voorheen woningen en een duivenhok gestaan.



Het Veemarktterrein (globespotter, 2017)

2.1.2 Havenkade

Het Havenkanaal was oorspronkelijk het Noord-Willemskanaal en vormde de hoofdwaterweg naar en door Assen. Rond 1970 is het Noord-Willems kanaal zoals we dat nu kennen aangelegd aan de noordzijde van Assen. Het voormalige Noord-Willemskanaal werd hernoemd tot het Havenkanaal.



Het Havenkanaal in 1952 (topotijdreis.nl)

Het Havenkanaal vormt nu een vertakking van het Noord-Willemskanaal (ten noordoosten van de kern Assen) en komt ten westen van Assen weer uit op het Noord-Willemskanaal. Ter plaatse van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan (deelgebied Havenkade) is het Havenkanaal breder en zijn er aan zowel de noord- als de zuidzijde plekken voor boten om aan te meren.

De Havenkade is een (voormalig) bedrijventerrein. Door leegstaande bedrijfspanden is het gebied al enige tijd in zicht als locatie voor woningbouw of een locatie waar de functie wonen gemengd wordt met de functie werken. In 2017 is de Havenkade heringericht tot een goed onderhouden kade met een open karakter. De Havenkade bestaat voornamelijk uit het oppervlaktewater van het Havenkanaal en de kade eromheen. Op de kade is een groenstrook en snippergroen aanwezig. Door het open karakter en het Havenkanaal is er vanaf de Havenkade zicht op zowel het stedelijk gebied aan de westzijde, de bedrijvigheid, de groenere plekken van het Asser stedelijk gebied en de lijn van het Havenkanaal.



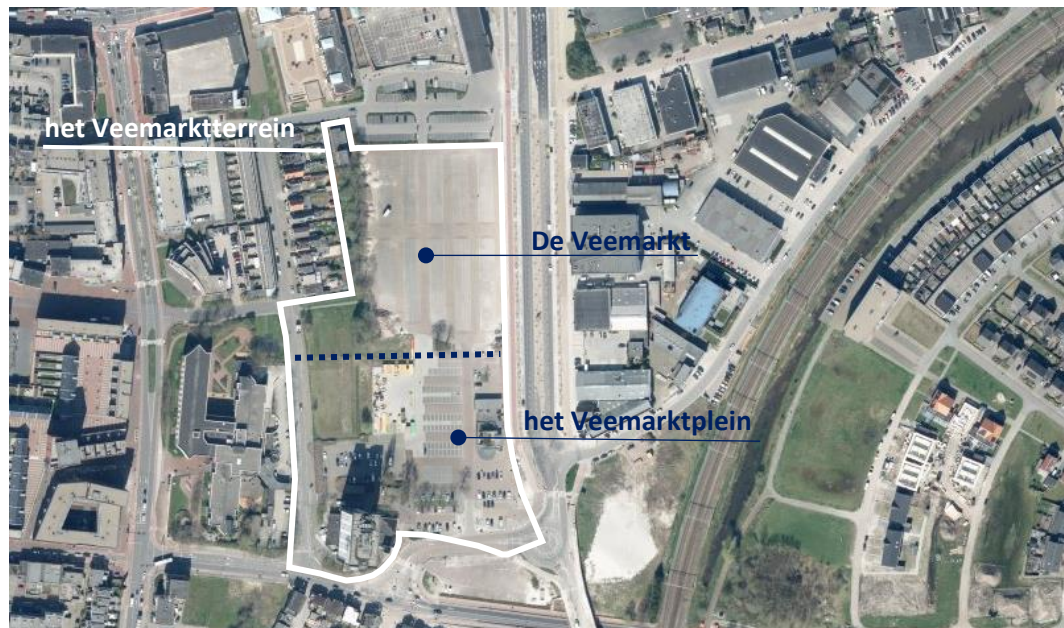
De Havenkade (GoogleMaps, 2017)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Veemarktterrein

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de beoogde herontwikkelingen van het Veemarktterrein. Het Veemarktterrein wordt globaal gesplitst in twee delen: De Veemarkt en het Veemarktplein. Hierna worden de woningbouwontwikkelingen op De Veemarkt omschreven.

Om bij de realisatie van de herontwikkeling van De Veemarkt de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zijn in het beeldkwaliteitsplan 'Asselyn' (januari 2018) de uitgangspunten verwerkt. Bij de nadere uitwerking van het woningbouwprogramma vormt dit beeldkwaliteitsplan een toetsingskader. Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage van de toelichting.



De twee delen van het Veemarktterrein

De Veemarkt

Ter plaatse van De Veemarkt, het noordelijk gedeelte van het Veemarktterrein, worden woningen gerealiseerd. Op De Veemarkt worden 61 grondgebonden stadswoningen en zes boven-/benedenwoningen gerealiseerd.

Wonen

De grondgebonden stadswoningen zullen in vier globale rijen (al dan niet aaneen gebouwd) gerealiseerd worden. Op het zuidelijke deel van De Veemarkt zal één rij in oost-west richting gerealiseerd worden. In zowel de oosthoek als de westhoek zullen drie boven-/benedenwoningen worden gerealiseerd. De andere drie rijen zullen ten noorden ervan in noord-zuid richting gerealiseerd worden.

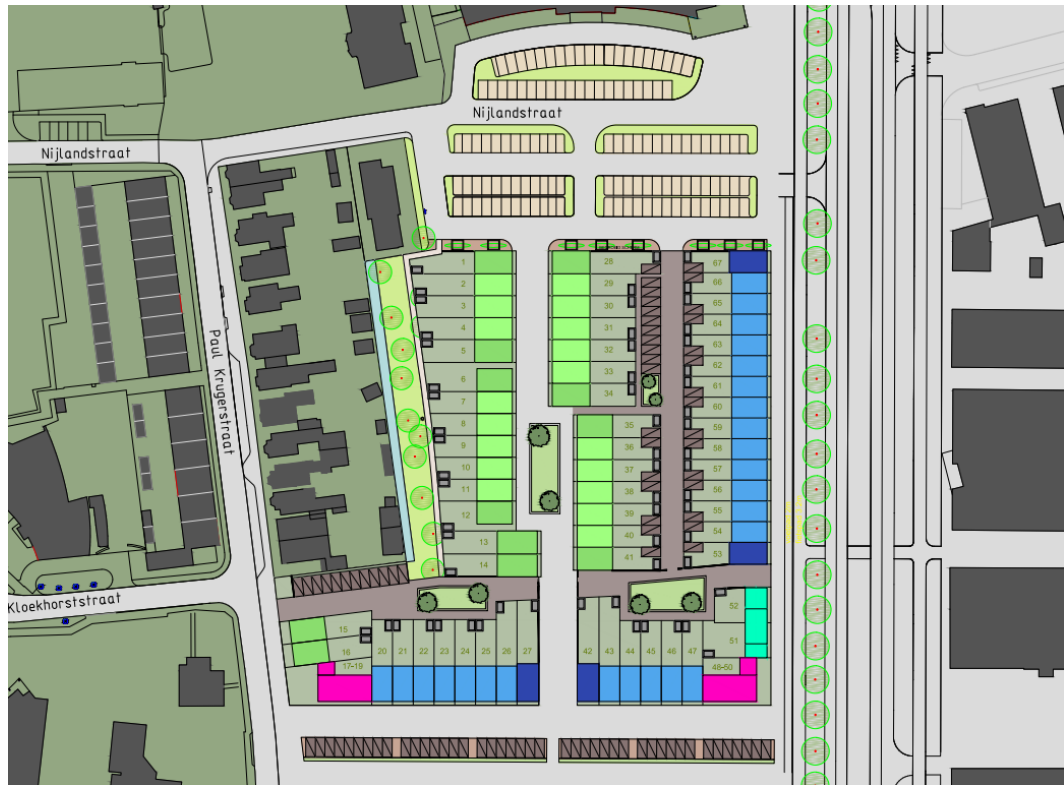
Verkeer

In het midden van De Veemarkt komt een openbare autoluwe woonstraat, de Veemarktstraat. De Veemarktstraat wordt een afgesloten woonstraat. De woningen aan de Veemarktstraat zijn met de voorkant van de woning op de straat gericht. Daarnaast worden er twee semi-private woonstraten aangelegd. Eén aan de oostkant, parallel aan de Veemarktstraat en de andere aan de zuidkant, haaks op de Veemarktstraat. Op deze twee woonstraten zijn de achtertuinen van de omliggende woningen gericht. Aan de zuidkant komt een tweede openbare straat, Veemarktzicht, met daar langs een parkeerstrook. Deze parkeerstrook behoort niet tot het parkeerterrein van het Veemarktplein en is daarvan afgescheiden door een groenstrook met bomen. Grotendeels wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Onder de bestrating wordt riolering en kabels en leidingen aangelegd.

Groen

Er worden een aantal groengebiedjes in het plangebied gerealiseerd, deels in de Veemarktstraat en deels in de semi-private woonstraten. De bomenstrook aan de westzijde van het plangebied blijft gehandhaafd. Wel worden hier een aantal bomen gekapt. De nutsvoorziening blijft ook gehandhaafd.

In de volgende afbeelding is het verkavelingsplan van De Veemarkt te zien.



Verkavelingsplan De Veemarkt

Het Veemarktplein

Het Veemarktplein vormt het zuidelijke gedeelte van het Veemarktterrein. Het terrein blijft een parkeerterrein waar plek zal zijn voor circa 250 auto's. Het terrein wordt heringericht als plein waardoor het tevens geschikt is om als evenemententerrein te blijven functioneren. Het plein blijft groot genoeg voor onder meer de TT-kermis en andere evenementen. De Paul Krugerstraat wordt ten zuiden van de kruising met de Kloekhorststraat bij het Veemarktterrein getrokken. Op de hoek op het Abel Tasmanplein wordt het voormalig kantoorpand getransformeerd tot een woontoren met circa 90 appartementen. De appartementen zijn inmiddels gerealiseerd. Marktzicht, het gemeentelijk monumentaal pand aan de oostzijde van het plangebied, waarin het sushi restaurant is gevestigd, blijft gehandhaafd.

Het Veemarktplein krijgt een groenere uitstraling gekregen dan in de bestaande situatie. Om dit te bereiken wordt een deel van de verharding vervangen door gras met bomen. Een deel van de bestaande bomen kunnen gehandhaafd blijven. Een aantal bestaande bomen wordt gekapt en vervangen door nieuwe bomen. Een afscheiding tussen het Veemarktplein en De Veemarkt wordt gecreëerd door een lange groenstrook met bomen over de hele breedte van het Veemarktterrein.

In de volgende afbeelding is het ontwerp voor het Veemarktplein te zien.



Ontwerp Veemarktplein (gemeente Assen, 2017)

2.2.2 Havenkade

Ter plaatse van het deelgebied Havenkade vinden (nu nog) geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. De Havenkade is recent heringericht. Door het open karakter van de kade wordt het terrein door de Gemeente Assen als geschikte plek voor evenementen gezien. Met het voorliggend bestemmingsplan is de Havenkade ten behoeve van evenementen meegenomen.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

2.3.1 Veemarktterrein

Ter plaatse van het deelgebied Veemarktterrein krijgen de woningen, tuinen van De Veemarkt de bestemming 'Wonen'. Daarnaast worden ook de semi-openbare ruimtes, op de parkeerplaatsen ten zuiden van de bestaande woningen aan de Paul Krugerstraat na, bestemd met 'Wonen'. Deze parkeerstrook wordt met als de parkeer- en groenstroken aan zowel de noord- als de zuidzijde van De Veemarkt bestemd met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast krijgt de Veemarktstraat (de straat in het midden van De Veemarkt) ook de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De bomenstrook aan de westzijde van de woningen krijgt de bestemming 'Groen'. Ten noorden van deze bomenstrook wordt de nutsvoorziening bestemd met 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

Ter plaatse van het Veemarktplein krijgt de Abel Tasmanflat in de zuidwesthoek met de 90 appartementen de bestemming 'Wonen - Appartementen'. Het sushi restaurant YuMe, in het oosten van het Veemarktplein wordt bestemd met 'Horeca'. De rest van het Veemarktplein wordt bestemd met 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ter plaatse van het Veemarktplein wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone – evenementenzone' opgenomen ten behoeve van de evenementen.

2.3.2 Havenkade

De beide kades ter plaatse van de Havenkade en de versmalling van het Havenkanaal ter hoogte van de brug van de Industrieweg worden bestemd met 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het resterend oppervlaktewater wordt bestemd met 'Water'. In het kader van de evenementen wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone – evenementenzone' over het plangebied opgenomen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het projectgebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het projectgebied hierop aansluit.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

De behoefte

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Relevantie plangebied

De ontwikkeling Veemarktterrein is een stedelijke ontwikkeling en daarom wordt toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling Veemarktterrein voorziet in toevoeging van het volgende woonprogramma in een centrum stedelijk woonmilieu:

- Nieuwbouw: 61 grondgebonden stadswoningen en zes beneden-/bovenwoningen
- Transformatie kantoorgebouw: 90 appartementen (bouwvergunning 2015, opgeleverd 2017)

Assen maakt deel uit van de woningmarktregio Groningen-Assen. In deze regio is op termijn vraag naar meer (centrum)stedelijke woonmilieus. De invulling van de regionale behoefte door de verschillende regiegemeenten tot 2030 is met de regionale woningbouwafspraken 2012 afgestemd. Hierbij zijn ook de gemeentelijke woningbouwplanningen en –programmeringen vastgesteld. Deze worden jaarlijks door de regio gemonitord. Toevoeging van nieuwe plannen dienen ter afstemming aan de regio te worden voorgelegd.

De beoogde woningbouwontwikkeling op het Veemarktterrein is een eerste fase in de ontwikkeling Havenkwartier. Het Havenkwartier staat in z'n geheel al geruime tijd in de gemeentelijke woningbouwplanning en –programming en maakte als zodanig ook deel uit van de lijst die in 2012 in het kader van de regionale woningbouwafspraken is afgestemd en vastgesteld. In die zin voorziet voorliggende ontwikkeling in de regionale behoefte en is in dat verband ook afgestemd.

De herontwikkeling van het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt er voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2014

Op 2 juni 2010 hebben de Provinciale Staten van Drenthe de omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. Op 2 juli 2014 is de geactualiseerde versie van de omgevingsvisie Drenthe vastgesteld.

De missie van de Provincie Drenthe luidt: Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is. De provincie benoemt voor Assen dat het van belang is om de stad te positioneren binnen het nationaal stedelijk netwerk. Assen moet zich complementair aan Groningen kunnen ontwikkelen.

Relevantie plangebied

In het onderhavig bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het Veemarktterrein mogelijk gemaakt. De herontwikkeling van het Veemarktterrein en het Havenkwartier is één van de beoogde onderdelen van de gebiedsontwikkeling FlorijnAs, deze komt aan bod in paragraaf 3.4.2. De provincie benoemt de herontwikkeling van een deel van het Stadsbedrijvenpark tot woongebied het Havenkwartier een belangrijk onderdeel voor het creëren van een uniek en afwisselend woonmilieu om het complementaire karakter van Assen te versterken. Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt wordt gesteund door de Provincie Drenthe.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De gemeente Assen werkt met twaalf gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen op het vlak van onder andere woningbouw in het kader van de Regio Groningen-Assen. Het samenwerkingsverband omvat een woningmarktgebied met een sterke positie en circa 235.000 huishoudens en een belangrijke concentratie aan werkgelegenheid in het Noorden van het land. Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013 geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid en een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. De stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en nieuwe inzichten qua bevolkings- en huishoudensontwikkeling waren in 2012 aanleiding om de woningbouwopgave in de regio te herzien en opnieuw af te stemmen. De vigerende woningbouwafspraken in de regio werden eind 2012 vastgesteld. De woningbouwplanningen in de regio-gemeenten worden in het kader van de woningbouwafspraken jaarlijks gemonitord en opnieuw afgestemd.

Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. Voor het behoud van de kwaliteit van de stad wordt ingezet op herstructurering en transformatie van verouderde delen van de bestaande woningvoorraad, bedrijfsterreinen en -panden en winkels. Met het oog op de ruim opgezette stedenbouwkundige structuur, wordt in Assen in belangrijke mate ingezet op aanbod van (centrum)stedelijke woonmilieus.

De actuele regionale woningbouwopgave voor de gemeente Assen is vastgesteld op circa 300 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in 2012 in lijn gebracht met de

regionale woningbouwafspraken en bevat voor circa 50% plannen op binnenstedelijke locaties. De woningbouwafspraken voor de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo in de Regio Groningen Assen zijn in 2012 onverkort overgenomen bij de afstemming van woningbouw in de regio Noord Drenthe. In 2015 is door bureau Companen een woningmarktonderzoek voor de regio uitgevoerd ten behoeve van een herijking van de regionale woonvisie en de woningbouwafspraken. Hieruit is gebleken dat de actuele woningbehoefte in Assen overeenkomt met de vigerende regionale woningbouwafspraken.

Relevantie plangebied

De voorgestelde ontwikkeling op het Veemarktterrein past binnen de inzet op behoud van de kwaliteit van de bestaande stad en een gevarieerd aanbod van woonmilieus. Het plan is een eerste fase in de ontwikkeling Havenkwartier. Het Havenkwartier is al geruime tijd opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering en in die hoedanigheid ook afgestemd in het kader van de regionale woningbouwafspraken.

3.3.2 Beheerprogramma Waterschap Hunze en Aa's 2016 - 2021

Voor de periode 2016-2021 is in het beheerprogramma, de nieuwe benaming voor het beheerplan, aangegeven met welke ambities het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water, en schoon en ecologisch gezond water in hoofdlijnen wil oppakken.

Waterbeheer in stedelijk gebied

Het waterbeheer in stedelijk gebied is een gezamenlijke taak van gemeenten en waterschap, omdat dit water deel uitmaakt van lokale en regionale watersystemen. Waterschap en gemeenten werken samen aan maatregelen om het stedelijk gebied bestendig te maken tegen toenemende neerslag als gevolg van klimaatverandering. De stedelijke wateropgave bestaat uit drie onderdelen:

- wateroverlast vanuit oppervlaktewater;
- water op straat (riolering);
- grondwateroverlast.

Bij nieuwe projecten moet de extra ruimte voor water (compensatie toename verhard oppervlak) direct worden meegenomen, op kosten van de veroorzaker/initiatiefnemer. Bij de uitvoering wordt wel gekeken naar de laagste maatschappelijke kosten en beheerbaarheid. Om die reden kan het voorkomen dat compenserende maatregelen ook buiten het stedelijk gebied worden genomen.

Bij extreme neerslag kan water op straat voorkomen wanneer het rioleringssysteem van de gemeente het water niet snel genoeg kan afvoeren. Steeds meer gemeenten hanteren de regel dat incidenteel tijdelijk water op straat acceptabel is, maar water in woningen niet. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de riolering en moeten dus zorgen voor voldoende capaciteit. Extra capaciteit kan onder andere worden verkregen door het afkoppelen van de riolering van schoon hemelwater, door de aanleg van (verbeterde) gescheiden rioleringsstelsels. Zo nodig moet het water worden vastgehouden door infiltratie of door de aanleg van open water.

Relevantie plangebied

Het verhard oppervlak neemt niet toe door de ontwikkeling van het Veemarktterrein en Havenkade, hierdoor wordt het vuil- en regenwaterriool niet extra belast door de ontwikkeling.

Ter plaatse van de Havenkade blijft de waterhuishoudkundige situatie gelijk aan de bestaande situatie. Het hemelwater wordt via de regenwaterriolering afgevoerd op het Havenkanaal.

Afstromend hemelwater van de nieuwe woningen wordt deels afgekoppeld en afgevoerd naar de bestaande waterbergingsvoorziening in het westen van het plangebied. De bestaande waterberging wordt opgeschoond, verbreed en verdiept. Bij een wateroverschot in de waterberging wordt, door een vlotterklep, water afgevoerd naar regenwaterriool. Bij de woningen centraal gelegen op De Veemarkt wordt het hemel- en afvalwater rechtstreekst afgevoerd op een gescheiden rioolstelsel.

Het afstromend hemelwater van het Veemarktterrein kan, door evenementen en parkeren, lichte verontreinigingen bevatten. Daardoor is de keuze gemaakt om dit hemelwater af te voeren naar de vuilwaterriolerings. Op de bovengenoemde wijze wordt hiermee invulling gegeven aan het beheerprogramma waterschap Aa's en Hunze 2016 – 2021.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Assen 2030

In 2010 is de integrale 'Structuurvisie Assen 2030' vastgesteld. In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven. De structuurvisie is in 2014 herzien.

3.4.2 Structuurvisie FlorijnAs

Op 27 oktober 2011 is de Structuurvisie FlorijnAs vastgesteld. Deze visie is een uitwerking van de integrale Structuurvisie Assen 2030. De Structuurvisie FlorijnAs is op grond van de Crisis- en Herstelwet opgesteld. De economische omstandigheden hebben geleid tot aangepaste ambities op het gebied van woningbouw, kantoren en de aanleg van bedrijventerreinen ten opzichte van de integrale structuurvisie.

De FlorijnAs is het belangrijkste ontwikkelingsgebied van de gemeente Assen. Tot 2030 vinden hier de meeste ontwikkelingen plaats die de groei naar 80.000 inwoners faciliteren. De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling.

In de FlorijnAs zijn zes deelprojecten te onderscheiden met elk een eigen karakter en specifieke (her)ontwikkelkansen:

1. Assen Zuid
2. Havenkwartier
3. Revitalisering Stadsbedrijvenpark
4. Assen aan de Aa
5. Stationsgebied en Stadsboulevard
6. Tweede fase Blauwe As

Deze zes ontwikkelingsgebieden moeten in samenhang beschouwd worden als onderdeel van een groter geheel, de FlorijnAs. De Structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het beleidsmatig kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

Relevantie plangebied

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan behoort bij het deelprogramma Havenkwartier. In de structuurvisie wordt over het Veemarktterrein aangegeven dat het een parkeer- en evenemententerrein blijft, maar kleiner en beter past in zijn omgeving. Hierdoor ontstaat een goede

verbinding tussen centrum en Havenkwartier. De ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan het hierboven genoemde om het Veemarktterrein kleiner te maken en beter in te passen in de omgeving.

3.4.3 Strategienota Ruimte 2016

Op 24 november 2016 is de Strategienota Ruimte 2016 vastgesteld. Deze strategienota vormt een tussenstap van de structuurvisie Assen 2030 naar de nieuw, op grond van de Omgevingswet, vast te stellen omgevingsvisie. De Strategienota bouwt voort op het vigerend beleid en houdt de bestaande plannen/besluiten tegen het licht. De koppeling van het toekomstige beleid met de huidige beleidskaders resulteert in een aantal opgaves en uitgangspunten. In de nota wordt aangegeven hoe de gemeente om wil gaan met deze uitgangspunten.

Relevantie plangebied

Voor het Havenkwartier, waar het Veemarktterrein onderdeel van uitmaakt, gold en geldt de hoofdbambitie om het gebied te ontwikkelen als stedelijke woonwijk met 900 tot 1200 woningen. Als nieuw uitgangspunt voor het Havenkwartier geldt dat er flexibel en afhankelijk van initiatieven uit de markt wordt ingezet op het behouden en versterken van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en de ontwikkelpotentie van het gebied. Het in het Havenkwartier geplande aantal woningen zijn uitwisselbaar met beschikbaar komende ontwikkellocaties in en rond de binnenstad.

De ontwikkeling van inbreidingslocaties moet een aantoonbare positieve bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Assen of het behoud van de leefbaarheid in de wijk. Gebieden die hier een grote bijdrage aan leveren krijgen prioriteit. Het Veemarktterrein wordt in de Strategienota benoemd als een gebied met prioriteit.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van woningbouw in de inbreidingslocatie ter plaatse van het Veemarktterrein. Met de ontwikkeling wordt het grote, overwegend lege, parkeerterrein herontwikkeld als aantrekkelijk woongebied.

3.4.4 Woonvisie

De gewijzigde marktomstandigheden in de afgelopen jaren, nieuwe bevolkingsprognoses, nieuwe regionale afspraken en gewijzigd rijksbeleid waren aanleiding voor de recente actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid. De nieuwe Woonvisie Assen 2016 is gebaseerd op het Woningmarktonderzoek Assen 2015 (KAW), waarin zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte is bepaald aan de hand van recente bevolkings- huishoudensprognoses en actueel inzicht in de woonwensen.

In de Woonvisie Assen 2016 zijn de gemeentelijke ambities met betrekking tot het onderwerp wonen en hieraan gerelateerde beleidsthema's vastgelegd door de gemeenteraad van Assen op 26 mei 2016. Op grond van deze visie wordt de komende jaren gekoerst op een uitbreiding van de woningvoorraad voor de gewenste (toekomstige) groei van de stad naar 75.000 inwoners in 2035 en uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 290 woningen per jaar. Tegelijkertijd speelt een herstructureringsopgave van circa 50 woningen per jaar om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden. De totale Asser nieuwbouwopgave voor de komende jaren bedraagt daarom circa 340 woningen per jaar (290 uitbreiding en 50 vervangende nieuwbouw). De Woonvisie Assen 2016 is met de gemeenten in zowel de regio Groningen – Assen als de regio Noord Drenthe afgestemd.

Bij uitbreiding van de woningvoorraad is de gedachte van een compacte stad leidend en worden het groene karakter van de stad en de omgeving gekoesterd. Hiermee zet de gemeente in op een duurzame benutting van beschikbare ontwikkellocaties in de bestaande stad, zowel voor ruime als voor stedelijke woonmilieus.

In Assen is een grote diversiteit aan huishoudens te onderscheiden. Ook in de toekomst is hierdoor een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus van belang. Uit het Woningmarktonderzoek Assen 2015 blijkt voor de komende jaren een duidelijke behoefte aan stedelijk wonen met zowel grondgebonden woningen als appartementen.

Relevantie plangebied

De woningbouwontwikkeling Veemarktterrein voorziet in de transformatie van een bestaand deel van de stad door de realisatie van een centrum-stedelijk woonmilieu, met zowel grondgebonden woningen als appartementen. Met de ontwikkeling op het Veemarktterrein wordt het aanbod centrum-stedelijk wonen in Assen uitgebreid.

Voor woningbouw is de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. Deze bevat een totaaloverzicht met concrete woningbouwlocaties (zowel binnenstedelijke als uitleglocaties) in verschillende stadia van ontwikkeling en hardheid (van potentieel plan tot en met in aanbouw zijnde plannen). De woningbouwontwikkeling op het Veemarktterrein is hierin opgenomen als eerste fase in de ontwikkeling Havenkwartier. De actuele woningbouwplanning en -programmering, inclusief de ontwikkeling Havenkwartier, is in lijn met de woningbouwafspraken in de regio Groningen – Assen en de actuele prognoses en is in die zin regionaal afgestemd.

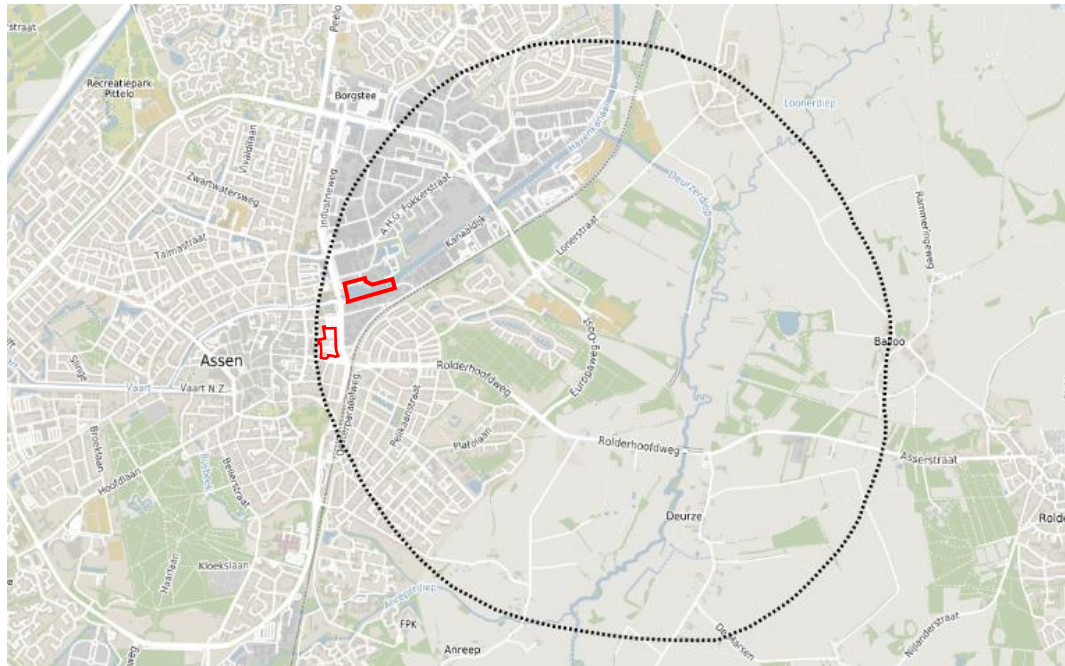
3.4.5 Visie Energietransitie

De gemeente Assen beschikt over duurzaamheidsbeleid en heeft in oktober 2016 de Visie Energietransitie 2016-2020 vastgesteld. Assen wil in 2050 een duurzame, CO₂-neutrale stad zijn. Het streven is naar 14% hernieuwbare energie in 2020 en 10% reductie van energiegebruik in 2020. Om deze doelstellingen te halen moet fors ingezet worden op alle fronten, dus nadrukkelijk ook bij nieuwbouw van woningen. Om dit te bereiken wordt bij voorkeur een volledige CO₂-neutrale (gebieds-)ontwikkeling nagestreefd. De vigerende wettelijke bouwnormen zijn de minimum-optie. Inzet van nieuwe technieken zoals WKO/warmtepompen worden maximaal geadviseerd, evenals het optimaal inzetten van (nieuw) dakoppervlak voor opwekking van zonne-energie.

Relevantie plangebied

Voor relatief compacte nieuwbouw is WKO vaak een goede duurzame optie. Over het gehele plangebied ligt echter een verbodszone voor diepe boringen (15 meter), in verband met de drinkwaterwinning. Deze verbodszone wordt onder andere benoemd in artikel 7.15 van de provinciale (omgevings)verordening Drenthe. In de volgende afbeelding is deze verbodszone te zien.

De verbodszone maakt de aanleg van een WKO-systeem niet mogelijk. Er liggen wel mogelijkheden voor de opwekking van zonne-energie. De voorkeur gaat uit naar geïntegreerde zonnedaken. In het kader van de verbodszone diepe boringen zal de gebiedsaanduiding 'milieuzone – verbodszone diepe boringen' worden opgenomen in het bestemmingsplan.



Verbodszone voor diepe boringen (Geoportaal provincie Drenthe)

3.4.6 Beleidsvisie Omgevingsveiligheid

De Beleidsvisie Omgevingsveiligheid van de gemeente Assen (2017) bevat het beleid voor de omgevingsveiligheid (voorheen externe veiligheid) van de gemeente Assen. Om zowel ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad als ervoor te zorgen dat er geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest daarom voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Door onderscheid te maken tussen verschillende gebieden met verschillende ruimtelijke functies en daaraan gebiedsgerichte ambities te koppelen, combineert de gemeente Assen de gewenste veiligheidsniveaus optimaal met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De beleidsvisie onderscheidt de volgende gebieden:

1. Woonwijken;
2. Buitengebied;
3. Bedrijventerreinen.

Per gebied zijn de ambities vertaald in randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Relevantie plangebied

Het Veemarktterrein wordt in de beleidsvisie omgevingsveiligheid ingedeeld als 'woonwijk'. De Havenkade wordt ingedeeld in de visie als 'bedrijventerrein'. Hieronder komen de ambities die in de visie worden genoemd voor de beide gebieden aan bod.

Woonwijken

Voor woonwijken kiest de gemeente voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken bevinden mensen zich gedurende het grootste deel van de dag en de week. Daar bevinden zich vaak ook de kwetsbare objecten zoals scholen, winkelcentra en bejaardentehuizen.

Plaatsgebonden risico:

- beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR10-6 contour liggen van een bedrijf of transportader (inclusief ondergrondse hogedruk gasleidingen);
- voor bestaande situaties streeft de gemeente Assen ernaar de risico's voor beperkt kwetsbare objecten liggend binnen de PR10-6 contour zoveel mogelijk te beperken.

Groepsrisico:

- toename van het groepsrisico is mogelijk, maar niet wenselijk;
- overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR wordt niet geaccepteerd;
- het brandaandachtsgebied en of het explosieaandachtsgebied van een nieuwe risicobron ligt niet over een woonwijk;
- binnen een explosieaandachtsgebied van een LPG-tankstation mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd, tenzij via voorschriften kan worden geregeld dat deze personen niet gelijktijdig gedurende de bevoorrading op die locatie aanwezig zijn;
- binnen een explosieaandachtsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd en binnen een brandaandachtsgebied (PAG) mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, tenzij doelmatige brandveiligheidsmaatregelen kunnen worden getroffen;
- binnen een brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd;
- geen nieuwe risicobronnen, zoals aangewezen in de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, vuurwerkverkooppunten en tankstations (zonder LPG).

Bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Plaatsgebonden risico:

- beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen binnen de PR10-6 contour van een bedrijf en transportader (inclusief ondergrondse hogedruk gasleidingen) liggen, mits hiervoor gewichtige redenen zijn.
- de veiligheidscontour van een nieuw te vestigen bedrijf (Bevi of Activiteitenbesluit) ligt niet over een in het omgevingsplan vastgesteld bouwvlak dat niet tot het bedrijf behoort.

Groepsrisico:

- de oriëntatiewaarde van het GR is richtinggevend. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten zal de gemeente Assen een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR toestaan, mits daarvoor gewichtige redenen zijn;
- een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, onder voorwaarden dat het groepsrisico verantwoord is;
- met uitzondering van situaties als genoemd onder a t/m c onder § 3.2 vindt in dat geval een uitgebreide verantwoording plaats;
- binnen een explosieaandachtsgebied van een LPG-tankstation mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd, tenzij via voorschriften kan worden geregeld dat deze personen niet gelijktijdig gedurende de bevoorrading op die locatie aanwezig zijn;
- binnen een explosieaandachtsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd en binnen een brandaandachtsgebied (PAG) mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, tenzij doelmatige brandveiligheidsmaatregelen kunnen worden getroffen;
- binnen een brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Conclusie plangebied

Ter plaatse van de Havenkade zullen (nu nog) geen ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgevoerd. Hierdoor vormt de externe veiligheid geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van het Veemarktterrein vinden echter wel ontwikkelingen plaats. Eventuele aanwezigheid van risicobronnen binnen of in de omgeving van het plangebied kunnen een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 4.6 wordt er verder ingegaan op de omgevingsveiligheid, ofwel het aspect externe veiligheid.

3.4.7 Nota Bodembeheer

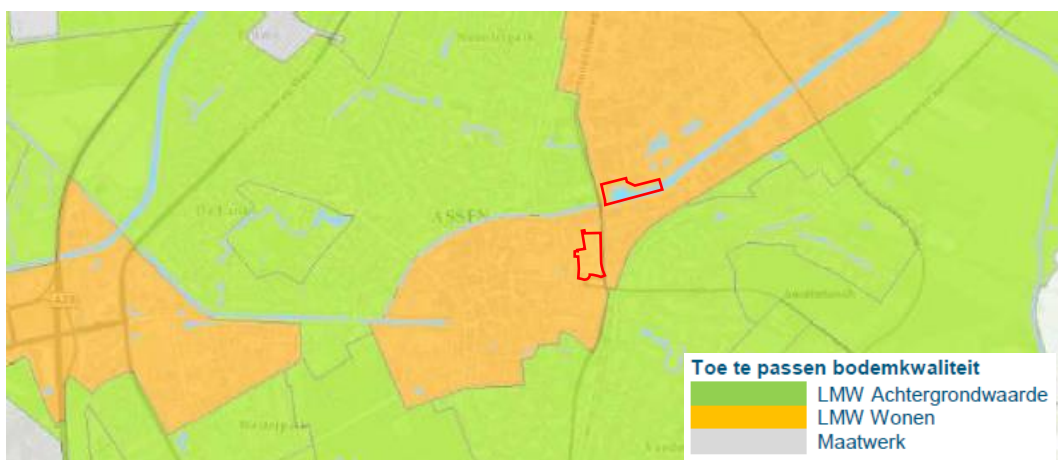
De gemeente Assen heeft in 2010 de Nota bodembeheer 2009-2015 vastgesteld. Op 1 april 2016 heeft de gemeenteraad de Nota bodembeheer geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

Bij hergebruik van de bodem, bijvoorbeeld door een functiewijziging, gelden lokale maximale waarden (LMW) per stof. Per stof zijn er twee maximale waarden vastgesteld: de maximale achtergrondwaarde (LMW achtergrondwaarde) en de maximale waarde wonen (LMW wonen). Voor gebieden met de LMW wonen geldt een hogere maximale waarde dan bij de LMW achtergrondwaarde. In gebieden met LMW wonen geldt dat een beperkte verslechtering van de gemiddelde bodemkwaliteit kan worden toegestaan en in gebieden met LMW achtergrondwaarde geldt dat er gestreeft wordt naar een betere bodemkwaliteit.

Uit de nieuwe kaarten van de Nota bodembeheer blijkt dat in Assen de diffuse bodemkwaliteit prima geschikt is voor het huidige bodemgebruik. De boven- en ondergrond van de gehele gemeente zijn - gemiddeld – schoon. Enkel het centrum van Assen en de oude lintbebouwing naar en kleine kernen buiten Assen kennen een grotere variatie in bodemkwaliteit, waardoor deze zone is ingedeeld in de klasse wonen.

Relevantie plangebied

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de toepassingskaart te zien. Ter plaatse van het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan geldt de LMW wonen. Voor het plangebied gelden dus verzachtende normen ten opzichte van de maximale achtergrondwaarden. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat het gebied geschikt wordt geacht voor de functiewijziging naar de bestemming 'Wonen'. Om de lokale bodemkwaliteit te onderzoeken in het kader van een functiewijziging, dient er wel een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. De Omgevingsdienst heeft dit bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van het onderzoek worden in paragraaf 4.1 weergegeven.



Uitsnede van de toepassingskaart ter plaatse van het plangebied, bij hergebruik van de bodem (Nota bodembeheer, 2016)

3.4.8 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013 – 2018

De gemeente heeft een wettelijke taak uit te voeren in het stedelijk waterbeheer. De gemeente heeft vanuit de Wet milieubeheer de plicht een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. Dit plan vormt de grondslag voor de rioolheffing. In 2013 zijn het waterplan en verbreed GRP gecombineerd in één nieuw plan. Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen verwoordt de strategische visie op het gebied van waterbeheer en riolering voor de komende jaren. Voor de totstandkoming van dit plan is overleg gevoerd met de waterschappen Hunze en Aa's, Noorderzijlvest en Reest en Wieden.

Het beleid is gericht op behoud en verbetering van een gezonde, veilige en duurzame leef- en werkomgeving voor de lange termijn (2030). De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: opvangen klimaatverandering, bekostiging van de toename van renovatie en vervanging, kostenefficiëntie, vergroten van duurzaamheid en samenwerking in de afvalwaterketen.

In het plan worden de volgende vijf thema's beschreven.

1. Droge voeten in een veranderend klimaat: Assen streeft ernaar om geen overlast ten gevolge van water op straat te hebben. De afvoer- en bergingscapaciteit van het rioolstelsel moet voldoende groot zijn om wateroverlast te voorkomen, uitgezonderd in extreme omstandigheden en overmacht situaties. Onder extreme weersomstandigheden is "water op straat" acceptabel zolang het effect hiervan beperkt blijft tot enige hinder. Het mag in geen geval leiden tot ernstige overlast of schade.
2. Behouden en verbeteren waterkwaliteit: Assen streeft naar schoon en ecologisch gezond stadswater. Het voorkomen van vervuiling van afstromend hemelwater staat aan de basis van een duurzame invulling van stedelijke waterhuishouding en bescherming van de grondwaterkwaliteit en natuurgebieden als de Drentsche Aa (tevens bron van drinkwater).
3. Doelmatig beheer van voorzieningen (assetmanagement): De voorzieningen voor de inzameling en verwerking van afvalwater, regenwater en grondwater hebben meestal een lange levensduur en zijn kostbaar. Het in stand houden van deze voorzieningen vormen een belangrijke dienst van de gemeente aan burgers en bedrijven. Om deze voorzieningen ook in de toekomst betaalbaar te houden wordt samengewerkt met de buurgemeenten en de drie inliggende waterschappen.
4. Vergroten duurzaamheid: Voor het functioneren van de waterketen (pompen, gemalen, etc.) is energie nodig. Gezocht wordt naar mogelijkheden om energie te besparen (geringe opvoerhoogtes, energiezuinig en slim pompen). Samen met waterschap Hunze en Aa's vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid om de rioolwaterzuivering Assen als energie- en grondstof-fabriek te gaan benutten.
5. Beleving van water, betrokken burger: Water moet een toegevoegde waarde hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving en levert tegelijkertijd een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast. Door samenwerking met de andere waterpartners wil Assen de communicatie richting burger verbeteren. Burgers moeten niet belast worden met de vraag bij wie ze aan moeten kloppen voor bepaalde problemen.

Relevantie plangebied

In paragraaf 3.3.2 is reeds de toekomstige waterhuishoudkundige situatie beschreven met het belangrijkste doel om wateroverlast te voorkomen.

3.4.9 Uitvoeringsnota evenementen Assen 2010 - 2012

Op 15 december 2009 is de uitvoeringsnota evenementen Assen 2010 – 2012 vastgesteld. In deze uitvoeringsnota wordt ingegaan op een gedetailleerde uitwerking van evenementen. Het gaat hier onder andere de vergunningverlening en handhaving, de interne afstemming, het subsidie instrumentarium en de regels voor het gebruik van de openbare ruimte.

Als uitgangspunt heeft de gemeente Assen dat de uitvoering zoveel mogelijk wordt overgelaten aan evenementorganisatoren of in opdracht van de gemeente door een organisatiebureau. Evenementen worden voor de gemeente Assen als belangrijk beschouwd voor het vergroten van de levendigheid en de promotie van de stad. Maar evenementen kunnen ook overlast voor bewoners en veiligheidsrisico's voor deelnemers opleveren. Om deze aspecten te reguleren mogen evenementen alleen plaatsvinden indien de organisator een vergunning van B&W gekregen heeft.

Relevantie plangebied

Het Veemarktplein en de Havenkade worden ingericht als evenemententerrein. Evenementen op deze evenementen terreinen kunnen gepaard gaan met harde muziek of omroepinstallaties. Om de hinder voor omwonenden te beperken, met name in de nachtelijke uren, is de hoeveelheid geluid aan een maximum gebonden. Voor de geluidssterkte ter hoogte van de dichtstbijzijnde woning geldt een norm van maximaal 85 dB(C) gemiddeld over 3 minuten.

Evenementen op vrijdag en zaterdag hebben een maximale eindtijd van 01.00 uur. Op zondag tot en met donderdag mogen evenementen tot 21.30 uur doorgaan. De eindtijden betreffen het tijdstip tot waarop muziek ten gehore gebracht mag worden. Na beëindiging van de muziek mag nog één uur doorgedaan worden met schenken van drank zodat het evenement geleidelijk afloopt en niet alle bezoekers in één keer vertrekken. Evenementen op zondag tot en met donderdag kunnen met een goed gemotiveerde aanvraag tot 01.00 uur plaatsvinden.

Het TT festival neemt een bijzondere plaats in. Het kent inmiddels een lange traditie en is het enige jaarlijks terugkerende evenement in Assen met landelijke bekendheid. Centraal in het festival staat de 'Nacht van Assen'. Omdat dit feest zich niet verhoudt met de regelgeving voor eindtijden is aan het driedaags TT festival een uitzonderingspositie verleend. Deze uitzondering geldt voor de woensdagdonderdag- en vrijdagavond en de nacht van vrijdag op zaterdag.

De eisen in de vergunning, de geluidsnormen en de eindtijden waarborgen in het algemeen een acceptabele mate van overlast van evenementen voor omwonenden. Toch kan bij omwonenden van evenemententerreinen nog overlast ontstaan als gevolg van de grote hoeveelheid evenementen die hier plaats kunnen vinden. Daarom is het aantal evenementen in de avonduren (na 19.00 uur) op deze terreinen beperkt. Voor het Veemarktterrein is bepaald dat maximaal zes evenementen per jaar in de avonduren (na 19.00 uur) mogen worden georganiseerd. Dit aantal is exclusief het TT festival en de TT kermis.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In het kader van de bodemkwaliteit is er door Antea Group op 15 februari 2017 een bodemonderzoek uitgevoerd. De RUD Drenthe heeft dit onderzoek beoordeeld en de bevindingen samengevat in een rapportage d.d. 20 juli 2017. De rapportage is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder opgenomen.

4.1.2 Onderzoek

Kwaliteit van de bodem

Antea Group heeft een rapportage opgesteld die de kwaliteit van de bodem weergeeft. De rapportage geeft een samenvatting van alle onderzoeken die in het verleden op de locatie hebben plaatsgevonden. Daarnaast heeft de Antea Group feitelijk bodemonderzoek uitgevoerd op de plekken waar in het verleden geen of nog niet voldoende onderzoek is uitgevoerd. De onderzoeken zijn van 15 februari 2017 en zijn opgedeeld in een drietal deellocaties. De rapportages van deze deellocaties zijn toegevoegd als bijlagen van deze toelichting.

1. Verkennend bodem-, waterbodemonderzoek en asbestonderzoek Veemarktterrein te Assen (deelgebied 1, Veemarktterrein Noord);
2. Verkennend bodemonderzoek Veemarktterrein (deelgebied 2, Veemarktterrein Zuid);
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Veemarktterrein (deelgebied 3, Abel Tasmanflat);

Uit deze onderzoeken blijkt dat er bodemverontreiniging aanwezig is op het zuidelijk terreindeel dat wordt bestemd als evenemententerrein/parkeerplaats. Om deze verontreinigingen te saneren is er een deelsaneringsplan op hoofdzaken opgesteld.

Huidige en toekomstige functie

In het geval van de huidige en toekomstige functie (evenemententerrein/parkeerplaats) wordt in beide gevallen aan deze functies voldaan. Er hoeven alleen saneringen te worden uitgevoerd voor zover dit civieltechnisch noodzakelijk is. De beschrijving van deze sanering is beschreven in voren genoemd deelsaneringsplan. Eind 2017 zijn deze verontreinigingen gesaneerd. Voor de sanering werkzaamheden is een evaluatierapport opgesteld. Het evaluatierapport is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Op het noordelijk terreindeel dat wordt bestemd als wonen is geen verontreiniging aangetroffen die de huidige en toekomstige functie (wonen met tuin) in de weg staat. Wel is er een verontreinigingspluim met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen in het diepere grondwater (vanaf circa 4 meter beneden maaiveld) aanwezig, waarvoor gebruiksbeperkingen gelden. Deze gebruiksbeperkingen zijn:

- het onttrekken van grondwater is niet toegestaan;
- het aanbrengen van een warmte-koude-opslag installatie (zowel verticaal als horizontaal) is niet toegestaan.

Concreet betekent de gebruiksbeperking dat bewoners geen grondwater mogen gebruiken om bijv. de tuin te besproeien (door het slaan van een bron). Daarnaast zijn kelders vaak problematisch.

Eind 2017 heeft Tauw een in situ partijkeuring uitgevoerd naar de bodemkwaliteitsklasse van de partijen bovengrond. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'In situ partijkeuring voor grond Veemarktterrein te Assen' d.d. 23 november 2017. De rapportage is bijgevoegd als bijlage van deze toelichting. Als aanbeveling uit het onderzoek geldt dat indien op de locatie grond ontgraven zal worden, dan dient men er rekening mee te houden dat grond met een verschillende milieuhygiënische kwaliteit gescheiden dient te worden ontgraven.

4.1.3 Conclusie plangebied

De bodemverontreinigingen ter plaatse van het Veemarktplein zijn gesaneerd. Hierdoor vormt het aspect bodem geen belemmering voor de herinrichting van het Veemarktplein. Rekening houdend met de gebruiksbeperkingen ter plaatse van De Veemarkt vormt het aspect bodem geen belemmering voor de ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) door Ingenieursbureau Spreen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan 'De Veemarkt' te Assen d.d. 18 juli 2018. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage van deze toelichting. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen beschreven.

Ten noorden van het bestemmingsplan zijn een supermarkt en een openbaar parkeerterrein gelegen. Binnen het bestemmingsplan bevinden zich parkeerterreinen, een transformatorstation en een horecabestemming. In dit onderzoek is beschouwd of er sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen deze geluidsbelastende functies en de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Het doel van dit onderzoek is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai op de nieuwe woonbestemming binnen het bestemmingsplan inzichtelijk te maken en te toetsen aan de grenswaarden conform de Wet Geluidhinder (Wgh).

4.2.2 Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van de Dr. A.F. Philipsweg, de Rolderstraat, het Abel Tasmanplein, de Jan Fabriciusstraat en Het Kanaal ZZ bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er vanwege deze wegen zijn er geen bouwbeperkingen.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Industrieweg bedraagt op het maatgevende punt $L_{den} = 60$ dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh), waarmee de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB wordt overschreden, maar wordt voldaan aan de grenswaarde van $L_{den} = 63$ dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van het Paul Krugerstraat bedraagt op het maatgevende punt $L_{den} = 49$ dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). Omdat dit een 30 km/h weg betreft zijn de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder niet van toepassing.

4.2.3 Spoorweglawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn Assen-Groningen bedraagt ten hoogste $L_{den} = 56$ dB (incl. aftrek art. 110gWgh), waarmee de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 55$ dB wordt overschreden, maar wordt voldaan aan de grenswaarde van $L_{den} = 68$ dB. Deze overschrijding treedt alleen op ter plaatse van zuidoostelijke woningen 48 t/m 51. Ter plaatse van de overige woningen wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

4.2.4 Bron- en overdrachtsmaatregelen

Vanwege het feit dat de geluidsbelasting ten gevolge van drie wegen en de spoorlijn Assen-Groningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde, zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Hieruit volgt dat bron- en overdrachtsmaatregelen redelijkerwijs niet doelmatig en efficiënt kunnen worden uitgevoerd. Dit betekent dat conform de Wgh een hogere waarde verleend dient te worden. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

4.2.5 Hogere waarden

Indien het bevoegd gezag bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig acht, dient het college van B&W van de gemeente Assen te worden verzocht voor de nieuw te realiseren woningen een hogere waarde vast te stellen.

De vast te stellen hogere waarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Bouwvlak	Vast te stellen hogere grenswaarde tgv van de	
	Industrieweg	Spoorlijn Assen - Groningen
Bouwvlak 15 t/m 27	$L_{den} = 50$ dB	-
Bouwvlak 28 t/m 41	$L_{den} = 51$ dB	-
Bouwvlak 42 t/m 52	$L_{den} = 60$ dB	$L_{den} = 56$ dB
Bouwvlak 53 t/m 67	$L_{den} = 60$ dB	-

Omdat een hogere geluidsbelasting vanwege een (spoor)weg, als ten hoogste toelaatbaar wordt aangemerkt, dient te worden onderzocht of de geluidwering van de gevels toereikend is om een geluidsbelasting in de geluidsgevoelige vertrekken te waarborgen van 33 dB. Bij de toetsing van de geluidwering dient rekening te worden gehouden met de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai exclusief aftrek art. 110g Wgh.

4.2.6 Beoordeling ruimtelijke scheiding

Bij de beoordeling in de ruimtelijke scheiding is aandacht besteed aan de parkeerterreinen, de Jumbo Supermarkt, de horeca op het Veemarktplein en het transformatorstation op De Veemarkt.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de parkeerterreinen hoger ligt dan de gehanteerde streefwaarden. Daarom zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Hieruit volgt dat bron- en overdrachtsmaatregelen, om de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen te reduceren, redelijkerwijs niet doelmatig en efficiënt kunnen worden uitgevoerd.

Indien het bevoegd gezag bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig acht, kunnen gemotiveerd hogere geluidsbelastingen toelaatbaar worden geacht. Daarbij dient de geluidwering van de gevels van de maatgevende woningen vanuit dit geluidsaspect orde grootte 25 dB(A) te bedragen om een acceptabel binnenniveau te waarborgen.

4.2.7 Conclusie plangebied

Rekening houden met de bron- en overdrachtmaatregelen voor het wegverkeerslawaaï, het spoorweglawaaï en de beide parkeerplaatsen vormt het aspect geluid geen belemmering voor de herontwikkeling van het Veemarktterrein. Indien het bevoegd gezag bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig acht kunnen hogere waarden toelaatbaar worden geacht. Voor de 90 appartementen in de Abel Tasmanflat is inmiddels bij de omgevingsvergunning een hogere waarde verleend.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het ‘Besluit niet in betekenende mate’ geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een ‘gevoelige bestemming’ (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingsstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de ‘gevoelige objecten’ worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden. NSL heeft als doel de luchtkwaliteit te bevorderen ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL bevat maatregelen waarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan Europese grenswaarden, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL (sinds 2009) een besluit wordt genomen. Om overheden inzicht te geven in de actuele luchtkwaliteit is de NSL-monitoring-stool ontwikkeld.

4.3.2 Relevantie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 61 grondgebonden stadswoningen en zes beneden-/bovenwoningen. Dit aantal is ruimschoots onder de norm van die is vastgelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. Op grond van deze constatering kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen. Met behulp van de kencijfers van het CROW kan een schatting gemaakt worden van de verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt.

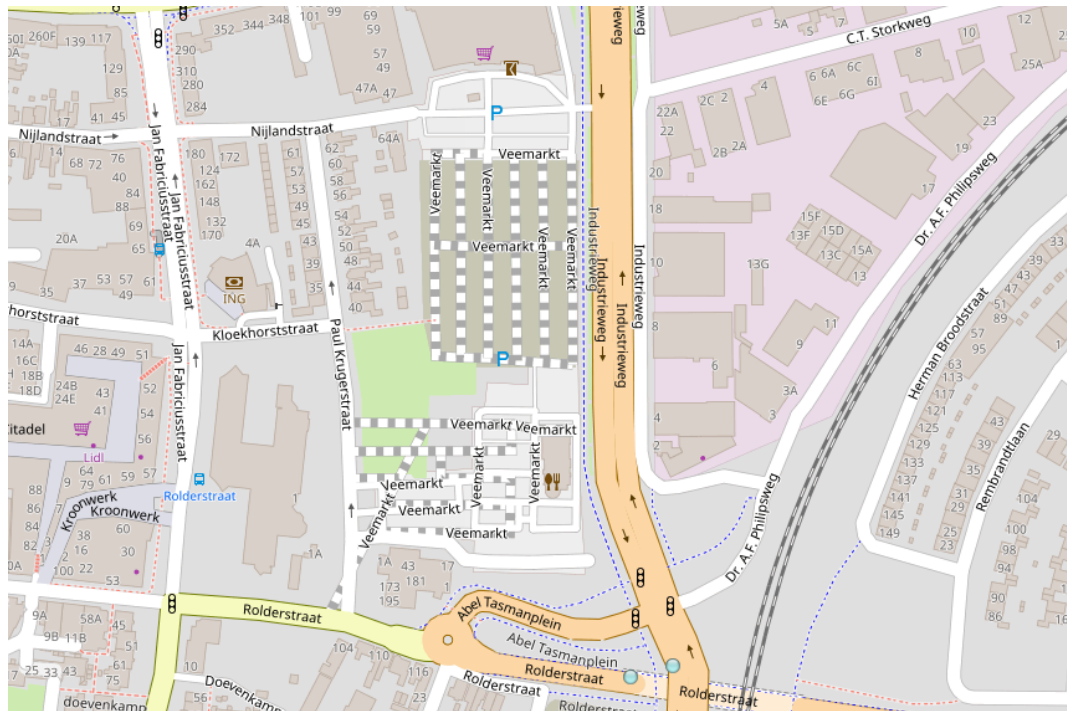
	CROW kengetal				Verkeersgeneratie weekdag				Verkeersgeneratie werkdag		
	Min	max	gem		Min	max	gem		min	max	gem
Woning											
61	6,5	7,3	6,9		397	445	421		440	494	467
6	6,5	7,3	6,9		39	44	41		43	49	46
90	5	5,8	5,4		450	522	486		500	579	539
totaal					886	1011	948		983	1122	1053

Met behulp van het aantal extra verkeersbewegingen kan berekend worden wat de maximale bijdrage van deze verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit is. Uit de berekening is gebleken dat het plan per werkdaggemiddelde maximaal 1122 extra voertuigbewegingen genereert. In de volgende berekening is berekend dat, zonder aandeel van vrachtverkeer, het extra verkeer aan de concentratie stofstofdioxide een maximale bijdrage levert van $0,84 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het extra verkeer levert een maximale bijdrage aan de concentratie fijnstof van $0,18 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1122
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,84
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Ter plaatse van de Rolderstraat aan de zuidoostzijde van het plangebied bevinden zich twee rekenpunten. Uit de monitoring NSL 2017 blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof ter plaatse van de twee rekenpunten ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Een uitsnede van de NSL-monitoringstool is op de volgende pagina opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat met de maximale bijdrage van de extra verkeersbewegingen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
93628	18.1	15.2	6.0	8.3	2016
93629	18.2	15.2	6.0	8.4	2016

Uitsnede NSL-monitoringstool ter plaatse van het plangebied (nsl-monitoring, 2017)

4.3.3 Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering heeft op de ontwikkeling van het Veemarktterrein in het voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.4.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied van het Veemarktterrein bevinden zich kantoren, woningen en een groot parkeerterrein. Daarnaast bevindt het plangebied zich naast een belangrijke doorgaande weg. De omgeving van het plangebied kan gekenmerkt worden als gemengd gebied. Hierdoor mag de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

4.4.3 Relevantie plangebied

Veemarktterrein

Op en rondom het Veemarktterrein bevindt zich een aantal bedrijven en voorzieningen waarvan de activiteiten tot hinder kunnen leiden voor de herontwikkeling van het Veemarktterrein.

Veemarktplein

Binnen het plangebied bevindt zich het restaurant YuMe Sushi. Het restaurant bevindt zich op een afstand van circa 40 meter van de dichtstbijzijnde geplande woningen. Een restaurant is ingedeeld in de milieucategorie 1 met een indicatieve richtafstand van 10 meter en leidt dus niet tot belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied. Daarnaast bevindt zich in de plint van het getransformeerde appartementencomplex de makelaar Alders. Kantoorgebouwen vallen onder 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' en behoren tot de milieucategorie 1. Hiervoor geldt

een indicatieve richtafstand van 10 meter. Door de ligging van het plangebied in een gemengd gebied mag de indicatieve richtafstand met een trede verlaagd worden. Voor het makelaarskantoor geldt een gecorrigeerde indicatieve richtafstand van 0 meter en vormt hierdoor dus geen belemmering voor de ontwikkeling van voorliggend plangebied.

ING kantoor (Paul Krugerstraat)

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich aan de overzijde van de Paul Krugerstraat een tweetal gebouwen. Eén hiervan betreft een kantoor van de ING. Een kantoorgebouw behoort tot de milieucategorie 1. Hiervoor geldt een indicatieve richtafstand van 10 meter. Het ING kantoor bevindt zich op een afstand van circa 50 meter van het plangebied. Het kantoor vormt dus geen belemmering voor de herontwikkeling van het Veemarktterrein.

Verzorgingshuis Interzorg – Anholt

Aan de zuidkant van het ING kantoor bevindt zich een verzorgingshuis. Een verzorgingshuis (verpleeghuis) behoort tot de milieucategorie 2 met een indicatieve richtafstand van 30 meter. Het verzorgingshuis bevindt zich op circa 5 meter van het plangebied, maar circa 45 meter van de dichtstbijzijnde te realiseren woningen. Geconcludeerd kan worden dat het verzorgingshuis geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Jumbo supermarkt

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 45 meter van het plangebied een Jumbo supermarkt. Voor supermarkten en warenhuizen wordt de milieucategorie 1 gehanteerd. Hierbij hoort een indicatieve richtafstand van 10 meter. De supermarkt leidt niet tot belemmering van de ontwikkeling in voorliggend plangebied.

Parkeerterrein Jumbo

Tussen de Jumbo en het plangebied ligt aan de noordzijde een parkeerterrein ten behoeve van de supermarkt. Een autoparkeerterrein behoort tot de milieucategorie 2 met een indicatieve richtafstand van 30 meter. De gecorrigeerde richtafstand bedraagt 10 meter. In de huidige situatie wordt het parkeerterrein middels een smalle groenstrook gescheiden van het Veemarktterrein. De groenstrook maakt echter in de toekomstige situatie plaats voor een nieuwe strook met parkeerplaatsen. Deze strook wordt tegen het huidige parkeerterrein van de Jumbo aangelegd. Hiermee wordt het parkeerterrein uitbereid en komt het parkeerterrein binnen de 10 meter te liggen van de positie van de te realiseren woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de mogelijke geluidhinder van het parkeerterrein van de Jumbo onderzocht. Dit is onderzocht middels het akoestisch onderzoek. Dit onderzoek is in paragraaf 4.2.6 al aan bod gekomen. Uit het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat de geluidswering van de maatgevende woningen $59 - 35 = 24$ dB(A) dient te bedragen om een acceptabel binnenniveau te waarborgen. Ter plaatse van de noordelijke erfafscheidingen van de woningen 1, 28 en 67 wordt een geluidscherm van twee meter hoog en een massa van tenminste 10 kg/m^2 geadviseerd.

Parkeerterrein (Veemarktplein)

In de toekomstige (en huidige) situatie is het Veemarktplein ingericht als parkeerterrein. Voor een autoparkeerterrein (milieucategorie 2) geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter. De gecorrigeerde afstand bedraagt 10 meter. De afstand tussen het parkeerterrein van het Veemarktplein en de woningen op De Veemarkt bedraagt circa 17 meter. Binnen deze 17 meter worden een groenstrook, een parkeerstrook ten behoeve van de bewoners van de nieuwe woningen en een straat aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en vormt het parkeerterrein op het Veemarktplein geen belemmering.

Ook het maximale geluidsniveau van het parkeerterrein op het Veemarktplein ter plaatse van de nieuwe woningen is desondanks onderzocht met het akoestisch onderzoek. Ter plaatse van de

nieuw te realiseren woningen aan de zuidzijde kan worden voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Transformatorstation

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een transformatorstation. Een transformatorstation behoort tot de milieucategorie 2 met een indicatie richtafstand van 30 meter. De gecorrigeerde richtafstand bedraagt 10 meter. De dichtstbijzijnde geplande woning is op circa 17 meter van het transformatorstation gelegen. Het transformatorstation leidt niet tot belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Industrieweg

Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich aan de andere overkant van de Industrieweg een aantal bedrijven. Deze bedrijven bevinden zich, met uitzondering van het bedrijf Rinsma BV, op een afstand van circa 45 meter van het plangebied.

Eén van deze bedrijven betreft de Kwik-Fit autoservice. Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven vallen binnen de milieucategorie 2 met een indicatieve richtafstand van 30 meter en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan. Een ander bedrijf dat zich langs de Industrieweg heeft gevestigd is Rinsma BV. Het betreft hier een machinefabriek met een bedrijfsoppervlakte van circa 500 m². Het bedrijf bevindt zich ten hoogte van het parkeerterrein van de Jumbo en ligt op een afstand van circa 52 meter van het plangebied. Een machine- en apparatenfabriek inclusief reparaties met een oppervlakte minder dan 2.000 m² behoort tot de milieucategorie 3.2 met een gecorrigeerde indicatieve richtafstand van 50 meter. Het machinebedrijf bevindt zich op een voldoende afstand van het plangebied en vormt dus geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

Daarnaast bevinden zich langs de Industrieweg een dans- en theaterschool (milieucategorie 2, 30 meter) en een fysiotherapie (milieucategorie 1, 10 meter). Geconcludeerd kan worden dat de bedrijvigheid aan de Industrieweg niet leidt tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het Vee-marktterrein.

Havenkade

Ter plaatse van het deelgebied Havenkade zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland. Hinder door bedrijvigheid in en rondom het plangebied is daarom niet aan de orde.

4.4.4 Conclusie plangebied

Uit de bovengenoemde constatering kan worden opgemaakt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

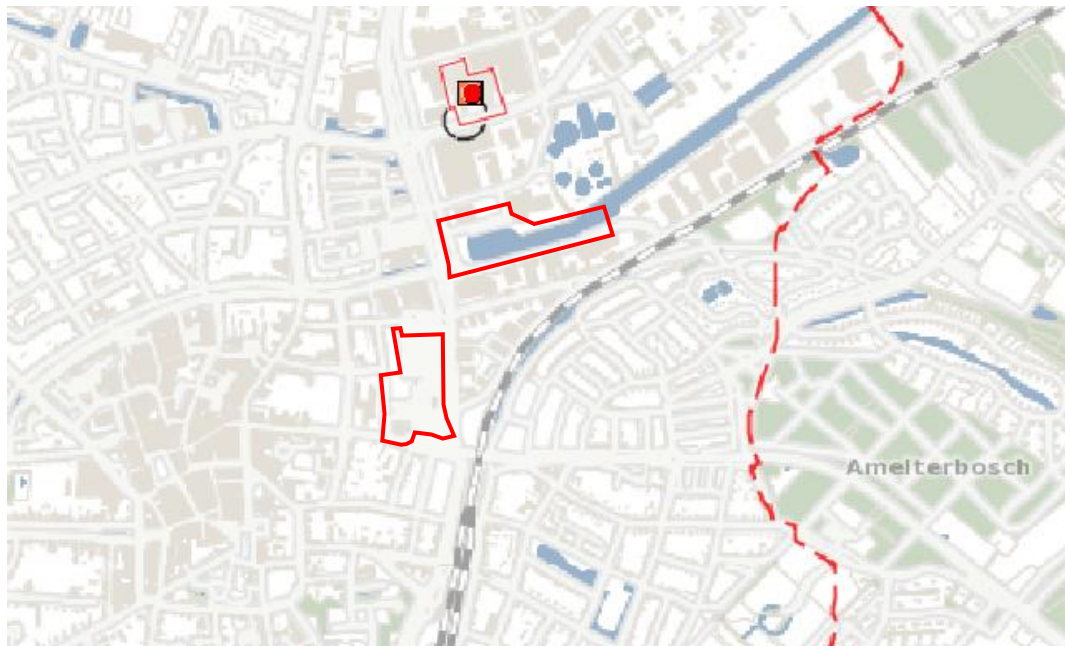
Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Relevantie plangebied

De risicokaart is geraadpleegd om een inschatting te kunnen maken van eventuele veiligheidsrisico's van de ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan. Op de risicokaart zijn zowel risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen binnen en in de omgeving van het plangebied te raadplegen. Een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied is opgenomen op de volgende pagina.



Uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied (risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ten noorden van het plangebied bevindt zich op circa 200 meter afstand van het deelgebied Havenkade en circa 500 meter van het deelgebied Veemarktterrein wel een risicovolle inrichting.

Het betreft hier het bedrijf Swedish match BV. Ter plaatse van het bedrijfsperceel bevinden zich een drietal installaties ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen. Het betreft hier drie propaaninstallaties of een installatie met ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. De risicovolle inrichting wordt gezien als een inrichting zoals benoemd in het Bevi. Eén installatie betreft het vulpunt met een inhoud van 40.000 liter. De andere twee installaties betreffen ondergrondse tanks, één met een inhoud van 40.000 liter en de andere met een inhoud van 20.000 liter. Voor de risicovolle inrichting geldt een invloedsgebied voor het groepsrisico van 252 meter.

Het deelgebied Havenkade ligt binnen het invloedsgebied van de risicovolle inrichting. Ter plaatse van de Havenkade vinden echter geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Ten opzichte van de huidige situatie zijn dus geen veranderingen die een belemmering kunnen vormen voor de externe veiligheid. Het deelgebied Veemarktterrein, waar de ontwikkeling van woningen plaats zal vinden, bevindt zich op een ruimte afstand van de risicovolle inrichting.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van de risicovolle inrichting in de nabijheid van het plangebied geen negatieve effecten voor de herontwikkeling van het Veemarktterrein heeft.

Vervoer gevaarlijke stoffen

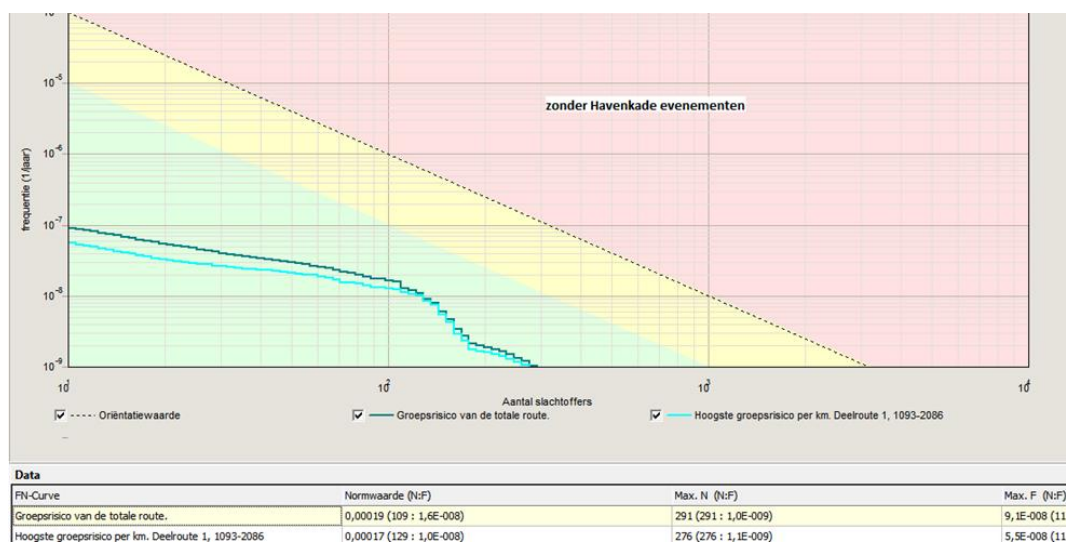
Nabij het plangebied loopt de spoorlijn Groningen-Zwolle. De gemeente Assen heeft de RUD Drenthe gevraagd om een onderzoek te doen naar het aspect externe veiligheid voor deze bestemmingsplanprocedure, als gevolg van de aanwezigheid van de spoorlijn. Het plan is getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid transport. De resultaten van het onderzoek zijn in de rapportage onderzoek externe veiligheid transport d.d. 15 mei 2017 verwerkt. Deze rapportage is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen verwerkt.

Plaatsgebonden risico

De spoorlijn heeft geen 10^{-6} risicocontour en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid transport) zijn er dus geen knelpunten (saneringsgevallen).

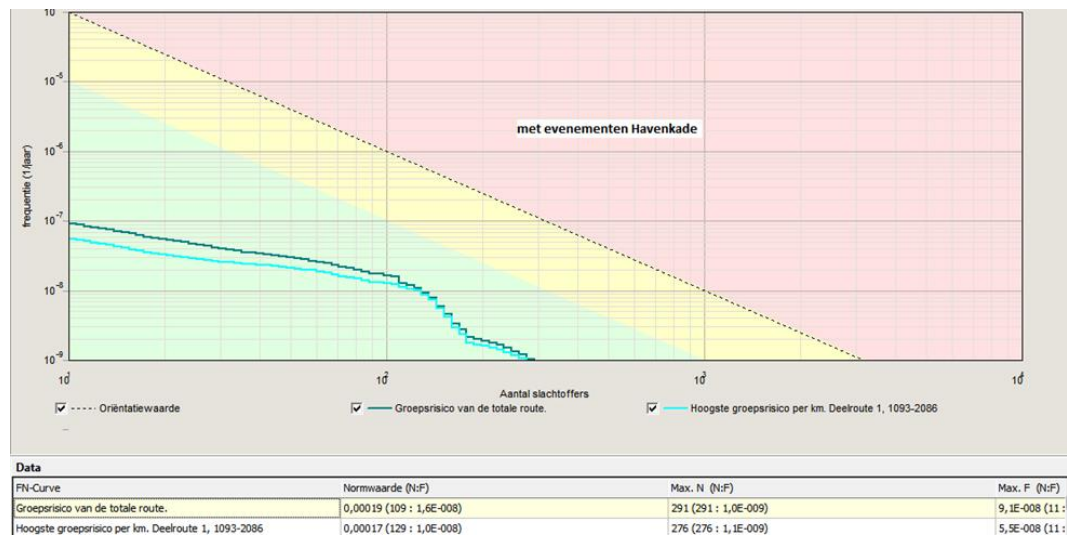
Groepsrisico

De herinrichting van het Veemarktterrein leidt niet tot enige significante toename van het groepsrisico. In de onderstaande figuur is de berekening opgenomen. Het groepsrisico (t.o.v. fN-curve) voor het spoor ligt en blijft in de bestaande en nieuwe situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua hoogte van het groepsrisico. Dus ondanks de vele evenementen gedurende het jaar en de daarbij behorende duizenden bezoekers neemt het groepsrisico niet significant toe.



Berekening Fn-curve Veemarktterrein (RUD Drenthe)

De bovenstaande berekening naar het groepsrisico heeft plaatsgevonden voor het Veemarktterrein. Begin 2018 is een besluit genomen om de evenementen te spreiden over een extra locatie, namelijk de Havenkade. Het spreiden van evenementen over een extra locatie houdt in dat de evenementendruk (aantal evenementen en dus aantal mensen) aan de Veemarktlocatie wordt gehalveerd en die aan de Havenkade komt te liggen. Met betrekking tot dit besluit is er een nieuwe berekening naar het groepsrisico uitgevoerd door de RUD Drenthe waar nu de locatie Havenkade is meegenomen en de het aantal mensen op de Veemarkt tijdens de evenementen daar zijn gehalveerd. In de volgende figuur is de nieuwe berekening opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico in de nieuwe situatie onveranderd blijft ten opzichte van de in eerste instantie berekende situatie.



Berekening Fn-curve Veemarktterrein met Havenkade (RUD Drenthe)

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Omdat er sprake is van een geringe toename van het aantal mensen in de nieuwe situatie, zal er o.a. aandacht moeten worden geschonken aan de zelfredzaamheid en hulpverlening. De Veiligheidsregio Drenthe zal inhoudelijk in haar advies dit item uiteenzetten.

Buisleidingen

Op circa 500 meter ten oosten van de Havenkade ligt een buisleiding. Deze buisleiding ligt op circa 750 meter van het Veemarktterrein. De buisleiding betreft een aardgasleiding van Gasunie (Aardgasleiding NEN 3650-leiding). Voor de buisleiding is geen invloedsgedebiet voor het groepsrisico of het plaatsgebonden risico bekend. Gezien de ruimte afstand tot het plangebied kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van de buisleiding geen negatieve effecten heeft voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.

4.5.3 Bereikbaarheid hulpdiensten

Een bouwwerk moet zodanig bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten, dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden. Hieronder is beschreven op welke manier de nieuwe woningen bereikbaar zijn voor hulpdiensten. In de onderstaande afbeelding zijn de woningen genummerd.

- De woningen 1 t/m 14 en 28 t/m 41 zijn bereikbaar via de woonstraat. De woonstraat zal weliswaar verkeersluw ingericht worden, maar wel zodanig dat er auto's en vrachtwagens in kunnen rijden voor hulpverlening en verhuizing e.d. De woonstraat is zowel aan de noordzijde als de zuidzijde bereikbaar;
- de woningen 48 t/m 67 zijn bereikbaar via de Industrieweg;
- de woningen 15 en 16 zijn bereikbaar via de Paul Krugerstraat en de woningen 17 t/m 47 zijn bereikbaar via de Paul Krugerstraat het nieuwe Veemarktplein op.



Verkavelingsplan De Veemarkt

4.5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van diverse risicobronnen niet leidt tot belemmering van de herontwikkeling van het Veemarktterrein met het voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Niet gesprongen explosieven

4.6.1 Algemeen

Vanuit de verantwoordelijkheid voor de openbare veiligheid heeft de gemeente Assen in 2013 voor het gehele grondgebied van de gemeente een historisch vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele explosieven (hierna: CE) laten uitvoeren. Doel van dit onderzoek is te bepalen in welke gebieden binnen de gemeente op voorhand rekening dient te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van achtergebleven CE. De onderzoekresultaten zijn omschreven in het rapport met documentcode 1112GPR3388, d.d. 14 mei 2013.

In 2014/2015 is dit rapport herzien, wat heeft geresulteerd in het rapport Aanvullend historisch vooronderzoek gemeentelijke risicokaart CE met een algemene risicoanalyse, met documentcode RN- 14043-01.2, d.d. 1 juli 2015.

Op basis van beide onderzoeksrapporten wordt het Veemarktterrein primair aangemerkt als verdacht voor achtergebleven CE ¹. Primair wil zeggen dat er op basis van huidig inzicht gebaseerd op historisch bronnenmateriaal voldoende aanleiding is om aan te nemen dat er mogelijk CE in de bodem kunnen voorkomen.

4.6.2 Onderzoek

Gemeente Assen heeft Expload gevraagd of het Veemarktterrein op basis van voortschrijdend inzicht kan worden aangemerkt als niet verdacht. Expload heeft dit onderzocht middels een aanvullend vooronderzoek CE. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport Aanvullend vooronderzoek Conventionele Explosieven Veemarktterrein Assen d.d. 22 januari 2018. Het rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna worden de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Op basis van voortschrijdend inzicht is Expload van mening dat het Veemarktterrein niet langer als verdacht aangemerkt hoeft te worden, omdat het hoogst onwaarschijnlijk is dat in de resterende niet onderzochte of naoorlogs geroerde terreindelen nog wel CE zal worden aangetroffen. Hierdoor is er geen verdere noodzaak tot het nemen van beheersmaatregelen. De uitspraak niet verdacht betekent niet dat in het gebied geen CE kunnen worden aangetroffen. Een (aanvullend) historisch vooronderzoek conform WSCS-OCE leidt tot waarschijnlijkheidsuitspraken op basis van een historische bewijslast. Zekerheid omtrent de afwezigheid van CE kan alleen door middel van een detectieonderzoek worden verkregen.

Wel verdient het de aanbeveling om uitvoerend personeel vooraf te informeren over het 'Protocol Toevalsvondst'. Dit protocol geeft aanwijzingen hoe gehandeld dient te worden, als onvoorzien toch CE worden aangetroffen of wanneer CE worden aangetroffen die op basis van het uitgevoerde onderzoek niet verwacht zouden worden.

4.6.3 Conclusie plangebied

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het Veemarktterrein.

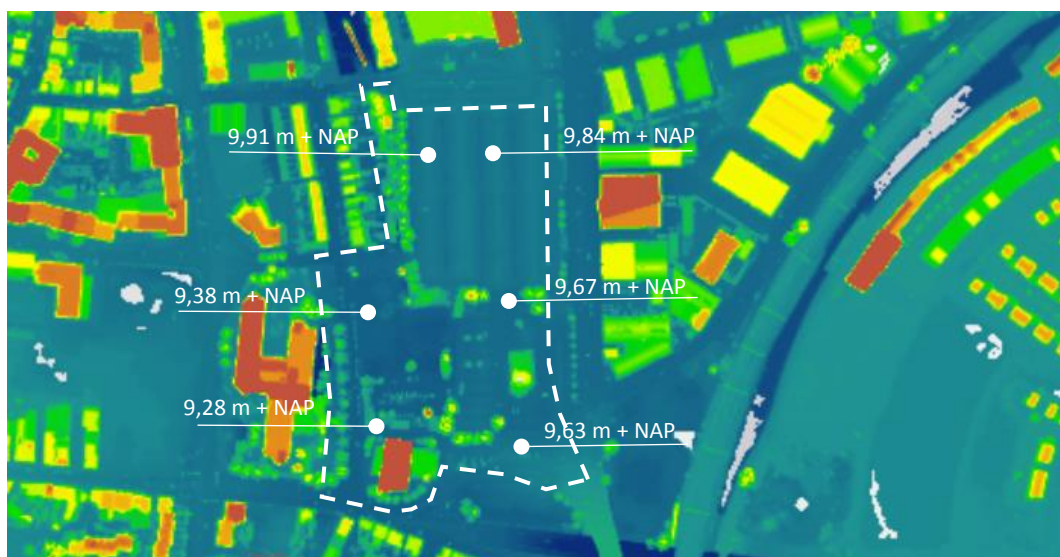
4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.7.2 Locatiestudie

Het deelgebied Veemarktterrein ligt op een maaiveldniveau variërend van 9,2 m tot 9,9 m + NAP (AHN2), op de volgende afbeelding is de hoogtekaart van het plangebied opgenomen.



Hoogtekaart plangebied (ahn-viewer)

Binnen en in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoofdwatgangen. Aan de oostzijde van het deelgebied Veemarktterrein ligt een hoofdriolering. Deze riolering loopt parallel aan de Industrierweg en loopt naar het noorden door tot het deelgebied Havenkade. Ter plaatse van de bomestrook naast de bestaande woningen aan de Paul Krugerstraat ligt een sloot. Deze sloot dient als waterberging.

4.7.3 Waterkwantiteit

Het Veemarktterrein

Het Veemarktterrein heeft een oppervlakte van circa 34.000 m². Vrijwel het gehele terrein is in de huidige situatie verhard en in gebruik als parkeerterrein. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is een grasveld van circa 2.062 m² gelegen. Tot 2009 was op deze locatie bebouwing aanwezig, derhalve wordt deze locatie als bestaande verharding meegenomen.

Naast de overwegende verharde omgeving is er in de bestaande situatie een groenstrook en snip-pergroen met een oppervlakte van circa 2.000 m² aanwezig.

In de nieuwe situatie wordt het wordt het parkeerterrein behouden. Het grasveld aan de westzijde, waar tot 2009 bebouwing aanwezig was, maakt plaats voor enkele woningen en parkeerplaatsen. Om er voor te zorgen dat het totaal verhard oppervlakte niet toeneemt worden er op en rondom het Veemarktterrein groenstroken gerealiseerd en worden enkele locaties voorzien van gras en beplanting. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat de totale verharde oppervlakte niet toeneemt.

Parkeer en evenemententerrein (Veemarktplein)

Het hemelwater op van het parkeer- en evenemententerrein wordt het via het gemengd riool afgevoerd. Deze keuze is gemaakt omdat het afstromend hemelwater door het gebruik van het Veemarktplein als parkeer- en evenemententerrein lichte verontreinigingen kan bevatten en daarmee niet als 'schoon' te beschouwen is.

Het Veemarktplein is lager gelegen dan de woningbouwlocatie De Veemarkt. Het hemelwater op De Veemarkt wordt grotendeels afgekoppeld op de bestaande waterbergingsvoorziening aan de westzijde van het plangebied. Hierdoor wordt voorkomen dat het hemelwater op het verhard oppervlakte afstroomt naar het lager gelegen terrein en wordt het Veemarktplein ontlast.

Woningbouw (De Veemarkt)

In het westen van het plangebied is een waterbergingsvoorziening c.q. schouwsloot gelegen. De woningen aan de zuid- en oostrand koppelen het hemelwater af op deze sloot. De woningen centraal gelegen op het terrein voeren het afval- en hemelwater rechtstreeks af op het gescheiden rioolstelsel. De bestaande schouwsloot wordt opgeschoond, verbreed en verdiept. Hierdoor zal de ontwatering worden verbeterd. Het peil wordt op maximaal 8.80 boven N.A.P gehouden, waardoor het peil onder het maaiveld blijft. Aan de noordzijde van de schouwsloot wordt een vlotterklep aangebracht die bij een wateroverschot van de sloot (door extreme neerslag) water afvoert naar het regenwaterriool. Bij de aanleg van het regenwaterriool is rekening gehouden dat dit gebied ook zou afvoeren op dit regenwaterriool. Het regenwaterriool heeft dus voldoende capaciteit om het extra verhard oppervlak te verwerken conform de normen van het GRP.

Havenkade

Het totale oppervlakte van het deelgebied de Havenkade bedraagt circa 30.000 m². Hiervan is circa 16.000 m² verhard. De resterende 14.000 m² bestaat uit het oppervlaktewater van het Havenkanaal. Ter plaatse van de Havenkade vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. De totale verharde oppervlakte en de waterhuishoudkundige situatie blijven dus gelijk aan de bestaande situatie. Het hemelwater in dit deelgebied wordt via de regenwaterriolering afgevoerd op het (Haven)kanaal.

4.7.4 Waterkwaliteit

Afstromend hemelwater afkomstig van het parkeerterrein kan lichte verontreinigingen bevatten. Vervuild water mag niet in het oppervlaktewater terecht komen. Ter plaatse van het parkeerterrein worden een aantal lijngoten in de verharding aangebracht. Hierdoor zal het water op het evenementen- en parkeerterrein direct worden afgevoerd op het vuilwaterriool.

4.7.5 Afvalwater

Het beleid van het waterschap is erop gericht om schoon hemelwater gescheiden van afvalwater af te voeren. In bestaand stedelijk gebied wordt het afkoppelen van hemelwater van het gemengde rioolstelsel gestimuleerd. In de herontwikkeling van het Veemarktterrein wordt hier op ingespeeld door het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel.

4.7.6 Conclusie plangebied

Het aspect water vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het Veemarktterrein in het voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Natuur

4.8.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Door CroonenBuro5 is er een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport Quickscan flora en fauna Veemarkt d.d. 9 maart 2016. De Quickscan is als bijlage bijgevoegd aan deze toelichting. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen beschreven.

4.8.2 Conclusies soortenbescherming

In het plangebied komen geen beschermde soorten voor die negatieve effecten ondervinden. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor een overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Dat betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan voldoende inzichtelijk is dat geen ontheffing op grond van de Wnb benodigd is. Daarom kan in redelijkheid op voorhand worden geconcludeerd dat de Wnb de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied.

Broedvogels

Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij bomen en struiken verwijderd of aangepast worden, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli).

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen worden:

1. De werkzaamheden aan de bomen en gebouwen wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel). Of in deze periode wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor broedvogels.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende eco-loog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid van broedende

vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot nadat de vogels zijn uitgevlogen.

4.8.3 Conclusies gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. Ook heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn effecten op dit gebied uit te sluiten. Vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet, zoals het opstellen van een passende beoordeling, zijn dan ook niet noodzakelijk.

4.8.4 Kansen voor de natuur

Vleermuizen

Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting (en uitstraling hiervan) zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw).

In het toekomstige ontwerp kan rekening gehouden worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstoring is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Vogels

Huismussen zijn kenmerkende stadsvogels. In de nieuwe situatie kunnen daarom speciaal voor deze beschermde en in aantal teruglopende soort nestkasten worden aangeboden. Zo kunnen bijvoorbeeld kasten van Vivara¹ worden aangeboden en verspreid over de te realiseren gebouwen worden opgehangen. Deze verblijfplaatsen mogen niet te heet worden in de middagzon: bij voorkeur hebben de locaties een noord- of oost-expositie of een ligging in de schaduw van een dakgoot of iets dergelijks.

4.8.5 Conclusie plangebied

Rekening houdend met de beschreven maatregelen voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen of een controle van een erkende ecooloog op actuele broedgevallen kort voor aanvang van de werkzaamheden vormt het aspect natuur geen belemmering voor de ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast is geadviseerd om rekening te houden met de kansen die er liggen voor vleermuizen en huismussen.

4.9 Archeologie

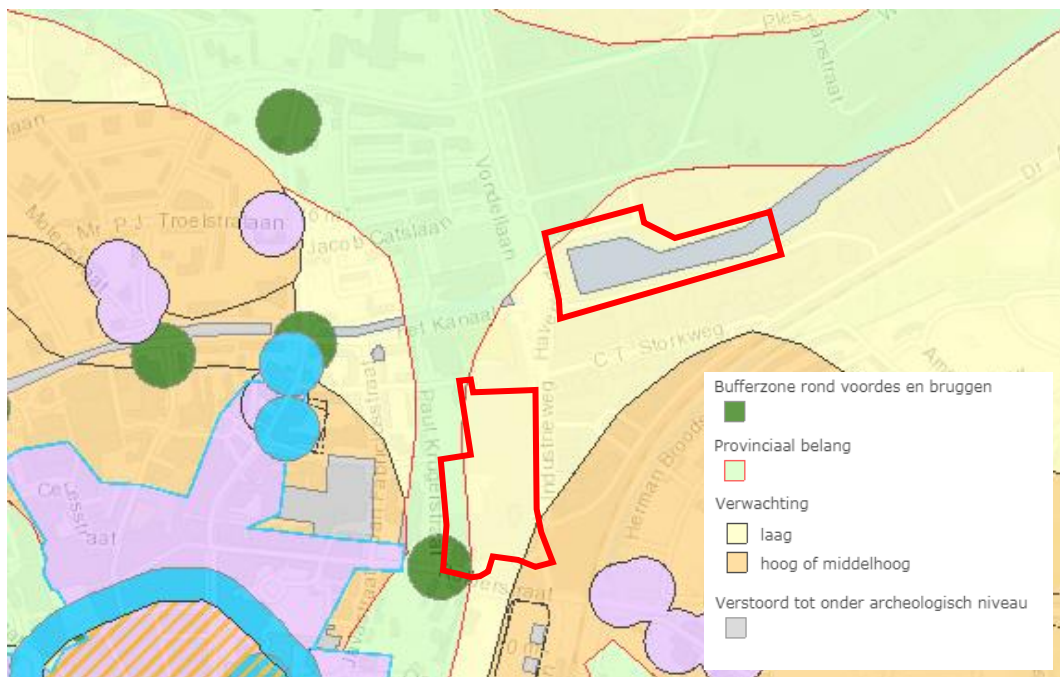
4.9.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

¹ Vivara.nl 'Nestkast voor de Huismus'

4.9.2 Relevantie plangebied

De gemeente Assen beschikt over een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze archeologische beleidskaart geeft inzicht in welke mate de kans bestaat om archeologische resten in de bodem aan te treffen en geeft een gedetailleerdere weergave van de te verwachten waarden dan de IKAW en de AMK kaarten. Daarnaast worden op de archeologische waarden- en verwachtingskaart ook beleidsadviezen gegeven. Een uitsnede ter plaatse van het plangebied is zichtbaar in het onderstaande figuur. De met beleidsadviezen



Uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingskaart ter plaatse van het plangebied (ArcGIS, 2012)

Veemarktterrein

Ter plaatse van het Veemarktterrein gelden de volgende waarden:

Lage verwachtingswaarde (geel):

hiervoor geldt dat er geen onderzoeksplicht is, maar wel meldingsplicht bij ingrepen in de ondergrond. Voor de ontwikkeling van het Veemarktterrein op en in gronden van een lage verwachtingswaarde zal een melding worden gedaan.

Provinciaal belang (groen):

alle beekdalen op de archeologische beleidskaart van de gemeente Assen zijn aangemerkt als provinciaal belang archeologie. Hiervoor geldt dat bodemingrepen met archeologische begeleiding gepaard moeten gaan.

Hoge- of middelhoge verwachtingswaarde (oranje):

hiervoor geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m². Onderzoek hoeft niet plaats te vinden bij bodemingrepen ondieper dan 0,3 m onder het maaiveld:

- ter plaatse van het kleine hoekje (zuidoost) met een hoge of middelhoge verwachting zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland met een bodemingreep dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld. Er vindt enkel een herinrichting van de openbare ruimte plaats. Een onderzoek is niet noodzakelijk.

Bufferzone rond voordes en bruggen (groene stip):

hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek bij ingrepen noodzakelijk is.

- de bufferzone is met name gelegen ter plaatse van en rondom de Abeltasmanflat. Ter plaatse van de bufferzone vindt er een herontwikkeling van het Veemarktplein plaats. Binnen de bufferzone wordt een drietal (vergunningsvrije) ondergrondse vuilcontainers ten noorden van de Woontoren geplaatst. Daarnaast vinden er geen andere ondergrondse ingrepen plaats.

Havenkade

Ter plaatse van de Havenkade gelden de volgende waarden:

- verstoord tot onder archeologisch niveau (grijs): hiervoor geldt dat een onderzoek niet noodzakelijk is;
- lage verwachtingswaarde (geel): hiervoor geldt dat er geen onderzoeksplicht is, maar wel meldingsplicht bij ingrepen in de ondergrond;
- provinciaal belang (groen): hiervoor geldt dat ingrepen met archeologische begeleiding gepaard moet gaan.

Ter plaatse van de Havenkade is er geen sprake van ruimtelijke ontwikkelingen. Er vinden zich dan ook geen werkzaamheden in de bodem plaats. Het aspect archeologie leidt voor de Havenkade niet tot een belemmering.

4.9.3 Conclusie plangebied

Conform het beleid van de gemeente Assen worden de gronden met hoge- of middelhoge archeologische verwachtingswaarde middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' beschermd. In de regels zijn bepalingen opgenomen die bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek verplicht stellen.

4.10 Cultuurhistorie

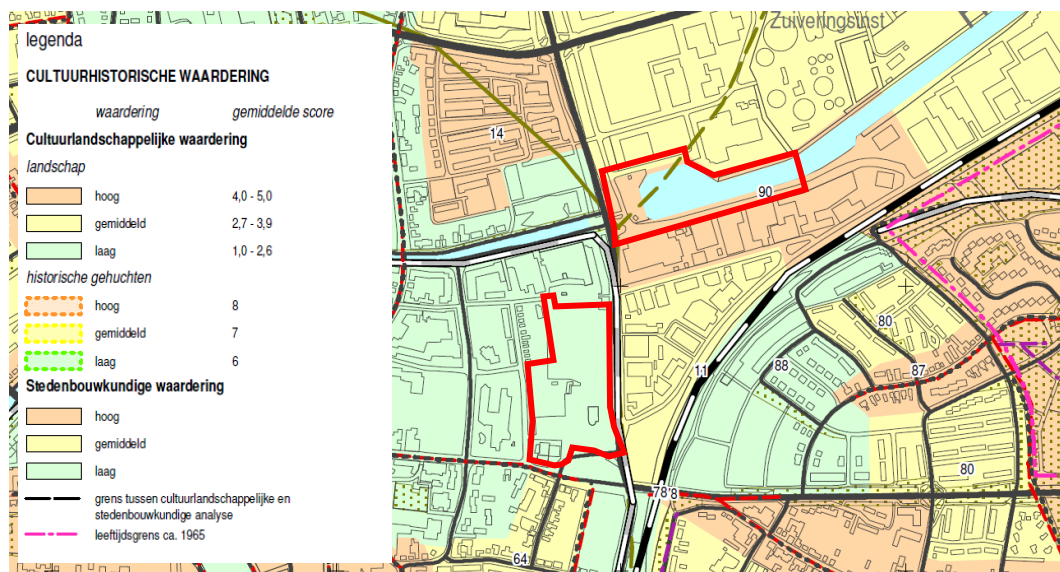
4.10.1 Algemeen

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.10.2 Relevantie plangebied

De gemeente Assen heeft beleidsregels voor cultuurhistorie. Met de beleidsregels cultuurhistorie kan worden gezorgd voor verder behoud en versterking van de cultuurhistorie en daarmee versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente. Met het opstellen van deze beleidsregels cultuurhistorie, de cultuurhistorische waardenkaart en de doorvertaling hiervan in bestemmingsplannen kan de gemeente Assen aan die wettelijke verplichting voldoen.

In gebieden met een hoge en middelhoge waardering streeft de gemeente naar behoud en/of inpassing. Dit gebeurt specifiek bij de grotere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij afwijkingen van een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning nodig zijn. In de volgende afbeelding is de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen.



Cultuurhistorische waardenkaart (gemeente Assen)

Ter plaatse van deelgebied Veemarktterrein heeft het plangebied een lage cultuurhistorische waarde. Hiermee zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig die de herontwikkeling van het Veemarktterrein aangetast kunnen worden. Ter plaatse van het deelgebied Havenkade heeft het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde. Het voorliggend bestemmingsplan maakt voor dit deelgebied geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden aan kunnen tasten.

4.10.3 Conclusie plangebied

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Ontwikkeling Veemarktterrein

Het Veemarktterrein in de huidige vorm gaat veranderen. Van een groot evenemententerrein annex parkeerterrein naar woningbouwlocatie en (kleiner) parkeer-/evenemententerrein. Met de herinrichting is het doel dit plein op een fraaie wijze vorm te geven waarbij groen en verharding elkaar afwisselen.

Na de herinrichting blijft op het parkeerterrein een parkeercapaciteit van circa 250 plaatsen beschikbaar. Op het noordelijke deel van het Veemarktterrein worden ca. 67 woningen gerealiseerd.

Met de reconstructie van het kruispunt Abel Tasmanplein-Industrieweg – Dr. A.F. Philipsweg is gebruik van de ‘oude’ toegang tot het Veemarktterrein niet meer mogelijk. Het Veemarktterrein is vanaf juli 2016 bereikbaar vanaf de Paul Krugerstraat en vanaf de Industrieweg. Laatstgenoemde entree is alleen mogelijk vanuit noordelijke richting naar het parkeerterrein en vanaf het parkeerterrein in zuidelijke richting. Om onder andere verkeersveiligheidsredenen is er geen doorkruising van de middenberm gerealiseerd.

4.11.2 Parkeren

Uitgangspunten

Kantoor-, winkel- en wooncomplex

Voor de functies in het kantoor-, winkel en wooncomplex op de hoek Industrieweg-Kanaal zijn er circa 125 parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar. Uitgangspunt is dat bewoners van de toekomstige woningbouw op het Veemarktterrein geen gebruik maakt van deze parkeerplaatsen.

Woningen noordelijk deel Veemarktterrein

Voor bewoners moet parkeergelegenheid gerealiseerd worden binnen het noordelijk deel van het Veemarktterrein. Binnen dit deel zal geen parkeercapaciteit gerealiseerd worden voor bezoek (circa 0,3 parkeerplaats/wooneenheid). Bezoekers kunnen hun auto parkeren op het zuidelijk deel van het veemarktterrein of in bijvoorbeeld parkeergarage Citadel.

Voorzieningen zuidelijk deel Veemarktterrein

Voor de woningen en voorzieningen rondom het zuidelijk deel van het Veemarktterrein (Anholt, Abel Tasmanflat, restaurant) wordt parkeergelegenheid gerealiseerd op dit zuidelijke deel van het Veemarktterrein. Alle gebouwen liggen direct aan het plein.

Parkeervraag woningen noordelijk deel Veemarktterrein

Voor de woningen ter plaatse van De Veemarkt is uitgegaan van de volgende parkeernormen:

Woningtype	Parkeernorm (excl. bezoek)	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Rijwoningen	1,3	61	79.3
Appartementen	1,2	6	7.2
Twee onder een kap	1,4	0	0
Vrijstaand	1,6	0	0
Totaal			86.5 (87)

Het bouwplan bestaat uit 61 rijwoningen en zes appartementen. Bewoners parkeren op het noordelijk deel van het Veemarktterrein. Op basis van de parkeerkencijfers is de te verwachten parkeerbelasting van dit bouwplan ca. 87 plaatsen. Dit aantal is exclusief de parkeerbehoefte van bezoekers van de woningen. Deze kunnen op het Veemarktterrein of elders parkeren.

4.11.3 Toekomstige situatie Veemarktterrein

Reguliere situatie

In 2015 is op het Veemarktterrein betaald parkeren ingevoerd. Als gevolg daarvan is de parkeerdruk op het Veemarktterrein fors gereduceerd. In september 2016 zijn op verschillende momenten parkeertellingen uitgevoerd en blijkt dat de gemiddelde bezetting laag is. Uit de telling blijkt dus dat het parkeerterrein haar functie als aantrekkelijke parkeerplaats voor binnenstadbezoek grotendeels heeft verloren.

Toekomstige situatie

Voor Anholt en YuMe heeft de herinrichting gevolgen. Doordat het plein van gevel tot gevel wordt gerealiseerd, verdwijnt er afgeschermd (privé) parkeerterrein (YuMe behoudt nog een aantal parkeervakken op eigen terrein voor personeel). In de berekening van de verwachte parkeerbelasting is rekening gehouden met de verschillende gebruikersgroepen namelijk gebruikers en bezoekers van YuMe, Anholt, toekomstige bewoners en de resterende bedrijven in de Abel Tasmanflat, diverse vergunninghouders en treinreizigers.

Na de herinrichting blijft op het parkeerterrein een parkeercapaciteit van circa 250 plaatsen beschikbaar. Het huidige plan voldoet daarmee ruimschoots aan de gemiddelde parkeerkencijfers. Het blijkt dus dat het Veemarktterrein voor de omliggende functies voldoende parkeercapaciteit biedt. Wanneer er toch meer vraag blijkt te zijn, is er binnen het totaal van aanbod in de garages voldoende restcapaciteit beschikbaar.

Evenementensituatie

Tijdens evenementen is in principe het Veemarktterrein niet beschikbaar voor parkeren. Werknemers en bezoekers van Anholt en YuMe kunnen dan niet op het terrein terecht. YuMe heeft parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze situatie is voor Anholt anders dan in de bestaande situatie. Bevoorrading van Anholt blijft mogelijk.

De gemeente Assen biedt de mogelijkheid om te parkeren in de parkeergarages, waaronder de Citadelgarage. Binnen het totaal van aanbod in de garages is voldoende aanbod beschikbaar om de parkeervraag tijdens evenementen te kunnen faciliteren.

Bereikbaarheid Evenementensituatie

Er is gekozen voor een inrichting waarbij woningbouw en evenementen naast elkaar functioneren. Tijdens een evenement zijn Anholt en de nieuwe woningen bereikbaar via de Kloekhorststraat en de Paul Krugerstraat. Het evenemententerrein is bereikbaar vanaf de Rolderstraat.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Algemeen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

1. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

4.12.2 Conclusie plangebied

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid

Met de ontwikkeling van de woonwijk Asselyn wordt een bijdragen geleverd aan een betere leefkwaliteit. Dit wordt gedaan door een kwalitatieve woonomgeving te realiseren, waar mensen graag wonen, werken en elkaar ontmoeten. De ambitie is om niet alleen voor de korte termijn, maar ook voor de langere termijn een bijdrage te leveren aan het verder verduurzamen van de stad Assen.

Duurzaamheid, of liever toekomstbestendigheid, gaat over meer dan alleen energie. Het begint bij de basis van een houdbare structuur: een prettige wijk waar mensen zowel nu als in de toekomst graag willen wonen. Vervolgens wordt er naast energiegebruik ook gekeken naar het klimaat, het gebruik van grondstoffen, bewustwording en sociale duurzaamheid.

Duurzaam energiegebruik

De woningen van Asselyn worden gebouwd volgens het PlusWonen-concept van VolkerWessels. De woningen voldoen uiteraard aan de vigerende Bouwbesluit eisen, maar daarnaast wordt onderzocht hoe de woningen energiezuiniger gerealiseerd kunnen worden. Met het intreden van de Wet voortgang energietransitie (Wet VET) op 1 juni 2018 mogen nieuwbouwwoningen niet meer van een gasaansluiting worden voorzien. De woningen van Asselyn worden gasloos uitgevoerd.

Duurzame grondstoffen en (her)gebruik van materialen

De overexploitatie van natuurlijke grondstoffen hebben enorme gevolgen voor onze aarde. Ontbossing, stijgende milieuvervuiling, gedegradeerde ecosystemen en verlies aan biodiversiteit zijn slechts een aantal voorbeelden. Ongebreideld gebruik van materialen behoort dan ook verleden tijd te zijn. Er wordt zo efficiënt mogelijk gebruik gemaakt van materialen, die ook nog eens geselecteerd zijn op duurzaamheid. Zo heeft al het hout het FSC-keurmerk, wordt gewerkt met gerecycled beton en wordt spaanplaat toegepast dat minder formaldehyde uitstoot.

De hoeveelheid afval blijft zowel in de productie als op de bouwplaats gereduceerd. Afvalstoffen worden gescheiden, hergebruikt of gerecycled. Inmiddels veroorzaakt PlusWonen al 30 procent minder afvalstromen dan traditioneel bouwen.

Bewustwording, communicatie en duurzaam samenwerken

Duurzaamheid begint met het voorkomen van onnodige inspanningen, bijvoorbeeld door zo 'lean' mogelijk te werken en waar mogelijk ketenintegratie toe te passen. Dit streven vraagt om koppeling van informatie en optimale communicatie.

Sociale duurzaamheid

Niet alleen gebouwen, maar vooral de mensen maken de wijk. Het creëren van sociale binding is dan ook van cruciaal belang om een duurzame ontwikkeling te realiseren. Er wordt dan ook gekozen om het 'ontmoeten' van toekomstige bewoners een centrale plaats te geven bij de ontwikkeling en realisatie van het plan. Er wordt vanaf start ontwikkeling de nodige tijdelijke en definitieve mogelijkheden en plaatsen geboden om elkaar te (blijven) ontmoeten, zowel fysiek in het plangebied als digitaal via onder meer Social Media.

Bij de opzet en uitwerking van de plannen zetten wordt actief ingezet op deelname van toekomstige bewoners en geïnteresseerden van het plangebied en haar omgeving. Deze deelname kan onder meer bestaan uit actief meedenken bij het ophalen en eventueel uitwerken van de (woon-) wensen ten aanzien van woningtypologie, architectuurstijl, de inrichting van de omgeving met bijv. speelplekken etc. Op deze manier worden plekken gecreëerd waar mensen zowel nu als in de toekomst graag willen wonen en werken.

4.14 Besluit milieueffectrapportage

4.14.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.14.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw

van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 67 woningen ter plaatse van het Veemarktterrein. Bij het plangebied behoort ook de Havenkade. Ter plaatse van de Havenkade zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 6,5 hectare. Het Veemarktterrein, daar waar de ontwikkeling plaats zal vinden, heeft een oppervlakte van circa 3,4 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.14.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.14.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het Veemarktterrein. In de huidige situatie bestaat het Veemarktterrein uit een groot parkeerterrein. De herontwikkeling bestaat uit het realiseren van een 61 grondgebonden stadswoningen en zes boven-/en benedenwoningen ter plaatse van De Veemarkt en het herinrichten van de openbare ruimte en het parkeerterrein ter plaatse van het Veemarktplein. Het Veemarktplein wordt tevens ingericht als evenemententerrein. In de huidige situatie wordt het Veemarktterrein ook als evenemententerrein gebruikt.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Ter plaatse van het Veemarktterrein is (waar de grondgebonden woningen gerealiseerd worden) het niet toegestaan om grondwater te onttrekken. Op de andere locaties binnen het plangebied is het onttrekken van grondwater dit ook niet aan de orde. Er worden geen grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het Veemarktterrein is een groot parkeerterrein waar plaats is voor circa 600 parkeerplaatsen. Sinds de invoering van het betaald parkeren ter plaatse van het Veemarktterrein wordt het parkeerterrein minder in gebruik genomen. Daarnaast wordt het Veemarktterrein gebruikt als evenementen terrein.

In de toekomstige situatie wordt de grootte van het parkeerterrein c.q. evenemententerrein teruggebracht. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject en de herinrichting van de openbare ruimte in de weg staan. Het bodemonderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van De Veemarkt er sprake is van een grondwaterverontreiniging.

Ter plaatse van de te realiseren grondgebonden stadswoningen geldt een gebruiksbeperking. Deze gebruiksbeperking betreft dat het onttrekken van grondwater is niet toegestaan en dat het aanbrengen van een warmte-koude-opslag installatie is niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van het bevoegd gezag. Het aanbrengen van een warmte-koude-opslag installatie is ook niet toegestaan in verband met een verbodszone voor diepe boringen ter plaatse van het gehele plangebied.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van de woningbouwlocatie De Veemarkt blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving. De effecten van de realisatie van 61 grondgebonden stadswoningen en zes boven- en benedenwoningen zijn beperkt en stuiten niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Daarnaast bestaat de ontwikkeling van het plangebied ook uit de herinrichting van het Veemarktplein en de transformatie van een woontoren. Het Veemarktplein wordt ingericht en blijft net als in de huidige situatie in gebruik als evenementen terrein. Het terrein wordt gehalveerd ten opzichte van de huidige situatie. Nadelige milieueffecten ten opzichte van de huidige situatie zijn dus niet aan de orde.

4.14.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

Bedrijf – Nutsvoorziening

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen en het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de openbaar nut met de daarbij behorende erven, groen- en parkeervoorzieningen. De aangewezen gronden zijn ook bestemd voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mits deze bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, de waterhuishouding, watergangen, bruggen en duikers en nutsvoorzieningen met de daarbij behorende voet- en rijwielpaden, verharding en overige bouwwerken. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca met categorie 2 met de daarbij behorende gebouwen, overige bouwwerken en voorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven met de daarbij behorende functies, voorzieningen en bouwwerken. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – evenemententerrein' is een specifieke regeling opgesteld ten behoeve van evenementen.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, watergangen en oeverstroken, verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer en waterberging met de daarbij behorende voorzieningen en overige bouwwerken. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woonhuizen, vrije beroepen in een woning en de daarbij behorende bouwwerken. Op gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwen, bijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen, overige bouwwerken, tuinen en erven gerealiseerd worden.

Wonen - Appartementen

De voor 'Wonen - Appartementen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woongebouw, bestaande woninggebonden bedrijvigheid en vrije beroepen, vrije beroepen in een woning en de daarbij behorende bouwwerken en een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'. Op gronden met de bestemming 'Wonen - Appartementen' mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken tuinen en erven gerealiseerd worden.

Leiding – Riool

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een riooltransportleiding, de bescherming van het-woon – en leefklimaat in verband met de leiding en de daarbij behorende overige bouwwerken. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De gemeente is initiatiefnemer van deze gebiedsontwikkeling. Voor de aanleg van het Veemarktplein is inmiddels een krediet verstrekt door de gemeenteraad. De vereiste kosten voor woningbouw zijn opgenomen in een grondexploitatie, die gelijktijdig bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Ter dekking van de kosten voor deze gebiedsontwikkeling heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar van de woningbouw. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is middels een anterieure overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Assen geregeld.

6.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Veemarkt' is op 24 juli 2018 conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In het advies Groepsrisico Veemarktterrein van de Veiligheidsregio Drenthe wordt geconcludeerd dat er geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig is en geen aanvullende maatregelen zijn vereist. Dit advies is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

TenneT heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Voor de provincie Drenthe zijn er geen provinciale belangen in geding met uitvoering van het bestemmingsplan en het Waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven dat er geen aanleiding is voor nadere op- of aanmerkingen. De waterhuishoudkundige gevolgen en het waterbelang zijn duidelijk verwerkt in de toelichting, de regels en de verbeelding.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.