

Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Pr. Irenestraat/Ulohof

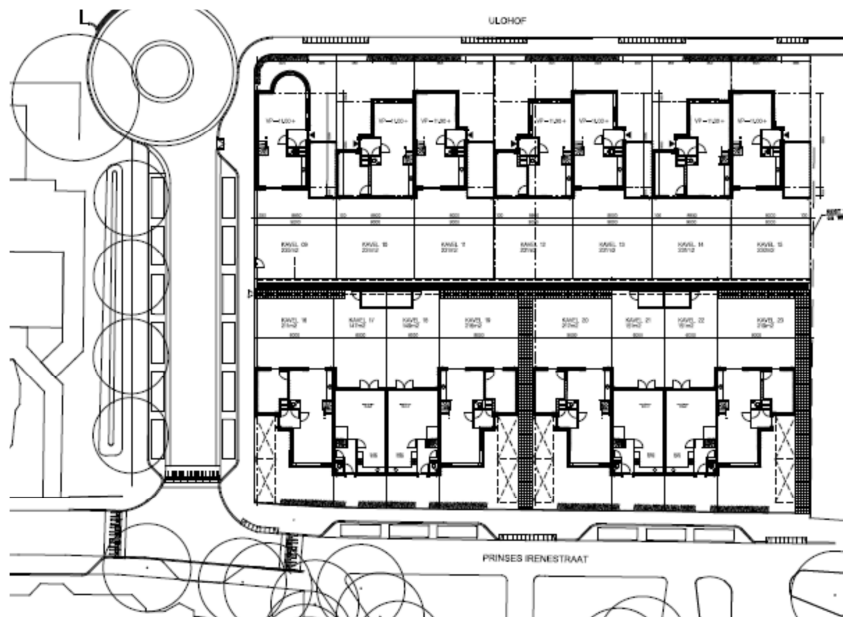
Gemeente Assen

Pr. Irenestraat/Ulohof te Assen

Het bouwen van 8 woningen (wijziging, gezien het aantal te bouwen woningen, ten opzichte van verleende vergunning voor de bouw van 7 woningen) voor Woonconcept Vastgoed.



Vergunde situatie



Nieuwe situatie

Strijdigheid bestemmingsplan

Onderhavig perceel valt binnen de grenzen van het recent vastgestelde bestemmingsplan “Ulohof”. Aan het perceel is de bestemming “Wonen” toegekend. De beoogde aanvraag is in strijd met artikel 5 lid 5.1 sub a van het vigerende bestemmingsplan aangezien dat bepaalt dat de desbetreffende gronden bestemd zijn voor woonhuizen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en middels aan-of bijgebouwen geschakelde woningen. Onderhavig verzoek betreft 2 bloken van 4 rijwoningen. Daarnaast mag op basis van artikel 5 lid 5.2 sub b van het vigerende bestemmingsplan maximaal 7 woningen gebouwd worden. De beoogde aanvraag betreft de bouw van 8 woningen.

Afweging

De aanvraag betreft een aanpassing van de verkaveling van de beoogde nieuwbouw op het terrein waar voorheen garage Wander gevestigd was. In een eerder stadium is overeenstemming bereikt over de invulling van onderhavig gebied.

Het gebied is nabij het centrum de binnenstad van Assen gelegen en kent aan de ene zijde een grote dichtheid van de bebouwing van de Gymnasiumstraat en aan de andere zijde de meer ontspannener dichtheid van de Emmastraat met zijn grote woningen. In een eerder stadium is al aangegeven dat deze locatie zich goed zou lenen voor een wat stedelijkere verkaveling met rijen woningen. Het nu aangevraagde plan gaat ook uit van deze rijenwoningen met een uitstraling die goed past bij de gekozen architectuur en bouwmassa's van de 2/1 kapwoningen. De beoogde variant zoekt op fraaie manier aansluiting hierop. Gezien de ruimtelijke ligging aan de Prinses Irenestraat en de oplossingen voor het parkeren is de opzet stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar. De beoogde bouw doet geen afbreuk aan de eerder verleende stedenbouwkundige opzet.



Impressie

Procedure

Gelet op het vorenstaande zijn wij bereid medewerking te verlenen aan uw aanvraag. Medewerking is mogelijk middels een omgevingsvergunning in afwijking van het vastgestelde bestemmingsplan Ulohof overeenkomstig de procedure zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo).

Vigerend beleid

De aanvraag omgevingsvergunning moet in overeenstemming zijn met het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente zelf. In het recent vastgestelde bestemmingsplan “Ulohof” is hier uitvoering aandacht aan geschonken. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar het bijgevoegde bestemmingsplan Ulohof.

Onderzoek

Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen de huidige situatie goed te beschouwen en nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk in te passen in de omgeving. Door het in kaart brengen van de huidige situatie kunnen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verantwoord. Onderdeel van deze verantwoording is eveneens een toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten.

Er ligt al een planologische bouwmogelijkheid op het perceel. Bij het bestemmingsplan is uitvoerig onderzoek gedaan en heeft een toetsing plaatsgevonden in het kader van milieu- en de omgevingsaspecten. Onderhavig verzoek betreft enkel het bouwen van 8 woningen in plaats van de in het bestemmingsplan toegestane bouw van 7 woningen. Voor de onderzoeken wordt verwezen naar het recent vastgestelde bestemmingsplan Ulohof.

Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief en de gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Een verzoek van deze omvang zijn middels leges kosten financieel dekkend. De kosten van het project zijn hiermee voldoende gedekt. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende aangetoond.

Zienswijzen

De aanvraag heeft ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo, alsmede het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met ingang van 13 mei 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders van Assen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Ulohof
- Definitieve beschikking

Ulohof

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Een actueel plan	6
1.3	Ligging	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5	Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	8
1.6	Opzet van de toelichting	8
1.7	De bij het plan behorende stukken	8
Hoofdstuk 2	Beleid	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3	Onderzoek	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Beschrijving van de huidige situatie	14
3.3	Waterhuishouding/watertoets	22
3.4	Geluid	25
3.5	Milieu Effecten Rapportage	26
3.6	Ecologie	26
3.7	Archeologie/Cultuurhistorie	27
3.8	Verkeer en vervoer	28
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Verantwoording bestemmingskeuze	35
4.3	Ontwikkelingsgebieden	36
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Opzet regels	37
5.3	Nadere toelichting op de regels	37
Hoofdstuk 6	Financiële uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	39
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.1	Inspraak en overleg	40
7.2	Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1. Bro	40
7.3	Zienswijzen	40
Bijlagen		41
Bijlage 1	Toetsing Flora- en Faunawet in kader van sloop	43
Bijlage 2	Ecologisch Onderzoek	65
Bijlage 3	Onderzoek Flora en Fauna	87
Bijlage 4	Onderzoek Archeologie	109
Bijlage 5	Goedkeuring Waterschap Hunze en Aa's	129
Bijlage 6	Notitie Geluid	133
Bijlage 7	Nota inspraak en overleg	151
Bijlage 8	Nota zienswijze	173

Planregels		181
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	182
Artikel 1	Begrippen	182
Artikel 2	Wijze van meten	186
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	187
Artikel 3	Maatschappelijk	187
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	189
Artikel 5	Wonen	191
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie	193
Hoofdstuk 3	Algemene regels	196
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	196
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	197
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	198
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	199
Artikel 10	Overgangsrecht	199
Artikel 11	Slotregel	200
Bijlagen		201
Bijlage 1	Beschermd stadsgezicht	203

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het onderhavige plangebied betreft een ontwikkellocatie in het centrum van Assen aan de Vaart. Het plangebied bestaat uit het voormalige Wanderterrein (garagebedrijf), de voormalige Van Lieflandschool (aan de Prinses Irenestraat 5) en een ontwikkellocatie aan de Gymnasiumstraat.

De locatie is ontstaan door de verplaatsing van het garagebedrijf naar een bedrijventerrein en de sloop van de aanwezige bebouwing van dit bedrijf, de school en de percelen aan de Gymnasiumstraat, waarmee een lege plek is achtergebleven in het centrum van Assen.

Recent is er een artikel 19 WRO-procedure gevolgd om de bouw van een appartementencomplex direct aan de Vaart Zuidzijde, ten noorden van het plangebied, mogelijk te maken. De bouw hiervan is inmiddels gestart, waarmee de open plek in het bebouwingslint langs de Vaart wordt opgevuld.

Ten aanzien van het achterliggende gebied, het plangebied, is een plan ontwikkeld dat voorziet in een invulling van deze centrumlocatie.

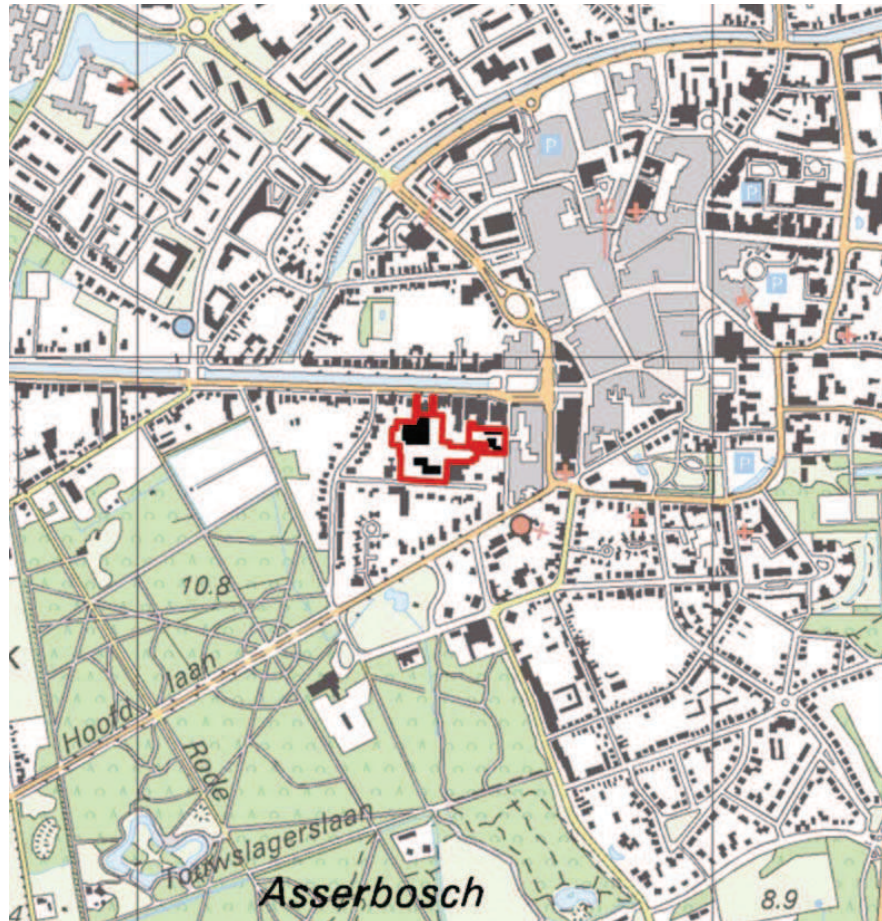
1.2 Een actueel plan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridische/planologische regeling voor het planvoornemen:

- de bouw van 22 grondgebonden woningen van het type vrijstaand en twee onder een kap;
- de bouw van een appartementencomplex ofwel met een maatschappelijke functie (begeleid wonen met zorg) ofwel met een woonfunctie (sociale huurwoningen);
- de inrichting van de openbare ruimte, waarbij rekening is gehouden met de aanwezige monumentale bomen.

1.3 Ligging

Het plangebied ligt in het centrum van Assen, in de schil rond de binnenstad. Het gebied ligt ingeklemd tussen de bebouwing langs de wegen Vaart Zuidzijde, de Prinses Irenestraat, de Gymnasiumstraat/Ulohof en de Emmastraat. De navolgende kaart geeft de ligging van het plangebied weer.



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Assen C.A.' (vastgesteld d.d. 16-3-1987 en goedgekeurd d.d. 10-10-1989).

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Garagebedrijven en Maatschappelijk met bijbehorende erven. Tevens ligt op een deel van het gebied de bestemming Gemengde doeleinden.

Op het gebied (een gedeelte ervan) ligt een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de bestemming Garagebedrijven mag worden gewijzigd naar Woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen. Voor de woningbouw is een aantal voorwaarden opgenomen, zoals een maximum van drie bouwlagen. In het vigerende plan was dus al rekening gehouden met de toekomstige woningbouw ter plaatse.

Ten slotte vallen het noordelijke en het oostelijke deel van het plangebied binnen het gebied dat op grond van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Op grond van de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan is de uitvoering van het planvoornemen niet mogelijk. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende regeling voor het planvoornemen.

1.5 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Onderhavig bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de landelijke geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

Om de uniformiteit te waarborgen, heeft de gemeente er voor gekozen deze landelijke standaardrichtlijnen uit te werken in een gemeentelijk Handboek bestemmingsplannen. Dit handboek vormt de leidraad voor het opstellen van bestemmingsplannen voor de gemeente Assen. De gemeente Assen stelt het bestemmingsplan vanaf de fase van voorontwerp digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.6 Opzet van de toelichting

In het volgende hoofdstuk is het ten aanzien van het planvoornemen relevante ruimtelijk beleid op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3 wordt naast een beschrijving van de huidige situatie ook ingegaan op de resultaten van de verrichte (milieu)onderzoeken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de juridische opzet. Vervolgens komt in hoofdstuk 6 de financiële uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk worden de resultaten van inspraak en het overleg verwerkt.

1.7 De bij het plan behorende stukken

De volgende stukken zullen als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd:

- aanvraag watertoets en advies Waterschap Hunze en Aa's (PM).

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Algemeen**

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt beleid ten grondslag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante beleidsuitgangspunten op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is een beschrijving van het Europees beleid achterwege gelaten.

2.2 **Rijksbeleid**

Het rijksbeleid staat beschreven in de Nota Ruimte. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, het beleid voor de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

2.3 **Provinciaal beleid**

Omgevingsvisie

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld. Daarnaast is op 14 april 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid in werking getreden. Deze verordening bevat voorschriften waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Daarmee is rekening gehouden bij het opstellen van dit plan. Er zijn geen bijzondere regels waar specifiek rekening mee moet worden gehouden.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Voor het bereiken van de missie is onder meer ruimtelijke kwaliteit van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

De provincie Drenthe stuurt aan op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Gemeenten dienen hierbij rekening te houden met de behoefte die speelt en werken dit uit in plannen. De gemeente Assen heeft dit gedaan in haar Woonplan.

Ook duurzaamheid speelt een voornamelijk rol binnen het beleid van de provincie.

Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen van onder meer woningbouw voorzien indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is.

Bij het zoeken van ruimte voor wonen geldt dat zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Het voorliggende plan voldoet aan dit uitgangspunt; een thans onbebouwd locatie in stedelijk gebied krijgt een nieuwe invulling.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de kernkwaliteiten van het Drentse land in acht te worden gehouden. Binnen de bebouwde kom liggen deze kwaliteiten voornamelijk in de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Een klein gedeelte van het plangebied maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht en ligt hierdoor in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De nieuwe bebouwing die met een procedure ex artikel 19 WRO is gerealiseerd, valt niet in dit plan, maar is ingepast in het bestaande lint van de Vaart. Met die inpassing is rekening gehouden met de bijzondere waarden van het gebied.

Regiovisie Groningen-Assen

In 2003 is de visie voor de regio Groningen-Assen verschenen. Het betreft een visie op de toekomst met een globaal programma en opgaven op onder meer het gebied van wonen.

In de regiovisie is aan Assen de rol toebedeeld om te voorzien in stedelijke uitbreiding op het gebied van wonen. Hierbij wordt het bestaande stedelijke gebied geïntensiveerd en daarmee het stedelijke karakter van Assen vergroot.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Assen 2030

De Structuurvisie Assen 2030 (2009) geeft de hoofdlijnen van het beleid ten aanzien van verschillende beleidsvelden en de bijbehorende opgaven.

Het wonen is een van deze beleidsvelden. Het beleidsuitgangspunt bij wonen is het 'aanbieden van een gevarieerd palet aan woningen in een prettige en veilige woonomgeving'. Een opgave ligt in het realiseren van nieuwbouw in het bestaand stedelijk gebied; in onderhavig geval gericht op het creëren van stedelijke woonmilieus.

Ook het bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgeving en het minimaliseren van de energiebehoefte zijn benoemd als opgaven bij woningbouw.

Structuurvisie Binnenstad

In 2006 is de Structuurvisie Binnenstad vastgesteld waarin een visie wordt gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad van Assen.

Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat in deze visie is beschouwd.

Het voorliggende plan is in de visie benoemd als 'lopende ontwikkeling' en het plangebied is op de visiekaart aangemerkt als een dynamisch gebied; een gebied dat wordt getransformeerd.

In zijn algemeenheid wordt in de toekomst ingezet op een verbetering van de woonfunctie in het centrumgebied. Nieuwbouw dient daarbij kwalitatief te worden ingepast in de omgeving.

Woonplan

Het Woonplan 2010-2030 (2010) verwoordt de gemeentelijke ambities met betrekking tot het onderwerp wonen.

In algemene zin wordt gekoerst op een uitbreiding van de woningvoorraad voor de gewenste (toekomstige) groei van de stad naar 80.000 inwoners. Bij deze uitbreiding wordt vastgehouden aan de gedachte van een compacte stad en worden het groene karakter van de stad en de omgeving gekoesterd. Dit betekent een optimale benutting van locaties in de bestaande stad zowel voor ruime als voor stedelijke woonmilieus.

Duurzaamheid is een algemeen uitgangspunt in het beleid van de gemeente en zo ook op het gebied van wonen c.q. woningbouw.

In Assen is een diversiteit aan huishoudens te onderscheiden. Ook in de toekomst is hierdoor een gevarieerd woningaanbod van belang met de volgende accenten:

- keuzemogelijkheden en variatie;
- mensen met een beperkt inkomen (waaronder jonge huishoudens);
- ouderen;
- zorgbehoevenden;
- gezinnen.

Het voorliggende planvoornemen voorziet in grondgebonden woningen, geschikt voor gezinnen. Het woonplan verwoordt als algemene woonwens voor deze doelgroep: koopwoningen in een ruim en rustig woonmilieu waarbij ook dient te worden gekeken naar het voorzieningenaanbod.

De omgeving van het plangebied voldoet aan deze punten; gelegen dichtbij scholen, het centrum en toch een rustige ligging in een hofje.

Naast grondgebonden woningen is in het onderhavig nieuwbouwplan ook een appartementencomplex voorzien, ingevuld als woon-zorgcomplex of met (sociale) huurwoningen. Voor beide woonfuncties is ruimte gereserveerd in het toekomstig nieuwbouwprogramma.

De gemeente wil, om mensen met een zorgvraag in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, ook voldoende aanbod creëren in woonvormen waar zorg kan worden geleverd. Wat betreft de sociale woningbouw wordt naast jongeren eveneens ingezet op woningen voor ouderen en bijzondere doelgroepen.

Ten slotte past het plan in het woningbouwprogramma van de gemeente Assen, waarin 740 nieuwe woningen in het centrum zijn voorzien in de periode 2009-2030. Hierbij wordt niet alleen ingezet op appartementen, maar ook op stadswoningen en aanwezigheid van voldoende groen en voorzieningen.

Welstandsnota

Op 1 december 2011 is de Welstandsnota van de Gemeente Assen vastgesteld. Deze nota is er voor bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in Assen te behouden en te versterken. De welstandscriteria worden toegepast op basis van het gebiedstype (aangegeven op de welstandskaart) waarin een aanvraag is gesitueerd. De binnenstad kent twee types:

- Historische binnenstad
- Moderne binnenstad

Het gebied waar onderhavig bouwplan geprojecteerd is, valt binnen het gebiedstype "Historische binnenstad". Dit gebied bestaat uit het Beschermd stadsgezicht (Centrum en de Vaart) en het in de Nota Monumentenzorg en in het bestemmingsplan Centrum-Noord aangewezen Waardevol gebied (Binnenstad en de uitbreidingen tot de jaren 1940). De Vaart is een van de essentiële elementen in de ruimtelijke structuur van Assen en loopt tot vlakbij het centrum. De stedenbouwkundige karakteristiek en de bebouwing in de beschreven gebieden bepalen in hoge mate de identiteit van Assen. Nieuwe ontwikkelingen worden ingepast binnen de bestaande kwaliteiten. Bovendien houden nieuwe ontwikkelingen rekening met eventueel verwachte ontwikkelingen in de omgeving. Dit hoeft niet te leiden tot een imiterende architectuur, maar vraagt wel steeds om een nadrukkelijke afstemming op de omliggende historische bebouwing en/of de stedenbouwkundige omgeving.

In het kader van het voorliggende nieuwbouwplan is er dan ook een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, specifiek van toepassing op onderhavig plangebied, om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Duurzaamheidsvisie 2009-2015

In 2009 is de Duurzaamheidsvisie 2009-2015 vastgesteld. Bij het streven naar duurzaamheid wordt niet alleen ingezet op het zo veel mogelijk terugdringen van het energiegebruik, maar speelt ook het creëren van een leefbare omgeving een rol.

De gemeente streeft ernaar om de leefbaarheid in de stad te optimaliseren door ook de openbare ruimte duurzaam in te richten. Flora en fauna worden gezien als onderdeel hiervan. Ten aanzien van dit aspect streeft de gemeente naar het realiseren van nestelplaatsen voor stadsvogels en verblijfplaatsen voor vleermuizen in nieuwbouw.

Beleidsvisie externe veiligheid

In 2008 heeft de gemeente Assen de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen opgesteld. In deze visie verwoordt de gemeente Assen haar ambities op het gebied van externe veiligheid.

Het plangebied valt in het gebied 'woonwijken'. Voor woonwijken is voor een maximaal veiligheidsniveau gekozen, waarbij de navolgende punten in acht worden gehouden:

- beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10^{-6} -contour (risicomaat plaatsgebonden risico) liggen van een bedrijf of transportader;
- voor bestaande situaties streeft de gemeente Assen ernaar de risico's voor beperkt kwetsbare objecten, liggend binnen de PR 10^{-6} -contour, zo veel mogelijk te beperken;
- overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet geaccepteerd.

Nota bodembeheer

In de Duurzaamheidsvisie 2009-2015 staat een duurzaam bodemgebruik als bodemambitie genoemd. De ambitie omvat onder meer het voorkomen van risico's door bodemverontreiniging, het beschermen van de bestaande bodemkwaliteit en het hanteren van een gesloten grondbalans. In de Nota bodembeheer (vastgesteld 6 juli 2010) geeft de gemeente Assen hier invulling aan, onder meer met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. In het kader hiervan is een gebiedsspecifiek bodembeleid geformuleerd. De functiekaart, bodemkwaliteitskaart en toepassingskaart geven de uitgangspunten van het beleid rond het hergebruik van grond en baggerspecie weer.

Het plangebied is volgens de Nota bodembeheer gesitueerd in het homogene deelgebied W1: wonen voor 1945. Dit is een gebied waar door het langdurige antropogene gebruik de bodem gemiddeld genomen licht verontreinigd is. Dat betekent dat er rekening mee moet worden gehouden dat de bodem op de locatie niet volledig schoon is. In principe is de bodemkwaliteit wel geschikt voor de woonfunctie.

Bij het afvoeren van grond die op de locatie vrijkomt, geldt dat deze grond niet zonder meer toepasbaar is. Van een partij vrijkomende grond zal op basis van een partij-/depotbemonstering moeten worden bepaald wat de kwaliteit van de grond is en of, en zo ja, waar deze grond kan worden toegepast. Dat geldt voor zowel toepassing binnen de gemeente Assen als toepassing daarbuiten.

Omgekeerd gelden voor aan te voeren grond de volgende eisen: op grond van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Assen kan grond die binnen de gemeente op een niet-verdachte locatie vrijkomt vanuit elk homogene deelgebied in principe op de locatie worden toegepast. De enige uitzondering geldt voor grond afkomstig uit het homogene deelgebied W1 (wonen voor 1945), waarvoor eerst een partijkeuring moet zijn uitgevoerd. Voor aanvoer van grond van buiten de gemeente geldt dat alleen schone grond mag worden toegepast die voldoet aan de achtergrondwaarden (AW-2000).

Voor het toepassen van grond op de locatie of voor het afvoeren van grond van de locatie is een melding noodzakelijk via het Meldpunt bodemkwaliteit (<http://meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl>).

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen de huidige situatie goed te beschouwen en nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk in te passen in de omgeving.

Door het in kaart brengen van de huidige situatie kunnen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verantwoord. Onderdeel van deze verantwoording is eveneens een toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten.

3.2 Beschrijving van de huidige situatie

3.2.1 Ruimtelijke karakteristiek en structuur

Ligging

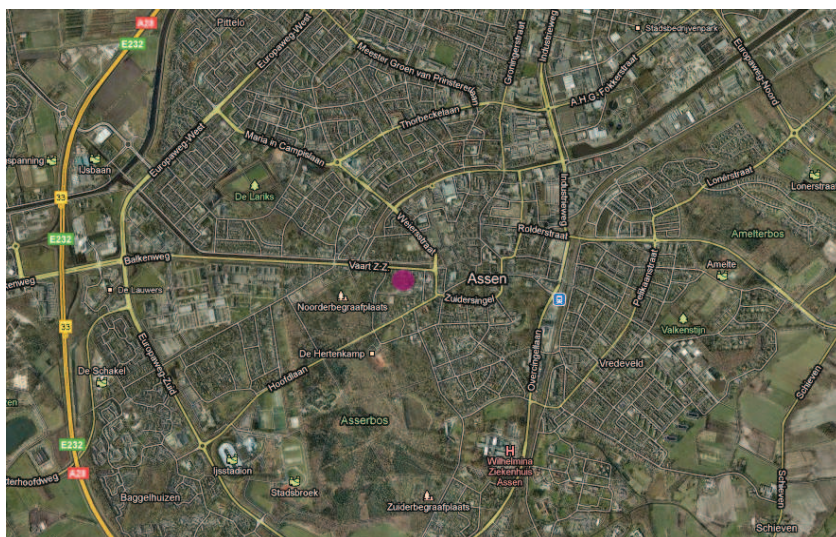
Het plangebied ligt in het centrum van Assen, in de schil om de binnenstad. Het gebied ligt ingeklemd tussen de bebouwing aan de Vaart Zuidzijde, de Prinses Irenestraat, de Gymnasiumstraat/Ulohof en de Emmastraat.

De bebouwing die langs deze wegen is gesitueerd, bestaat grotendeels uit grondgebonden woningbouw. Op sommige plaatsen langs deze wegen bestaat de bebouwing uit winkels met bovenwoningen.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt een basisschool met een schoolgebouw aan beide zijden van de Prinses Irenestraat.

Ook is aan de zuidzijde van het gebied een kinderdagverblijf gevestigd en zijn daar enige garageboxen gesitueerd. Deze liggen alle buiten het plangebied.

Momenteel is ten noorden van het plangebied, aan de Vaart Zuidzijde 31, een nieuwbouwontwikkeling gaande; de realisatie van een appartementencomplex. Dit gebied is buiten het onderhavige plangebied gelaten, maar is wel onderdeel van de gehele herontwikkelingslocatie.



Plangebied (globaal) in groter verband (bron: Google maps)



Plangebied (globaal) (bron: Google maps)

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt het plangebied momenteel ontsloten door de Prinses Irenestraat (zijstraat van de Emmastraat) en de Ulohof (zijstraat van de Gymnasiumstraat). Beide zijn echter doodlopende wegen en dienen als ontsluiting voor bestaande functies in en grenzend aan het gebied. Het langzaam verkeer wordt ook via deze wegen geleid.

Bebouwing

Na de verplaatsing van garagebedrijf Wander naar een bedrijventerrein is de bij het bedrijf behorende bebouwing in het plangebied gesloopt. Ook de voormalige Van Lieflandschool en de woning inclusief bijgebouwen op het perceel Gymnasiumstraat 13-19 zijn gesloopt. Momenteel (begin 2012) is in het gebied, buiten een kleine schuur en de woning aan de Gymnasiumstraat 17, geen bebouwing aanwezig; het is een braakliggend terrein.

Groen- en waterstructuur

Het plangebied ligt in een stedelijk gebied. In en rondom het plangebied bestaan de groenstructuren voornamelijk uit begeleidend groen en tuinaanleg. Verspreid staan enkele bomen waarvan sommige zijn aangemerkt als waardevol. In het plangebied zelf staan ook enkele bomen die een bescherming genieten.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Vaart; een 'prominente' watergang met lighaven die eindigt bij de Nieuwe Kolk, bij de kruising van de Vaart Zuidzijde met de Collardslaan.

3.2.2 Milieuhygiënische aspecten

Milieuzonering

Inleiding

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar voor zover ruimtelijk relevant, dient met deze aspecten ook rekening te worden gehouden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke objecten en de afweging van deze belangen ten opzichte van andere sectorale belangen. Om te bezien met welke

richtafstanden rekening moet worden gehouden, is de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) geraadpleegd.

In deze brochure zijn richtafstanden gegeven van milieuhinderlijke objecten tot milieugevoelige objecten.

Onderzoek

Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt de Emmaschool, bestaande uit twee gebouwen (één ten noorden en één ten zuiden van de Prinses Irenestraat). De richtafstand voor deze functie bedraagt 30 m (geluid), waarbij het schoolplein als bron wordt genomen.

Ten aanzien van de schoolbebouwing aan de zuidzijde van de Prinses Irenestraat treden geen belemmeringen op. Het schoolplein ligt achter de bebouwing waardoor een zekere afscherming aanwezig is. Daarnaast ligt het schoolplein op meer dan 30 m tot de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoningen.

Voor het schoolgedeelte ten noorden van de Prinses Irenestraat geldt dat de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning op circa 26 m van het schoolplein is geprojecteerd. Gezien het binnenstedelijk gebied nabij het centrum wordt dit echter acceptabel geacht.

Ten slotte zijn langs de Vaart en de Collardslaan een aantal detailhandelsbedrijven en kantoren aanwezig. Deze functies zorgen niet voor belemmeringen ten aanzien van het planvoornemen.

Luchtkwaliteit

Inleiding

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de toenmalige minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Onderzoek

Met het planvoornemen zal het aantal ritten toenemen. Voor woningen bedraagt het gemiddelde aantal ritten per etmaal circa vijf.

Het plan voorziet in de bouw van 22 grondgebonden woningen, waarmee een

extra ritproductie van 110 ritten per etmaal wordt gegenereerd.

Daarnaast is in dit onderzoek rekening gehouden met de mogelijkheid tot het realiseren van appartementen aan de Gymnasiumstraat. Deze appartementen krijgen een woon-zorgfunctie of een woonfunctie (sociale huur). De ritproductie per etmaal bij (sociale) huurwoningen is groter dan bij de woon-zorgappartementen. In het onderzoek is daarom uitgegaan van de realisatie van (sociale) huurwoningen. Dit betekent een extra ritproductie van circa 90 ritten per etmaal.

De totale extra ritproductie die door het planvoornemen wordt gegenereerd, bedraagt circa 200 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (juni 2011) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,39
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
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		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Bodem

Inleiding

Een groot deel van het plangebied bestaat uit het grondgebied van het voormalige garagebedrijf. Op dit (bedrijfs)terrein hebben in het verleden tal van bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. In het recente verleden zijn voor dit terrein en aangrenzende terreinen verscheidene bodemonderzoeken uitgevoerd.

Voor het bestemmingsplan is de bodemgesteldheid voldoende in beeld. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dienen echter nog enkele delen van het plangebied te worden onderzocht.

Onderzoek

Voormalige Wanderlocatie (Vaart Zuidzijde 31; perceel I13660)

Ter plaatse van Vaart Zuidzijde 31 bevond zich circa 55 jaar lang garagebedrijf Wander (kadastraal I13660).

In 1990 is het eerste bodemonderzoek op de locatie verricht. Uit het onderzoek bleek dat grond en grondwater ter plaatse van het tankstation aan de voorzijde van het garagegebouw sterk verontreinigd waren met minerale olie en vluchtige aromaten. Na een nader en aanvullend onderzoek ter plaatse van het tankstation is in 1993 een saneringsplan opgesteld door Fugro-Ecolyse. Van 1993 tot en met 1995 is door Mateboer een in situ-sanering verricht van grond en grondwater ter plaatse van het tankstation. Deze sanering heeft uiteindelijk niet tot het gewenste resultaat geleid.

Tijdens een actualiserend onderzoek in 2001 bleken grond en grondwater ter plaatse van het tankstation nog steeds sterk verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. Ook in het diepe grondwater (tot ten minste 7 m -mv) waren nog sterke verontreinigingen aanwezig. Ter plaatse van andere risicoplaatsen op de locatie werden eveneens matige tot sterke verontreinigingen in grond en/of grondwater aangetroffen, namelijk ter plaatse van het tankencluster ten oosten van de garage, de voormalige vatenopslag, de plaatwerkerij en de olie-/waterafscheider.

In opdracht van Stichting Woonconcept en onder bevoegd gezag van de provincie heeft Mateboer Milieutechniek B.V. in 2006 een saneringsplan opgesteld voor het Wanderterrein. Voor de uitloper van deze verontreiniging op gemeentelijk gebied is in opdracht van de gemeente door Mateboer eveneens in 2006 een saneringsplan opgesteld. De grondsanering op gemeentelijk terrein heeft tussen 30 oktober en 10 november 2006 plaatsgevonden en op het Wanderterrein tussen 15 januari en 20 februari 2007. De grondwatersanering heeft plaatsgevonden tussen juni 2007 en juni 2008. Van al deze deelsaneringen zijn thans evaluatierapporten beschikbaar. Uiteindelijk zijn volgens de evaluatierapporten in grond en grondwater ter plaatse van het Wanderperceel ten hoogste lichte verontreinigingen achtergebleven. Wel is er een restverontreiniging blijven zitten op het perceel I9329 ten westen van het Wanderterrein. Dit perceel behoort ook tot het plangebied en deze verontreiniging dient te worden verwijderd voordat gebouwd gaat worden. Tevens dient de rest van dit perceel nog verkennend te worden onderzocht in verband met een grondtransactie en/of nieuwbouw. In de grondexploitatie wordt hier rekening mee gehouden.

Het huidige bestemmingsplan betreft onder andere het achterterrein van Wander (kadastrale nummer thans I14116). Op het voorterrein wordt op dit moment al gebouwd (kadastrale nummer thans I14117). Voordat een omgevingsvergunning door de gemeente wordt verstrekt, zal nog een nader onderzoek ter plaatse van het achterterrein van Wander plaatsvinden om na te gaan of de bodem qua andere parameters daadwerkelijk geschikt is voor de functie wonen met tuin. Zo niet, dan kan eventuele vervuiling worden verwijderd zodat de grond geschikt wordt voor de beoogde nieuwe functies.

Prinses Irenestraat 5 (I11768)

Op deze locatie heeft tot voor kort een schoolgebouw gestaan.

In 2004 heeft Tauw in opdracht van de gemeente een verkennend

bodemonderzoek verricht bij de ondergrondse tank op de locatie. Hieruit bleek dat grond en/of grondwater rondom de tank matig tot sterk verontreinigd waren met minerale olie, maar dat geen sprake was van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Tijdens de sloop van het schoolgebouw en het bouwrijp opleveren van het perceel (2010) is de ondergrondse tank samen met de verontreiniging verwijderd. Tijdens de werkzaamheden bleek dat onder het voormalige schoolgebouw een voormalige poel heeft gezeten, die destijds is gevuld met puin. Ook is er een kleine verontreiniging met minerale olie aanwezig. Deze demping bevindt zich op het noordoostelijke deel van het perceel en strekt zich deels uit op het perceel I13660 (voormalig Wanderterrein). De demping en verontreiniging zijn in 2010 nader onderzocht en de omvang is bekend. Deze demping en verontreiniging dienen te worden verwijderd voordat de nieuwbouw gaat plaatsvinden. Ook hier zal voor verstrekking van de omgevingsvergunning een nader onderzoek dienen plaats te vinden om te bezien of er maatregelen nodig zijn om de grond geschikt te maken voor de functie wonen met tuin.

Gymnasiumstraat 15/17 en 19

Tussen de voormalige Wanderlocatie en de Gymnasiumstraat liggen een aantal percelen, die eveneens tot het plangebied behoren. Het gaat om Gymnasiumstraat 15/17 (I11031) en 19 (I7882), Ulohof tussen Gymnasiumstraat 15/17 en 13 (I14007), perceel I11771 en een deel van perceel I11770. Tussen genoemde percelen ligt nog perceel I11772. Dit perceel zal in de huidige hoedanigheid blijven bestaan en hoeft daarom niet te worden onderzocht.

De percelen van Gymnasiumstraat 15/17 en 19 zijn in respectievelijk 2001 en 2006 door Tauw onderzocht. Ter plaatse van Gymnasiumstraat 15/17 zijn ten hoogste lichte verontreinigingen in de bodem aangetroffen. Ter plaatse van Gymnasiumstraat 19 is plaatselijk een matige verontreiniging in de grond aangetroffen. Deze matige verontreiniging is verder uitgekarteerd.

De percelen I14007, I11770 en I11771 zijn voor zover bekend nog niet onderzocht. Alvorens deze percelen worden herontwikkeld, dient bodemonderzoek plaats te vinden.

Samenvatting

Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verstrekt, dan wel met de grondwerkzaamheden kan worden gestart, dient op de percelen I13660 (voormalige Wanderlocatie) en I11768 (Irenestraat 5) een bodemonderzoek conform NEN 5740 plaats te vinden. Dit om na alle bodemonderzoeken op specifieke verontreinigingen en de saneringen daarvan de nulsituatie van de bodem voor de gebruiksfunctie wonen met tuin vast te stellen.

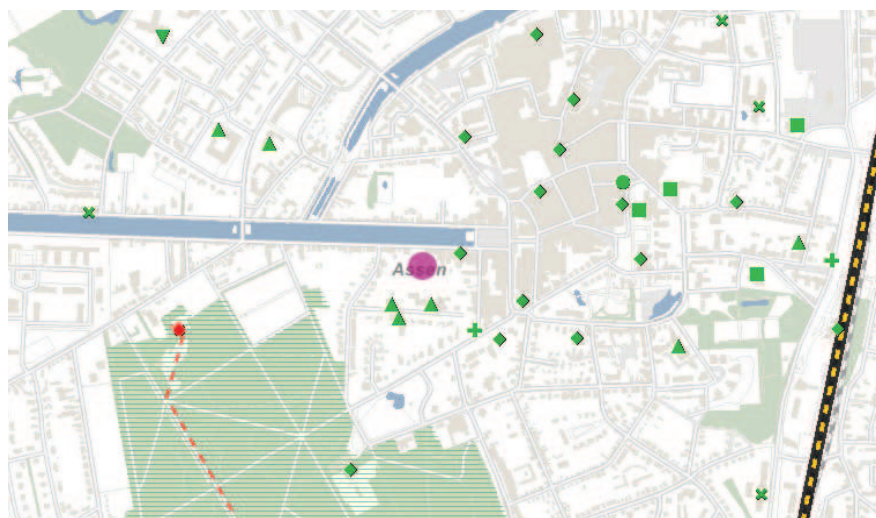
De percelen Gymnasiumstraat 15/17 (I11031) en 19 (I7882) zijn voldoende onderzocht. De op het laatste perceel aangetroffen matige grondverontreiniging zal afhankelijk van de toekomstige bestemming dienen te worden verwijderd.

De percelen I9329, I14007, I11771 en I11770 (ged.) dienen in verband met een grondtransactie en/of alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, te worden onderzocht.

Op de grens van de percelen I9329 en I13660 en van de percelen I13660 (Wander) en I11768 (Irenestraat 5) zijn nog voormalige dempingen aanwezig waarvan het dempingmateriaal dient te worden verwijderd alvorens de omgevingsvergunning kan worden verstrekt.

Externe veiligheid

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten liggen, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede hiervan met daarop (globaal) de ligging van het plangebied weergegeven (paarse vlak).



Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Het plaatsgebonden risico onderscheidt grens- en richtwaarden voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het betreft de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Deze kans mag maximaal 1 op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn. Het groepsrisico is van toepassing op groepen personen in het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen en de kans op overlijden. Dit wordt weergegeven in een Fn-curve en getoetst aan een oriënterende waarde.

De dichtstbijzijnde inrichting waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, ligt op circa 540 m ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft een gasontvangststation van de Gasunie. Gasontvangststations vallen niet onder het Bevi, maar onder het Activiteitenbesluit.

De inrichting levert geen planologische beperkingen op voor het planvoornemen.

Overige inrichtingen met gevaarlijke stoffen liggen op een dusdanig grote

afstand van het plangebied dat geen belemmeringen aanwezig zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Rijk is bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet. Dit besluit gaat de huidige circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid sluit aan op de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit Basisnet omvat alle rijkswegen, spoorwegen en waterwegen met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.

Op circa 950 m ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle-Groningen, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Vanwege deze grote afstand zijn geen planologische belemmeringen aanwezig.

Overige (rijks)wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, waaronder de A28, liggen op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat geen belemmeringen aanwezig zijn.

Ten slotte maken de wegen in de omgeving van het plangebied, Vaart Zuidzijde, Nassaulaan, Collardslaan et cetera, geen onderdeel uit van de gemeentelijke routing van gevaarlijke stoffen, waarmee deze ook geen beperkingen op het plangebied leggen.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waarvan in de oude circulaires werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringsstrook (5 m en 4 m bij leidingen met een druk tussen de 16 bar en 40 bar), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op circa 540 m ten zuidwesten van het plangebied ligt de aardgastransportleiding N-521-42-KR van de Gasunie (druk 40 bar en diameter 6 inch). Het plangebied ligt hiermee buiten de invloedssfeer van de leiding.

Overige leidingen met gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig nabij het plangebied.

Conclusie

Op het plangebied liggen geen planologische beperkingen als gevolg van risicobronnen in de omgeving. Hierdoor wordt de uitvoering van het planvoornemen niet belemmerd.

3.3 Waterhuishouding/watertoets

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.3.1 Beleidsuitgangspunten

De gemeente Assen heeft op 20 juli 2006 het Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft een strategische visie van het gemeentelijk beleid omtrent het aspect water. In het plan zijn beleidskaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt.

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. In het kader van de Wet milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen. In het GRP staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool wordt beheerd en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument.

Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw (WB21) onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen voor het watersysteem. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het watersysteem op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. Voor stedelijk gebied is in het kader van WB21 sprake van een ontwerpnorm met een inundatierisico van 1 maal in de 100 jaar. Bij revitaliseringsplannen zal bij de aanleg van gescheiden watersystemen het aanwezige regenwaterstelsel moeten worden vergroot met betrekking tot de bergingscapaciteit ('veerkrachtig systeem'). Derhalve wordt nu als beleidsuitgangspunt genomen voor de gehele gemeente Assen dat in ieder geval het huidige oppervlaktewatersysteem gehandhaafd dient te blijven (stand still-beginsel) en zo mogelijk in geval van herstructurering en revitalisering met bergingscapaciteit wordt uitgebreid.

Eventueel nieuw aan te leggen of te vervangen vuilwaterriool wordt ontworpen conform de Leidraad Riolering. Het gemeentelijk rioolsysteem wordt zo mogelijk gescheiden uitgevoerd. Het ontwerp wordt gebaseerd op een vuilwaterafvoer van de aangesloten percelen en stroomgebieden. Uitgegaan wordt van een vuilwaterafvoer van 12 liter/uur/inwoner in een periode van 10 uur voor huishoudelijk afvalwater en 0,25 liter/seconde/hectare voor de afvalwaterstroom bedrijventerreinen. Het nieuwe riool moet lozen op het bestaande gemengd/DWA-rioolstelsel.

Het regenwater dat op nieuw verhard oppervlak valt, moet worden aangesloten op een regenwaterriool. Het afstromende regenwater van bestaande verharde oppervlakken dient zo veel mogelijk van de riolering te worden afgekoppeld. Afkoppelen staat voor scheiding van regenwaterafvoer en vuilwaterafvoer, maar dan wel op een doordachte wijze zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Het regenwaterstelsel moet op basis van de volgende grondslagen worden ontworpen:

- Hydraulisch: Het systeem moet voldoen aan een neerslaggebeurtenis met een herhalingsdijk van 1x/2 jaar (uit Leidraad Riolering). Voor gemengde rioolstelsels geldt: geen water op straat bij deze neerslaggebeurtenis, voor alleen regenwaterriool geldt dat er theoretisch 10 cm op straat mag komen.
- Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 21e eeuw), de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren - niet afwentelen.
- Bergingstechnisch: 40 mm/m² berging voor het afvoerend verhard oppervlak, de bergingscapaciteit dient doelmatig binnen het stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Zie het wateradvies voor de hoeveelheden.
- Aanvullend voor regenwaterriolen: Water op straat mag tijdelijk voorkomen. Er mag geen schade worden veroorzaakt; handhaving van de in de oorspronkelijke situatie aanwezige afvoercapaciteit; berging dient doelmatig en economisch/maatschappelijk acceptabel te zijn.

Bij aanleg van nieuw oppervlaktewater moet ten behoeve van de waterkwaliteit en calamiteiten een doorspoelvoorziening worden aangebracht. Daarnaast moet het beheer en onderhoud van de watergangen goed worden geregeld.

3.3.2 Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Assen tussen de wegen Vaart Zuidzijde, Gymnasiumstraat en Prinses Irenestraat.

In het plangebied zijn hoogteverschillen tussen het hogere gebied aan de Vaart Zuidzijde en het lagergelegen gedeelte aan de Prinses Irenestraat. Het totale hoogteverschil bedraagt circa 2 m.

Daarnaast liggen in het plangebied enkele schouwsloten die jaarlijks worden onderhouden. Dit betreft de schouwslot tussen de Emmaschool en de achterzijde van de Van Lieflandschool en de schouwslot die achter de woningen aan de Emmastraat ligt. Deze schouwsloten hebben een belangrijke waterafvoerende functie in het plangebied. Voor het aanbrengen van wijzigingen aan schouwsloten is een Keurontheffing nodig van het Waterschap Hunze en Aa's.

Toekomstige situatie

Waterkwaliteit

In relatie tot een duurzaam stedelijk waterbeheer zal rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. Er wordt gestreefd naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen (geen uitlogende materialen) om het regenwater schoon te houden.

Riolering

Binnen het plangebied wordt 100% van het verhard oppervlak afgekoppeld. Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioleringssysteem, dat wordt aangesloten op een bestaand gescheiden stelsel en deels gemengd stelsel in de Prinses Irenestraat. Dit gemengde stelsel zal in de toekomst door de gemeente worden vervangen door een gescheiden stelsel.

Waterkwantiteit

Waterberging

Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Het waterschap stelt als eis dat de afvoer uit het gebied niet hoger mag worden door gewijzigd grondgebruik. Daarnaast dient bij de bergingscapaciteit in een gebied rekening te worden gehouden met de klimaatsveranderingen. Er wordt gesteld dat tot 2050 sprake zal zijn van een toename van neerslag met 13%. Dit betekent dat op dit moment in relatie tot het verharde oppervlak 13% extra berging dient te worden gerealiseerd. Op termijn dient rekening te worden gehouden met de dan geldende normen.

In het plangebied worden voorzieningen aangelegd om het regenwater langer vast te houden c.q. te bergen alvorens het wordt afgegeven aan de waterlopen in het Asserbos.

De berging wordt gerealiseerd door middel van berging in kunststof kratten, afwateringsmiddelen tussen de bouwpercelen en op de grenzen van het plangebied, en berging in het rioleringsstelsel zelf.

Eveneens liggen bergingsmogelijkheden in de reeds aanwezige schouwsloten.

Drooglegging percelen

Door de aanwezigheid van de relatief grote hoogteverschillen binnen het gebied moeten voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat afstromend regenwater (onder andere via het maaiveld) op zowel percelen binnen als percelen buiten het plangebied overlast veroorzaakt. Voor het garanderen van de drooglegging van de aangrenzende bestaande percelen en de nieuw uit te geven percelen zullen daarom op de randen van het plangebied en tussen verschillende bouwpercelen voorzieningen worden gerealiseerd die een oppervlakte aan regenwater en grondwater opvangen en afvoeren. Deze voorzieningen liggen onder andere op particulier terrein. Daarom zullen de eigenaren verplicht worden te zorgen voor het onderhoud van deze voorzieningen. Deze verplichting zal worden vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

Naast de opvang van grondwater en oppervlakkig afstromend water van belendende percelen zal een drainagesysteem worden aangelegd in het wegcunet en in de nieuw uit te geven percelen.

Waterhuishoudingsplan

Voor het gehele gebied is een waterhuishoudingsplan opgesteld (riolerings- en inrichtingsplan). De uitgangspunten zoals beschreven in deze paragraaf en paragraaf 3.3.1 zijn hierin uitgewerkt.

In dit plan worden gedetailleerd de waterhuishoudingsmaatregelen en uitgangspunten uitgewerkt, zodat er ten aanzien van water geen problemen ontstaan in het plangebied en ook niet in de nabije omgeving. Op zowel korte als lange termijn wordt dan de waterhuishouding goed geregeld. Het toekomstige beheer van de werken om de waterhuishouding ook voor de lange termijn te waarborgen, is hierbij in dit binnenstedelijk gebied een belangrijk item.

Watertoets

In het kader van het voorliggende planvoornemen is een watertoets opgestart en doorlopen.

3.4 Geluid

Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen, die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen, 200 meter. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Onderzoek

Het plangebied ligt deels in de geluidszone van de Vaart Zuidzijde en de Collardslaan (binnen 200 meter van deze 50 km/uur-wegen). De bebouwing langs deze wegen heeft, zoals blijkt uit de Verkeersmilieukaart van de gemeente Assen, een dusdanig afschermende werking dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de in het plangebied te realiseren woningen niet wordt overschreden.

De overige wegen in de omgeving van het plangebied en de nieuwe weg in het plangebied kennen een 30 km/uur-regime. Deze wegen zijn volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Toch is in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' de nieuwe weg in het plangebied akoestisch beschouwd.

Uit dit akoestisch onderzoek (Ingenieursbureau Spreen, Notitie akoestisch onderzoek Wander-terrein te Assen; 7-9-2011) blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van een tweetal nieuwe woningen en het appartementengebouw als gevolg van de nieuwe 30 km-weg maximaal 3 dB boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Door het gebruik van een stille elementenverharding (fluisterklinkers) in plaats van gebakken klinkers in de Ulohof zou de voorkeursgrenswaarde kunnen worden gehaald.

In onderhavig geval is echter gekozen voor gebakken klinkers. Vanwege de ligging in binnenstedelijk gebied, het geringe effect van stille elementenverharding bij geringe snelheden van het verkeer ter plaatse, de

slijtage en het onderhoud van stille elementenverharding en het feit dat het Bouwbesluit een binnenwaarde van 33 dB garandeert, worden gebakken klinkers door de gemeente als acceptabel beschouwd.

3.5 Milieu Effecten Rapportage

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is het opstellen van een MER niet nodig.

3.6 Ecologie

Inleiding

Bij het onderdeel ecologie wordt uitgegaan van twee onderwerpen, te weten gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het onderdeel gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Daarnaast vormt deze wet de basis voor regeling rond de Ecologische Hoofdstructuur.

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'.

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Naast vorengenoemde bepalingen is in alle gevallen en bij alle (ook de algemene) soorten sprake van de algemene zorgplicht (artikel 2). Hierin staat beschreven dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat, voor zover redelijk, handelingen moeten worden nagelaten of juist moeten worden verricht om negatieve invloeden op soorten te voorkomen, te beperken of tegen te gaan.

Onderzoek

In het verleden zijn voor het plangebied een aantal ecologische onderzoeken verricht.

In 2006 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie van garagebedrijf Wander en de directe omgeving en in 2010 voor de locatie aan de Gymnasiumstraat, waar nu nog een woning met bijgebouwen aanwezig is en waar in de toekomst het appartementencomplex met bijbehorende parkeerplaatsen is geprojecteerd (bron: Buro Bakker; Flora- en faunawet voor een nieuwbouwplan aan de Vaart ZZ 31 te Assen; september 2006 en Buro Bakker; Ecologisch onderzoek Aan de Gymnasiumstraat te Assen; november 2010).

Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat er geen beschermde flora aanwezig is in het plangebied. Wat betreft fauna is er in het woonhuis aan de Gymnasiumstraat een verblijfplaats van steenmarter gevonden. De woning wordt gesloopt. Door het nemen van ontmoedigingsmaatregelen is voor de sloop een ontheffingsaanvraag op grond van de Flora- en faunawet niet nodig. Daarnaast zijn broedvogels op de locatie niet uit te sluiten. Het verwijderen van beplanting dient derhalve buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Overige soorten waarvoor een ontheffing geldt in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet aanwezig.

3.7 Archeologie/Cultuurhistorie

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.

Uitgangspunt van de wet is het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming en het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse). Ook wordt in de Monumentenwet 1988 uitgegaan van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Onderzoek

Voor de gehele voormalige locatie van het garagebedrijf Wander is in 2006 een archeologisch onderzoek verricht (bron: De Steekproef; Assen, Vaart ZZ/Wanderlocatie (Dr.), Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek; rapport 2006-06/05; juni 2006).

Naar aanleiding van een bureauonderzoek wordt de verwachtingswaarde voor archeologische vondsten laag geschat. Het terrein ligt buiten de historische kern van Assen. Eerder zijn bij ontwikkelingen op het terrein geen vondsten gemeld bij de Rijksdienst voor Archeologie, Monumentenzorg en Cultuurlandschappen (lees: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Veldonderzoek heeft geen archeologische grondsporen of indicatoren opgeleverd. De bodem is sterk verstoord waardoor oudere grondsporen mogelijk niet kunnen worden waargenomen. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

Cultuurhistorie

Een deel van het plangebied ligt in het beschermd stadsgezicht van Assen. De Drentsche Hoofdvaart, een kanaal met flankerende wegen waarlangs bebouwing staat, dat als één hoofdelement wordt gezien, wordt beschouwd als

een belangrijk onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht. De lineaire uitstraling is hierbij van grote waarde.

De regelingen die voortvloeien uit de status beschermd stadsgezicht, hebben onder meer betrekking op het behoud van de uiterlijke verschijningsvorm van de historische bebouwing en de omgeving.

In het plangebied zelf is geen historisch waardevolle bebouwing meer aanwezig. Wel verdient een zorgvuldige inpassing van de bebouwing de aandacht, waarbij de lineaire structuur leidend is.

3.8 Verkeer en vervoer

Locatie en functie wegen

In de huidige situatie zijn de belangrijke wegen in en rondom het plangebied de Collardslaan, de Dr. Nassaulaan, de Vaart Zuidzijde, de Prinses Irenestraat, de Ulohof, de Emmastraat en de Gymnasiumstraat.

De Gymnasiumstraat, de Ulohof, de Prinses Irenestraat en de Emmastraat hebben het karakter van een verblijfsgebied. De Dr. Nassaulaan kent meer doorgaand verkeer, maar heeft desondanks ook een 30 km/uur-regime. Het deel vanaf het Kerkplein tot aan het Asserbos is daarom ook als zodanig ingericht (30 km/uur-zone).

Verkeersintensiteit

Ten behoeve van het planvoornemen zijn geen aanvullende onderzoeken uitgevoerd met als doel een goed beeld te krijgen van het aantal motorvoertuigen op onder andere de Emmastraat en de Prinses Irenestraat. De reden hiervoor is dat beide wegen een lage belasting kennen. De aanwezigheid van de Emmaschool leidt wel tot een hogere piekbelasting op het moment van begin en einde van schooltijden.

Verkeersaantrekkende werking woningen/school

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt uitgegaan van een landelijk gemiddelde van circa vijf autoritten per huishouden.
- Per auto is uitgegaan van twee verkeersbewegingen bij de school, namelijk het arriveren en weggaan, gemiddeld drie keer op een werkdag.
- Er is uitgegaan van het gegeven dat als 'worstcasescenario' veel parkeerders nabij de locatie Emmaschool/keerlus gaan parkeren. Er zijn namelijk ideeën om ook een kiss and ride-strook te realiseren op afstand in de Prinses Irenestraat, dan wel de Emmastraat.

Op basis van vorenstaande uitgangspunten betekent dit het volgende.

De verkeerstoename als gevolg van de bouw van de woningen is beperkt. Uitgaande van het landelijke gemiddelde van circa vijf autoritten per huishouden genereert de nieuwbouw van 40 woningen/appartementen circa 200 autobewegingen per dag.

In vergelijking met de verkeersaantrekkende werking van de Van Liefandschool, zal de piekdrukte afnemen doordat de verkeersbewegingen behorende bij woningbouw veel gelijkmatiger zijn verdeeld. Daarnaast zorgt de verbinding van de Prinses Irenestraat naar de Gymnasiumstraat voor een

betere verdeling van de verkeersdruk op de Emmastraat, de Prinses Irenestraat en de Gymnasiumstraat.

Gevolgen op het wegennet

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen slechts zeer beperkte gevolgen hebben (circa 200 mvt/etmaal) voor de verkeersafwikkeling en verkeersintensiteiten op een gemiddelde werkdag (maandag tot en met vrijdag). Immers, alleen de toename van verkeer als gevolg van de woningen zal leiden tot extra ritten per etmaal op het wegennet. Dit aantal is verwaarloosbaar klein.

De relevante wegen in het gebied (Vaart Zuidzijde; Dr. Nassaulaan) kunnen een dergelijke toename verwerken.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Zoals in de inleiding van het voorliggende bestemmingsplan reeds is vermeld, voorziet het planvoornemen in de oprichting van 22 grondgebonden woningen (zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kapwoningen) en een complex met appartementen met een woon-zorgfunctie of een woonfunctie (sociale huur).

Naast woningen, worden in het plangebied ook ontsluitingswegen, openbare parkeerplaatsen en groen- en waterelementen gerealiseerd.

Met het plan wordt invulling gegeven aan een braakliggende locatie in het stedelijk gebied van Assen; de voorheen aanwezige bebouwing is reeds gesloopt.

In het navolgende wordt het plan op detailniveau beschreven, waarbij eveneens wordt ingegaan op de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteitsparagraaf dient enerzijds voor het maken van afspraken met de ontwikkelaar en daarnaast als welstandsparagraaf ten behoeve van toetsing van een omgevingsvergunning.



4.1.1 Bebouwing

Het nieuwbouwplan voorziet in de bouw van 22 grondgebonden woningen. Deze woningen worden gefaseerd gebouwd.

In het noordelijk deel van het plangebied zijn vier vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kapwoningen geprojecteerd. In het zuidelijk deel van het gebied worden 12 twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

De woningen hebben een hoogte verspringend van één tot drie bouwlagen met een platte afdekking. De woningen hebben rechte lijnen, waarbij enkele vrijstaande woningen beschikken over een ronde erker. De woningen hebben,

ten opzichte van elkaar, een licht verspringende rooilijn.



Impressiebeelden bebouwing

4.1.2 Verkeer

Om de woningen te ontsluiten, worden nieuwe wegen aangelegd. De doorgaande weg door het plangebied loopt van de Prinses Irenestraat, via een rotonde (keerlus) naar de Gymnasiumstraat. Het betreft een eenrichtingsweg (afgesloten voor gemotoriseerd verkeer aan de kant van de Gymnasiumstraat).

De rotonde (keerlus) wordt gerealiseerd ter hoogte van de basisschool.

Aan de doorgaande weg ligt een aftakking (doodlopend voor gemotoriseerd verkeer) die de noordelijk gelegen woningen ontsluit.

De nieuwe wegen worden deels begeleid door een trottoir aan beide zijden.

4.1.3 Parkeren

In het nieuwbouwplan is het parkeren voor de woningen voorzien op het eigen erf. Daarnaast zijn in de openbare ruimte, onder meer langs de straten, parkeerplaatsen geprojecteerd.

Parkeerdruk woningen

In zijn algemeenheid wordt het parkeren op eigen erf zoveel mogelijk gestimuleerd. Hierdoor is bij de opzet van de grondgebonden woningen rekening gehouden met een opstelruimte van 10 m en een garage.

De gangbare normen op basis van de meest recente kencijfers van het CROW voor dit als stedelijk aangemerkt gebied zijn:

Parkeervraag	Norm*	Aantal	Behoefte
Woningen (duur)	1,9-2,1 pp/woning	22	42-46
Maatschappelijke zorg	0,6 pp/we	24	14,6

Totaal behoefte (exclusief behoefte school)			56,4-60,4
--	--	--	-----------

Parkeeraanbod		Parkeergelegenheden
Woningen (duur)	Lange oprit met garage (22x1,3 pp/woning)	29
Woningen (goedkoop) of Maatschappelijke zorg	Eigen terrein	14
Maatschappelijke zorg		
Openbare parkeervakken	Langsparkeren	12
	Haaksparkeren	5
	Openbare pp voor pand Ziengs	12
Totale beschikbare capaciteit		72

* Deze norm is gebaseerd op landelijke ervaringscijfers en opgenomen in het ASVV 2004. Conform de rekenmethode van het CROW mag een lange oprit (meer dan 10 m opstelruimte) met een garage slechts worden meegeteld als 1,3 parkeerplaats in de totale parkeerbalans (tabel 4 CROW-publicatie 182). In theorie een capaciteit van 3 pp/erf, in werkelijkheid veel minder.

Parkeerdruk algemeen

Wat betreft de parkeercapaciteit van het totaal zorgt de Emmaschool voor een hoge parkeerdruk in het gebied. Een school van deze omvang heeft in theorie 33 parkeerplaatsen nodig (berekening door middel van rekenmethode CROW-publicatie 182). Dit aantal is niet aanwezig in het huidige plan of in de directe omgeving. Er zijn 12 parkeerplaatsen met een keerlus beschikbaar op korte afstand van de Emmaschool. Hiervan worden zes parkeerplaatsen aangewezen voor het halen en brengen van kinderen (and ride). In de huidige situatie wordt er op het terrein van de voormalige Van Lieflandschool (Prinses Irenestraat 5) geparkeerd. Dit terrein heeft in de huidige situatie een capaciteit van circa 18 voertuigen.

De directie van de Emmaschool heeft aangegeven dat het plan in hun ogen voldoende parkeergelegenheid bevat en meer parkeergelegenheid ten behoeve van het halen en brengen niet nodig is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de totaal beschikbare capaciteit in het plan ruim voldoende is ten opzichte van de gehanteerde en meest recente normen voor woningbouw. Er bestaat een surplus van negen parkeergelegenheden.

Aandachtspunt is dat voor de Emmaschool (in theorie) circa 30 plaatsen nodig zijn. De school heeft aangegeven de aanwezigheid van 12 parkeerplaatsen vlak bij de ingang van de school voldoende te vinden.

Het oplossen van de theoretische parkeervraag is in binnenstedelijke situaties lastig. Vanwege de afwezigheid van bewoners zijn veel openbare parkeerplaatsen overdag beschikbaar voor het halen en brengen van kinderen. Er is sprake van dubbelgebruik. Het is nu eenmaal een feit dat onder andere de Emmaschool voor een parkeerdruk zorgt die moeilijk in dit gebied is op te lossen.

4.1.4 Groen- en waterstructuur

De monumentale boom en de waardevolle boom in het plangebied blijven in de nieuwe situatie behouden. Tevens is aan de oostzijde van de basisschool, langs de ingang vanaf de Prinses Irenestraat, een bomenrij voorzien die een zekere afscherming biedt.

Daarnaast is gekozen voor groenelementen langs de wegen, waaronder gazon, solitaire vormen, leibomen en hagen.

In het plangebied is geen open waterstructuur aanwezig. Ten behoeve van de waterberging voor het verharde oppervlak worden waterkratten aangelegd, die het overvloedige water opvangen (zie ook paragraaf 3.3).

4.1.5 Beeldkwaliteit

De inrichting van het woongebied ademt, zowel qua bebouwing als qua openbare ruimte, de sfeer van een hofje en woonstraat van het begin van de 20ste eeuw. De ligging van het gebied, direct naast het centrum van Assen, ten zuiden van de Vaart Zuidzijde, vraagt om een zorgvuldig materiaalgebruik. Dit geldt voor zowel de verhardingen als het straatmeubilair en het groen.

Grondgebonden woningen

Situering

De voorgevels worden georiënteerd op de openbare ruimte. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen worden als los afleesbare volumes geïntegreerd met het hoofdvolume.

Massa en vorm

Er is vormverwantschap per cluster. De woningen krijgen twee of drie lagen met een plat dak. De eventuele derde laag ligt terug ten opzichte van de tweede laag. De eerste bouwlaag kan worden verbijzonderd door middel van een erker.

Detailering

Uitgangspunt is een eenvoudige, doelmatige detailering. Extra detailering als accent is mogelijk.

Materiaal- en kleurgebruik

De gevels worden uitgevoerd in baksteen met aardkleuren. Het kleurgebruik is overwegend traditioneel.

Appartementencomplex

Situering

De voorgevel van het gebouw staat in de rooilijn. Voor het doorzicht de Ulohof in, is het van belang dat het profiel van de Ulohof minimaal 9 m is. Daarnaast kan het doorzicht worden versterkt door de gevel deels terug te laten springen op de hoek van de Gymnasiumstraat en de Ulohof.

Het gebouw kent een tweezijdige oriëntatie aan de Gymnasiumstraat en de Ulohof. De hoofdentree van het gebouw ligt aan de Gymnasiumstraat en/of de

Ulohof. Parkeren ten behoeve van bewoners vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw. Bezoek en brengen en halen (taxi's, dienstverlening, doktersbezoek et cetera) vinden plaats aan de voorzijde door middel van langsparkeren.

Hoofdvorm

De bouwhoogte dient passend bij de omgeving te zijn; maximaal twee bouwlagen aan de straat met een platte afdekking of twee bouwlagen met een kap. Indien er drie bouwlagen met een platte afdekking worden gemaakt, dient de derde bouwlaag terugliggend (onder een hoek van 45 graden) te worden gerealiseerd.

Aan- of uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Er is een verticale geleiding in de gevels.

Materiaal- en kleurgebruik

Gevels worden uitgevoerd in metselwerk in aardkleuren. Er is sprake van traditioneel kleurgebruik. Eventuele hellende daken worden afgedekt met dakpannen.

Openbare ruimte

Verhardingen

De openbare ruimte wordt afgestemd met de nieuwe inrichting van de Gymnasiumstraat. Er wordt gebruikgemaakt van rijwielpadbanden in plaats van klassieke trottoirbanden.

De bestrating van de rijwegen wordt uitgevoerd in genuanceerd gebakken dikformaat klinkers. Ook de goten worden in deze rood genuanceerde steen uitgevoerd.

De parkeerplekken worden gemarkeerd door zwarte 'matjes', gemaakt van zwarte, gebakken klinkers. Hierdoor worden de parkeerplaatsen duidelijk aangegeven voor de gebruikers, zodat de bezetting optimaal kan zijn. Bovendien geeft de zwarte kleur een maskering voor eventuele olievlekken.

De trottoirs bestaan uit tegels, formaat 30x30 cm, in een grijs tint. Dit refereert ook aan de stoeptegels die in de omgeving worden gebruikt. Aan de westzijde is een school gelegen waar de stoep ook duidelijk aanwezig is.

Daar waar auto's over de stoep naar hun garage/inrit moeten rijden, worden de tegels in een extra dik formaat aangebracht.

Bijzondere plekken

In de wegverharding wordt de rijweg in de Prinses Irenestraat bij de zijweg naar de Ulohof gemarkeerd met een plateau in gele, gebakken klinkers. Deze toegang dient als begin van een specifieke kiss and ride-zone, voor het brengen en halen van leerlingen van de daar aanwezige school. De wegbrengers/halers kunnen keren op een eveneens in gele klinkers aangelegde 'rotonde', zodat het woongebied niet zal worden belast door verkeer anders dan bestemmingsverkeer. De 'rotonde' wordt gemarkeerd door zwarte gebakken steen in concentrische cirkels.

Groen

In het gebied zijn een monumentale en een waardevolle boom aanwezig die zorgvuldig gespaard moeten blijven. Het overige bestaande groen moet zo veel mogelijk worden ingepast in het inrichtingsplan. Als nieuwe bomen worden in de zone naast de school voorgesteld: *Alnus spaethii* (elzensoort) en een blokvormige haag van *Lonicera 'Maigrun'* (wintergroen), waarin verspreid enige hortensia's 'Annabel' staan.

Op diverse kavelgrenzen zijn blokhagen van beuk (*Fagus sylvatica*) gepland, laag langs de voortuin (tot 1 m) en hoger langs de achtertuinen (2 m).

In het gebied van het hofje zijn leilinden geprojecteerd aan een zwart metalen frame. Het gazon eronder staat in de lente vol bolgewassen, crocus (á la Overdinkel), vroegbloeiende narcis ('February Gold', 'Tête à tête') en wilde hyacinten (*Scilla*) ter verwildering.

De tuinmuur tussen het hofje en het koetshuis wordt begeleid door twee vakken lage rozen, bijvoorbeeld 'Alcantara' of 'Pavement'-rozen, met daarin sierkersen (*Prunus spec.*). De nieuwe begrenzing van de ingekorte tuin van Vaart Zuidzijde 19 wordt gevormd door klimopscreens, waar ook fleurige klimplanten als clematis en kamperfoelie aan worden toegevoegd. Ook worden andere klimplanten toegevoegd vanwege het beeld en biodiversiteit.

Ook de achterkanten van garages in het gebied van de aanwezige Ulohof worden met groenaanplant verzacht. Hier wordt een nader te bepalen sortiment (onder andere nieuwe vuurdoomsoorten) toegepast om het beleven van de jaargetijden (bloei-, bes-, herfstkleur) te verwezenlijken. Door het toepassen van waterinfiltratiesystemen is er weinig ruimte voor nieuwe diepwortelende bomen.

Straatmeubilair

De begrenzing van hofje naar het 'koetshuis' (aan de Vaart Zuidzijde) krijgt een verbijzondering door een muurtje met spijlenhek, waarin een poortje wordt gemaakt.

Het gebied leent zich niet voor verbijzondering qua zitgelegenheid, fietsparkeersystemen of speelgelegenheid, door zijn beperkte omvang van de openbare ruimte. Wel wordt aandacht besteed aan het straatverlichtingplan. Voorgesteld wordt hier de ISLA van Schreder.

4.2 Verantwoording bestemmingskeuze

Teneinde het planvoornemen een juiste juridische borging te geven, is gekozen voor drie bestemmingen, te weten Wonen, Maatschappelijk en Verkeer - Verblijfsgebied. Daarnaast is een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen als aansluiting op de aanwijzing beschermd stadsgezicht.

Met de woonbestemming krijgen de grondgebonden woningen een passende bestemming, waarin regels worden gesteld aan de bouwmogelijkheden. Hierbij is aangesloten bij de uitgangspunten van het bouwplan en het gemeentelijk Handboek bestemmingsplannen.

De mate van detaillering sluit aan bij het bouwplan en het hiervoor aangegeven onderzoek. Binnen de bouwstroken zijn vrijstaande of twee aaneen gesloten woningen mogelijk (via garages geschakeld).

Bij de woningen kunnen bijgebouwen en aanbouwen worden gebouwd. Deze

dienen ten minste 4 m achter de woning te worden geplaatst. Dit mede met het oog op de doelstelling om opritten van minimaal 10 m te realiseren op de percelen zodat de parkeerdruk in het openbaar gebied beperkt blijft.

De maatschappelijke bestemming is opgenomen voor het nieuw te realiseren woon-zorgcomplex aan de Gymnasiumstraat, bestaande uit appartementen. Om de mogelijkheid te behouden de functie van dit gebouw te wijzigen in sociale huurwoningen, is hiertoe in de bestemming een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Het openbare gebied heeft de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen. In deze bestemming is de realisatie van de elementen in de openbare ruimte begrepen; de ontsluitingswegen, openbare parkeerplaatsen en groenelementen.

De waardevolle boom en de monumentale boom die in het plangebied aanwezig zijn, zijn voorzien van een aanduiding en beschermd in de regels.

Ten slotte liggen het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied binnen het 'beschermd stadsgezicht'. Voor dit gebied gelden algemene regels ten aanzien van hoofdgebouwen in de vorm van nadere eisen. Deze zijn ook bedoeld om in de toekomstige beheersfase de karakteristiek te bewaren. Dit kan door middel van het stellen van nadere eisen voor de bouw en het voorkomen van sloop zodat geen open gaten ontstaan die nog niet zijn opgevuld.

4.3 Ontwikkelingsgebieden

4.3.1 Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Zoals reeds vermeld in de voorgaande paragraaf is in de maatschappelijke bestemming een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen waar de mogelijkheid wordt geboden onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hierbij dienen de bouwregels zoals opgenomen in de bestemming in acht te worden genomen.

Er is gekozen voor een afwijkingsmogelijkheid, omdat daarmee eventuele aanpassingen in grondexploitatie en ten aanzien van parkeren goed kunnen worden geregeld.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels. Voor een nadere toelichting op de keuze van de bestemmingen wordt ook verwezen naar paragraaf 4.2.

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het handboek van de gemeente Assen.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht.

In het plan zijn al dan niet in directe relatie met de bestemming staande voorzieningen toegestaan, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, centrale installaties ten behoeve van energievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van duikers en dergelijke, zonder dat dit nadrukkelijk is vermeld.

5.2 Opzet regels

Het plangebied omvat globaal gezien twee hoofdbestemmingen, te weten Wonen en Maatschappelijk. De ontsluiting van het plangebied is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Het bestemmingsplan kent drie hoofdbestemmingen en een dubbelbestemming te weten:

- Maatschappelijk;
 - Verkeer - Verblijfsgebied;
 - Wonen;
- en
- Waarde - Cultuurhistorie.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk geeft het terrein aan waar een nieuw gebouw ten behoeve van zorgappartementen kan worden gebouwd. In het gebouw worden ook de voor de zorg benodigde ondersteunende medische en facilitaire diensten toegestaan. De bestemming Maatschappelijk laat verder ondergeschikte detailhandel en horeca toe, bedoeld voor personeel en bewoners.

In de bestemming is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in een woonbestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is gegeven aan de wegen die het gebied ontsluiten en die toegang geven tot de woningen en de zorgappartementen.

Wonen

Het gedeelte van het plangebied dat wordt bebouwd met in totaal 22 vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen is bestemd als Wonen met de daarbij behorende tuinen en erven.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Deze bestemming werkt aanvullend op de overige bestemmingen. De bestemming biedt extra bescherming aan het gebied dat in het verleden is aangewezen als beschermd stadsgezicht van Assen.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan Ulo-hof gaat over de bouw van 22 grondgebonden woningen en een complex met appartementen. Ten noorden van het plangebied wordt de ontwikkeling van een appartementencomplex gerealiseerd. Dit gebied is buiten het plangebied van het bestemmingsplan gelaten, maar is wel onderdeel van de gehele herontwikkelingslocatie Wander.

De financiële gevolgen voor de gemeente zijn inzichtelijk gemaakt met een in november 2010 door de raad vastgestelde grondexploitatie voor de gehele herontwikkelingslocatie Wander. In deze grondexploitatie zijn alle gemaakte kosten (boekwaarde) en nog te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling en de uitvoering van het plan opgenomen.

De grondexploitatie laat een exploitatietekort zien. Er is een financiële voorziening getroffen om dit exploitatietekort af te dekken. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van verschillende bouwplannen in de zin van het Bro mogelijk. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als de kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit van de openbare ruimte en fasering van het programma niet noodzakelijk wordt geacht.

Het vaststellen van een exploitatieplan door de gemeenteraad is niet noodzakelijk aangezien het kostenverhaal is verzekerd door het afsluiten van een (privaatrechtelijke) overeenkomst. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt aangaande de realisering van de woningen, het appartementencomplex, de aanleg van openbare voorzieningen, de inrichting van het openbare gebied en de verrekening van de kosten.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op grond van de Gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn van terinzagelegging was vanaf 11 mei 2012. Tevens is op 15 mei 2012 een informatieavond georganiseerd. In totaliteit zijn er 5 inspraakreacties en 2 overlegreacties ontvangen. Voor de beantwoording van de reacties is een "Nota van inspraak en overleg" opgesteld, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage 7 "Nota inspraak en overleg" bij dit bestemmingsplan.

7.2 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het ambtelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan onze overlegpartners voorgelegd. Er zijn 2 overlegreacties ontvangen. Voor de beantwoording van de overlegreacties is een "nota van inspraak en overleg" opgesteld, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage 7 "Nota inspraak en overleg" bij dit bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is geschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft vanaf 20 juli 2012 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen om een ieder de gelegenheid te bieden schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord. Voor de beantwoording is een "nota zienswijze" opgesteld, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage 8 "Nota zienswijze" bij dit bestemmingsplan.

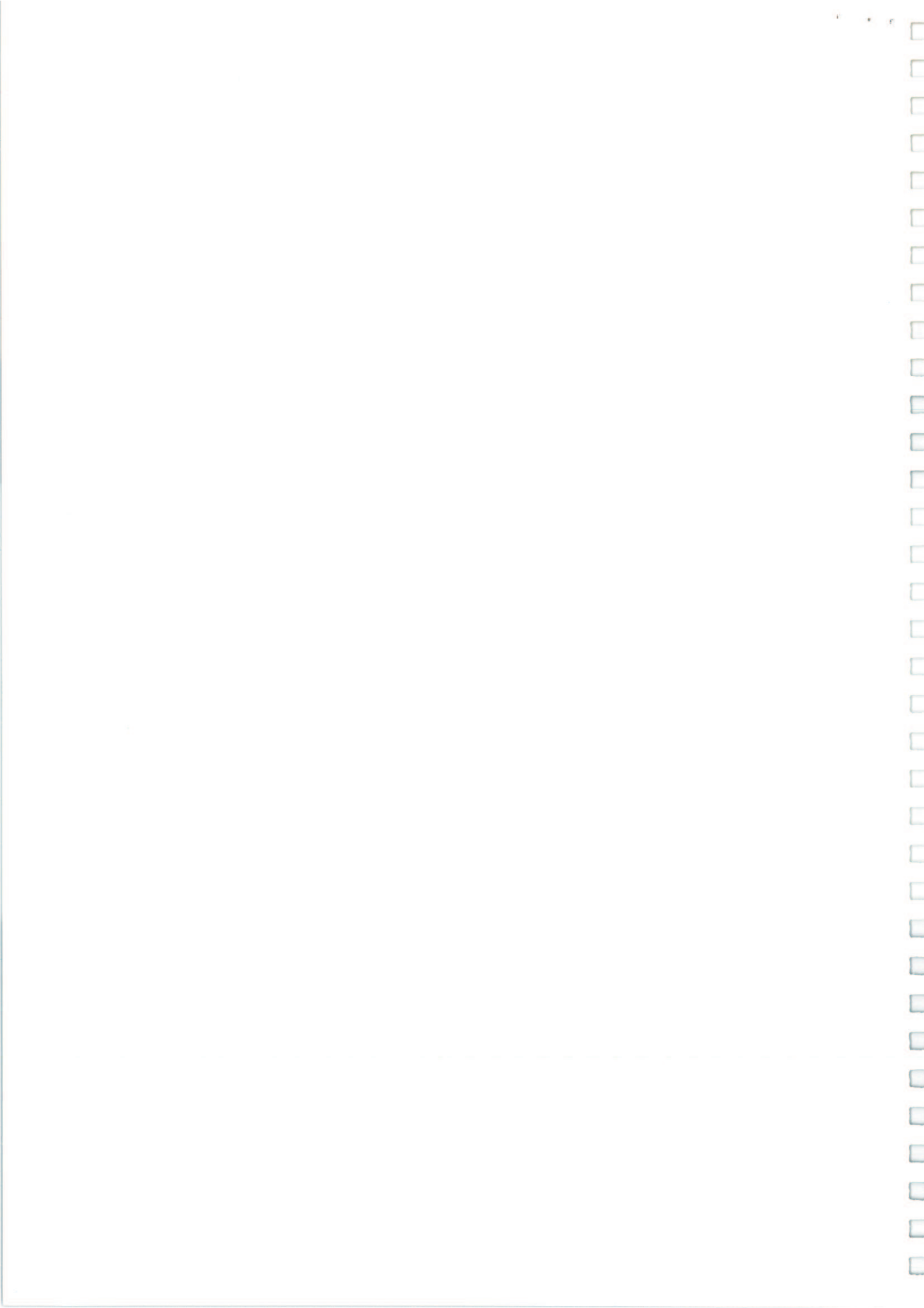
Bijlagen

Bijlage 1 Toetsing Flora- en Faunawet in kader van sloop



TOETSING

Flora- en faunawet voor de sloop
van een woning en schuur aan de
Gymnasiumstraat te Assen.



TOETSING FLORA- EN FAUNAWET VOOR DE SLOOP VAN EEN
WONING EN EEN SCHUUR AAN DE GYMNASIUMSTRAAT TE ASSEN.

Gebruik en overname van gegevens
alleen toegestaan met volledige bronvermelding:

*Buro Bakker (2010);
Toetsing Flora- en faunavet voor de sloop van een woning en een schuur
aan de Gymnasiumsraat te Assen.
Buro Bakker adviesburo voor ecologie B.V. te Assen,
in opdracht van Gemeente Assen.*

in opdracht van:

GEMEENTE ASSEN

contactpersoon:

DHR. R. LINDEBOOM

uitgevoerd door:

BURO BAKKER ADVIESBURO VOOR ECOLOGIE BV

Weiersloop 9 Postbus 10034 9400 CA Assen tel. 0592-313389 fax. 0592-314643 email: info@burobakker.nl

Projectleiding:

Ir. M.S. Van Kerkvoorde

Veldwerk en rapportage:

Ing. T. Wiersma

Inhoud

1	INLEIDING.....	1
1.1	AANLEIDING.....	1
1.2	OPZET.....	1
1.3	DE FLORA- EN FAUNAWET.....	1
1.4	NATUURBESCHERMINGSWET.....	3
1.5	ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR.....	3
1.6	RODE LIJSTEN.....	3
2	FLORA EN FAUNA OP DE LOCATIE.....	4
2.1	TERREINKARAKTERISTIEK.....	4
2.2	FLORA EN VEGETATIE.....	4
2.3	FAUNA.....	5
2.3.1	Zoogdieren.....	5
2.3.2	Vogels.....	6
2.3.3	Amfibieën, Vissen en Reptielen.....	7
2.3.4	Ongewervelden.....	7
3	CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET.....	8
3.1	SAMENVATTING BESCHERMDE SOORTEN.....	8
3.2	GEVOLGEN VAN DE INGREEP.....	8
3.3	MOGELIJKHEDEN VOOR MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN.....	9
3.4	CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES.....	9

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Assen is voornemens een woning met schuur en een vrijstaande schuur aan de Gymnasiumstraat in Assen te slopen. Omdat bij deze ruimtelijke ingreep schade aan beschermde soorten niet op voorhand is uit te sluiten, is toetsing aan de Flora- en faunawet vereist.



Figuur 1: Projectlocatie aan de Gymnasiumstraat te Assen. De te slopen gebouwen zijn rood omlijnd, waarbij het onderste gebouw het woonhuis betreft (Bron: Google Earth).

1.2 OPZET

Buro Bakker is gevraagd om op basis van een veldbezoek en ecologisch inzicht een beschouwing op te stellen over de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Daarmee worden soorten bedoeld die worden beschermd door de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. In 2006 is dit onderzoek al eerder uitgevoerd.

Op vrijdag 26 maart 2010 is een ecologische verkenning uitgevoerd. Daarbij is gelet op beschermde flora en fauna. Omdat door de bewoners van de woning meerdere malen een Steenmarter is waargenomen, is extra aandacht aan de mogelijke aanwezigheid van deze soort besteed. Verder zijn inschattingen gemaakt van het voorkomen van overige beschermde soorten op basis van de terreinkenmerken.

1.3 DE FLORA- EN FAUNAWET

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Voor dit project zijn de volgende artikelen van de wet relevant:

- Artikel 2 legt een zorgplicht op. Dat houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.

- Artikel 8 verbiedt het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Artikel 9 verbiedt het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 10 verbiedt het verontrusten van beschermde dieren.
- Artikel 11 verbiedt het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten of holen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 75 biedt de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen.

Een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) omtrent artikel 75 is gepubliceerd in het Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 501 op 19 oktober 2004 en is op 23 februari 2005 van kracht geworden. Dit houdt in dat de Flora- en faunawet meer mogelijkheden biedt voor het verkrijgen van vrijstellingen, mits aan voorwaarden wordt voldaan. In de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten onderverdeeld in drie tabellen, elk met hun eigen beschermingsregime, en worden vogels apart behandeld. De volgende drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- Categorie 1:** Hieronder vallen de zogenaamde tabel 1-soorten. Dit betreft een aantal beschermde, maar algemene soorten in Nederland, waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt op voorhand een vrijstelling, mits bij ingrepen sprake is van een bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen. Als hier niet aan voldaan is, moet er een ontheffingsaanvraag worden gedaan, waarbij getoetst wordt volgens het criterium 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van in standhouding van de soort' (de zgn. lichte toets).
- Categorie 2:** Hieronder vallen de zgn. tabel 2-soorten: beschermde soorten waarvoor niet op voorhand vrijstelling wordt verleend, maar waarvoor eerst een gedragscode moet worden opgesteld. Deze gedragscode wordt door de sector of de ondernemer opgesteld, en door de minister van LNV getoetst. Totdat deze gedragscode is goedgekeurd zal voor soorten uit deze categorie ontheffing aangevraagd moeten worden.
- Categorie 3:** Hieronder vallen de zgn. tabel 3-soorten. Dit zijn soorten die vermeld zijn in bijlage 1 van bovengenoemde AMvB, alsmede soorten die voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en die daardoor een strikte bescherming genieten. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief, 3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van in standhouding van de soort. Aan alle drie de criteria moet worden voldaan. Deze vormen gezamenlijk de zgn. uitgebreide toets.
- Vogels:** Vogels zijn niet in één van deze tabellen opgenomen en worden in de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet apart behandeld. Alle vogels zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Een vrijstelling hiervoor is mogelijk als een gedragscode wordt toegepast. In de praktijk betekent dit dat met name het broedseizoen ontzien dient te worden, aangezien juist in deze periode sprake zal zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn. Indien deze gedragscode achterwege blijft is een ontheffing noodzakelijk en zal de uitgebreide toets worden toegepast (zie categorie 3). Nesten van roofvogels, uilen en enkele kolonievogels zijn jaarrond beschermd en vallen buiten de gedragscode.

1.4 NATUURBESCHERMINGSWET

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn beide verwerkt in de Flora- en faunawet. Dientengevolge zijn vrijwel alle vogelsoorten beschermd en zijn sommige diersoorten opgenomen met een veel strenger beschermingsregime dan de overige beschermde soorten. Voor vogels betekent dit overigens dat het vooral de broedtijd is die te allen tijde dient te worden ontzien. Daarnaast zijn in het kader van de Vogelrichtlijn speciale beschermingszones aangewezen, waarin populaties van sommige vogelsoorten extra worden beschermd. Deze speciale beschermingszones, de Vogelrichtlijngebieden, vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het Natura 2000 netwerk. Dit is een Europees netwerk van natuurgebieden. Nederland telt in totaal 162 van dergelijke gebieden. De officiële aanwijzing tot Natura 2000 gebieden is inmiddels in gang gezet.

De bescherming van de Natura 2000 gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000 gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. Binnen een straal van drie kilometer rond het plangebied liggen Natura 2000-gebieden "Witterveld" en "Het Drentsche Aa gebied". Vanwege de grote afstand en de beperkte omvang van de werkzaamheden zijn negatieve effecten van de voorgenenomen activiteiten op Natura 2000 gebieden niet te verwachten, toetsing aan de Natuurbeschermingswet is derhalve niet aan de orde.

1.5 ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn. Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur.

1.6 RODE LIJSTEN

Soorten zijn opgenomen in Rode lijsten als ze worden bedreigd in hun voortbestaan. Dat wil echter niet altijd zeggen dat ze ook worden beschermd. Rode Lijsten hebben een signaleeringsfunctie en geen juridische status. Alleen Rode Lijstsoorten die ook in de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet zijn opgenomen, genieten een vorm van bescherming. In dit rapport is aangegeven of soorten op een Rode lijst staan.

2 FLORA EN FAUNA OP DE LOCATIE

2.1 TERREINKARAKTERISTIEK

Het onderzoeksgebied bevindt zich in de bebouwde kom van Assen. Het gaat om een oude woning met schuur en een losstaande, vervallen schuur.

De woning heeft een tijd leeg gestaan maar wordt sinds februari van dit jaar weer bewoond. Het gaat om een monumentaal pand.

De woning bevat twee verdiepingen, waarbij zich rondom de tweede verdieping een opslagruimte bevindt, direct onder het schuine dak. Deze wordt door de huidige bewoners niet gebruikt. De tuin behorende bij de woning met schuur bestaat voor een groot deel uit een gazon en terras. Achterin bevinden zich enkele bomen en struiken.

De losstaande schuur bestaat uit twee verdiepingen en twee ruimten. De schuur heeft dienst gedaan als opslagplaats. Op de vloer van beide verdiepingen ligt een grote hoeveelheid puin en afval.



Figuur 2: Impressie van het plangebied.

2.2 FLORA EN VEGETATIE

Omdat het veldbezoek buiten het groeiseizoen is gebracht kunnen soorten gemist worden. Op basis van het biotoop is een inschatting gemaakt van het potentieel voorkomen van zwaardere beschermde plantensoorten.

Het gazon, behorend bij het woonhuis, bestaat uit algemeen voorkomende soorten die duiden op een voedselrijke situatie.

De buitenmuren van de losstaande schuur zijn deels begroeid met klimop. Van een samenhangende vegetatie in het projectgebied is geen sprake. Kortgeleden is het terrein ontdaan van alle vegetatie waardoor een pionierssituatie is ontstaan. Algemene, vroege soorten als Klein hoefblad en Vroegeling zijn aangetroffen.

In het plangebied worden beschermde of Rode-lijst soorten niet verwacht omdat geschikt biotoop daarvoor ontbreekt.

2.3 FAUNA

Op basis van het aangetroffen biotoop kan een aantal beschermde diersoorten in het onderzoeksgebied voorkomen. De mogelijk aanwezige fauna wordt hier per soortgroep beschreven.

2.3.1 ZOOGDIEREN

In de berging op de eerste verdieping van het woonhuis is een latrine van een Steenmarter (*Martes foina*) aangetroffen. Dit duidt op een verblijfplaats van de soort. Steenmarters zijn beschermd (tabel 2 Flora- en Faunawet). Ze maken binnen hun leefgebied gebruik van meerdere schuilplaatsen, zoals takkenhopen, boomholtes, kruipruimtes en zolders. Slechts een gering aantal van de schuilplaatsen worden regelmatig gebruikt. In de zoogtijd van de jongen (maart t/m juni) worden verblijfplaatsen wel permanent gebruikt.

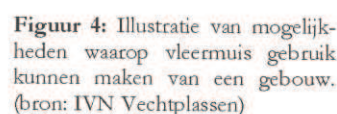
Gezien de omvang van de latrine in de berging van de tweede verdieping is de Steenmarter regelmatig aanwezig in deze verblijfplaats. Het dier maakt hoogstwaarschijnlijk gebruik van de gehele berging, welke rondom de gehele verdieping loopt. Ook volgens de bewoners van het pand is het dier al vanaf minimaal februari dit jaar regelmatig aanwezig.

Het dier maakt waarschijnlijk geen gebruik van de losstaande schuur, aangezien het er erg vochtig en tochtig is.



Figuur 3: Deel van de latrine van een Steenmarter, aangetroffen in het woonhuis.

Daarnaast is met name het woonhuis met schuur, en eventueel ook de losstaande schuur geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Beide gebouwen bevatten spouwmuren en voldoende invliegmogelijkheden. Een raam bovenin de losstaande schuur is kapot zodat de vleermuizen naar binnen kunnen. Het woonhuis bevat daarnaast nog verschillende andere geschikte plekken, zoals kieren langs de dakrand, losliggende dakpannen, kieren tussen kozij-



Daarnaast is in de schuur een intact maar oud nest van de Witte kwikstaart aangetroffen, waarschijnlijk van vorig jaar. Verder kunnen in de struiken en bomen rond de beide gebouwen nesten van algemeen voorkomende vogels aangetroffen worden.

2.3.3 AMFIBIEËN, VISSSEN EN REPTIELEN

De tuinen bieden landbiotoop voor de Bruine kikker, Kleine watersalamander en de Gewone pad, alle licht beschermde soorten. In het projectgebied komen geen watervoerende sloten en poelen voor. Leefgebied voor vissen of geschikte voortplantingsplaatsen voor amfibieën worden daarom uitgesloten. Voor reptielen is geen geschikt biotoop aanwezig.

2.3.4 ONGEWERVELDEN

Aan het plafond in de losstaande schuur zijn overwinterende Daggauwogen aangetroffen. In de tuinen zullen algemene insectensoorten voorkomen. Voor beschermde libellen- of vlindersoorten is binnen het plangebied geen geschikt biotoop aanwezig. Hun voorkomen kan worden uitgesloten.

3 CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET

3.1 SAMENVATTING BESCHERMDE SOORTEN

Onderstaande tabel geeft voor de aangetroffen en mogelijk aanwezige beschermde soorten het beschermingsregime aan. Voor soorten uit de eerste categorie geldt een algehele vrijstelling. Voor de soorten uit de tweede en derde categorie dient over het algemeen ontheffing te worden aangevraagd. In § 3.4 wordt dit nader uitgewerkt.

Soortgroep	Soort	Type waarneming	Cat 1	Cat 2	Cat 3
Vogels	Alle soorten	A/C			X
Zoogdieren	Steenmarter (<i>Martes foina</i>)	B		X	
	Vleermuizen	D			X
	Mol (<i>Talpa europea</i>)	B	X		
	Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	A	X		
	Bosspitsmuis (<i>Sorex araneus</i>)	A	X		
	Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	A	X		
	Egel (<i>Erinaceus europaeus</i>)	A	X		
Amfibieën	Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	A	X		
	Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	A	X		
	Kleine watersalamander (<i>Lissotriton vulgaris</i>)	A	X		

Tabel 1: Overzicht van waargenomen of waarschijnlijk in het plangebied voorkomende beschermde soorten. Type waarneming: A=waarschijnlijk aanwezig, B=sporen/holen/nesten aanwezig, C=zichtwaarneming, D=mogelijk aanwezig/nader onderzoek noodzakelijk E=waarneming Derden. Categorie 1=algemene maar beschermde soorten, Categorie 2=overige soorten, Categorie 3=Strikt beschermde soorten (zie § 1.3).

3.2 GEVOLGEN VAN DE INGREEP

Bij een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet zijn in de eerste plaats vaste verblijfplaatsen en groeiplaatsen van belang. Daaronder valt ook de functionele leefomgeving die nodig is om te overleven, zoals foerageergebied.

Door de werkzaamheden zal een vaste verblijfplaats van de Steenmarter worden vernietigd. Dit is een soort die behoort tot tabel 2 van de Flora- en faunawet. Hiervoor moet ontheffing worden aangevraagd bij de provincie Drenthe. Wanneer gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode of een gemeentelijk Steenmarterbeheerplan kan een ontheffingsaanvraag achterwege gelaten worden.

Het slopen van de gebouwen kan tot een mogelijke vernietiging van één of meer verblijfplaatsen van strikt beschermde vleermuizen leiden. Ook foerageergebied en vliegroures kunnen mogelijk verdwijnen als gevolg van de werkzaamheden. Het eventuele voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kon met deze quickscan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen is noodzakelijk.

De Huismus broedt in losse kolonies en keert elk jaar terug naar dezelfde plek om te broeden. Als de Huismus gebruik maakt van het plangebied als broedlocatie zullen deze nesten worden verwijderd. Wanneer de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen deze niet alleen leiden tot de vernietiging van nesten van Huismussen, maar ook van andere broedvogels.

De werkzaamheden zullen daarnaast leiden tot het verdwijnen van leefgebied en verblijfplaatsen of groeiplaatsen van enkele licht beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet). De negatieve effecten zullen echter niet leiden tot het vernietigen van hele populaties. Het

betreft allemaal algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is.

3.3 MOGELIJKHEDEN VOOR MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN

Mitigatie en compensatie zijn mogelijk aan de orde bij vleermuizen. Het kan zijn dat er verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zich in een van de te slopen gebouwen bevinden. Nader onderzoek naar vleermuizen zal duidelijk moeten maken of en, zo ja, welke soorten daadwerkelijk aanwezig zijn. De uitvoering van mitigatie en compensatie hangt dan af van het belang van de verblijfplaats voor de soort, aantal waargenomen dieren, alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving etc. Compensatie kan meestal worden gerealiseerd door alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden. Mitigatie bestaat in de regel uit het uitvoeren van de werkzaamheden op vleermuisvriendelijke wijze en in het juiste jaargetijde.

Indien de Huismus gebruik maakt van het plangebied moet er mogelijk ontheffing worden aangevraagd om de nesten te mogen verwijderen. Of dit het geval is, is mede afhankelijk van de hoeveelheid alternatieve nestgelegenheid die in de directe nabijheid beschikbaar is. Onderzoek naar het voorkomen van Huismussen kan in één beweging worden meegenomen met het onderzoek naar vleermuizen. Mitigerende maatregelen zijn verder aan de orde bij de overige broedvogels. Vanwege het voorkomen van broedvogels is het noodzakelijk om werkzaamheden zoals de kap van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot eind juli. Daarbij moet opgemerkt worden dat het om broedgevallen gaat, en niet zozeer om de periode. Werkzaamheden kunnen wel gedurende het broedseizoen worden voortgezet, wanneer er redelijkerwijs van uit kan worden gegaan dat vogels zich niet in het gebied hebben gevestigd tijdens de werkzaamheden.

Voor schade aan soorten waarvoor een vrijstelling geldt voor de Flora- en faunawet (tabel 1 soorten) hoeft niet te worden gecompenseerd. Op deze soorten is de zorgplicht wel van kracht (artikel 2 Flora- en faunawet, zie § 1.3). De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen.

3.4 CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES

In het woonhuis is een vaste verblijfplaats van de Steenmarter (tabel 2 Flora- en faunawet) aanwezig. Voor het verwijderen van deze verblijfplaats dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij de provincie. Wanneer er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode of een gemeentelijk Steenmarterbeheerplan kan deze aanvraag achterwege worden gelaten.

De aanwezigheid van vleermuizen (soorten die bescherming genieten volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet) kan met deze quickscan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar deze soortgroep is noodzakelijk. Als vervolgens vleermuizen worden aangetroffen, zal een werkprotocol moeten worden opgesteld. Hierin moet duidelijkheid verschaft worden over uit te voeren mitigatie en compensatie. Onderzoek naar vleermuizen vindt plaats tijdens een aantal ochtend- en avondbezoeken in het zomerhalfjaar (globaal tussen april en oktober), conform het vleermuizenprotocol.

De aanwezigheid van nesten van de Huismus kan met deze quickscan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek hiernaar zal voorafgaand aan het vleermuizenonderzoek worden uitgevoerd (bij daglicht). Hierbij zal gericht gezocht worden naar nesten van de soort. Huismussen brengen de nacht door in het nest, zodat inventarisatie op zicht mogelijk is. Wanneer nesten van de soort worden gevonden, zal tevens een omgevingsscan worden uitgevoerd waarbij wordt gekeken of er in de omgeving voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig zijn.

Vanwege het voorkomen van andere broedvogels in het plangebied moeten de werkzaamheden (het verwijderen van beplanting) buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaatsvinden.

Alle andere gevonden en te verwachten soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht (zie § 1.3) is dan wel van kracht.

april 2010

Vormgeving:
Joop Striker, Assen

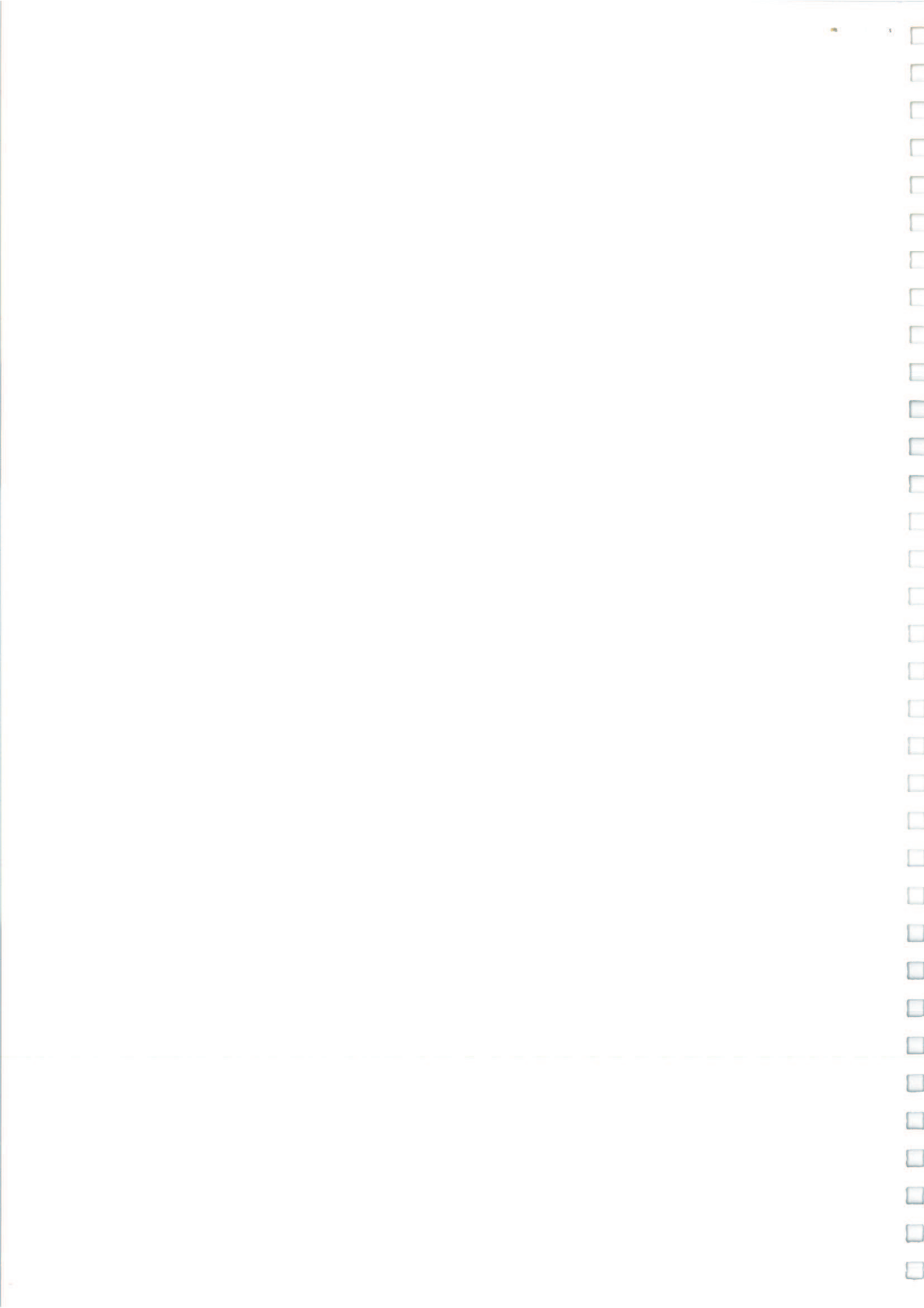
Bijlage 2 Ecologisch Onderzoek



ECOLOGISCH ONDERZOEK

Aan de Gymnasiumstraat te Assen.

buro bakker adviesburo voor ecologie bv



ECOLOGISCH ONDERZOEK
AAN DE GYMNASIUMSTRAAT TE ASSEN.

Gebruik en overname van gegevens
alleen toegestaan met volledige bronvermelding:

*Buro Bakker (2010);
Ecologisch onderzoek voor de sloop van een woning en een schuur aan de Gymnasiumstraat te Assen.
Buro Bakker adviesburo voor ecologie B.V. te Assen, in opdracht van Gemeente Assen.*

in opdracht van:

GEMEENTE ASSEN

contactpersoon:

DHR. R. LINDEBOOM

uitgevoerd door:

BURO BAKKER ADVIESBURO VOOR ECOLOGIE BV

Weiersloop 9 Postbus 10034 9400 CA Assen tel. 0592-313389 fax. 0592-314643 email: info@burobakker.nl

Projectleiding:

Ir. M.S. Van Kerkevoorde

Veldwerk en rapportage:

Ing. T. Wiersma & Ing. M. Oudsboorn

Inhoud

1	INLEIDING.....	1
1.1	AANLEIDING.....	1
1.2	OPZET	1
1.3	DE FLORA- EN FAUNAWET	2
1.4	NATUURBESCHERMINGSWET.....	3
1.5	ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR.....	3
1.6	RODE LIJSTEN.....	3
2	FLORA EN FAUNA OP DE LOCATIE	4
2.1	TERREINKARAKTERISTIEK.....	4
2.2	FLORA EN VEGETATIE.....	4
2.3	FAUNA.....	5
2.3.1	Zoogdieren.....	5
2.3.2	Vogels.....	7
2.3.3	Amfibieën, Vissen en Reptielen	7
2.3.4	Ongewervelden.....	7
3	CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET	8
3.1	SAMENVATTING BESCHERMDE SOORTEN.....	8
3.2	GEVOLGEN VAN DE INGREEP	8
3.3	MOGELIJKHEDEN VOOR MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN	9
3.4	CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES.....	9

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Assen is voornemens een woning met schuur en een vrijstaande schuur aan de Gymnasiumstraat in Assen te slopen (zie figuur 1). Omdat bij deze ruimtelijke ingreep schade aan beschermde soorten niet op voorhand is uit te sluiten, is toetsing aan de Flora- en faunawet vereist. In 2006 is in het kader van hetzelfde project in het betreffende gebied ook een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd¹. Dit onderzoek heeft destijds geen zwaar beschermde soorten opgeleverd. Het onderzoek is verouderd en dient te worden herzien en op de huidige planvorming te worden afgestemd.



Figuur 1: Projectlocatie aan de Gymnasiumstraat te Assen. De roze omlijnde gebouwen zijn de te slopen schuur en woonhuis. De rood omlijnde bebouwing is geruime tijd geleden gesloopt. (Bron: Google Earth).

1.2 OPZET

Buro Bakker is gevraagd om op basis van een veldbezoek en ecologisch inzicht een beschouwing op te stellen over de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Daarmee worden soorten bedoeld die worden beschermd door de Flora- en faunawet.

Op vrijdag 26 maart 2010 is een ecologische verkenning uitgevoerd. Daarbij is gelet op beschermde flora en fauna. Omdat door de bewoners van de woning meerdere malen een Steenmarter is waargenomen, is extra aandacht aan de mogelijke aanwezigheid van deze soort besteed. Verder zijn inschattingen gemaakt van het voorkomen van overige beschermde soorten op basis van de terreinkenmerken. Aanvullend zijn er in periode mei-september vier avondbezoeken aan het plangebied gebracht, waarbij gericht is gekeken of er verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn en hoe zij het plangebied verder gebruiken (§2.3.1). Voorafgaand aan deze bezoeken is er gelet op aanwezigheid van broedende Huismussen in de bebouwing. Daarnaast zijn er in het broedseizoen een tweetal bezoeken overdag aan het plangebied gebracht om te kijken naar activiteit van Huismus in en rond de bebouwing.

¹ Buro Bakker. 2006. Toetsing Flora- en faunawet voor een nieuwbouwplan aan de vaart zz31 te Assen. In opdracht van Woonconcept.

1.3 DE FLORA- EN FAUNAWET

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Voor dit project zijn de volgende artikelen van de wet relevant:

- Artikel 2 legt een zorgplicht op. Dat houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.
- Artikel 8 verbiedt het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Artikel 9 verbiedt het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 10 verbiedt het verontrusten van beschermde dieren.
- Artikel 11 verbiedt het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten of holen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 75 biedt de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen.

Een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) omtrent artikel 75 is gepubliceerd in het Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 501 op 19 oktober 2004 en is op 23 februari 2005 van kracht geworden. Dit houdt in dat de Flora- en faunawet meer mogelijkheden biedt voor het verkrijgen van vrijstellingen, mits aan voorwaarden wordt voldaan. In de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten onderverdeeld in drie tabellen, elk met hun eigen beschermingsregime, en worden vogels apart behandeld. De volgende drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

Categorie 1: Hieronder vallen de zogenaamde tabel 1-soorten. Dit betreft een aantal beschermde, maar algemene soorten in Nederland, waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt op voorhand een vrijstelling, mits bij ingrepen sprake is van een bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen. Als hier niet aan voldaan is, moet er een ontheffingsaanvraag worden gedaan, waarbij getoetst wordt volgens het criterium 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van in standhouding van de soort' (de zgn. lichte toets).

Categorie 2: Hieronder vallen de zgn. tabel 2-soorten: beschermde soorten waarvoor niet op voorhand vrijstelling wordt verleend, maar waarvoor eerst een gedragscode moet worden opgesteld. Deze gedragscode wordt door de sector of de ondernemer opgesteld, en door de minister van LNV getoetst. Totdat deze gedragscode is goedgekeurd zal voor soorten uit deze categorie ontheffing aangevraagd moeten worden.

Categorie 3: Hieronder vallen de zgn. tabel 3-soorten. Dit zijn soorten die vermeld zijn in bijlage 1 van bovengenoemde AMvB, alsmede soorten die voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en die daardoor een strikte bescherming genieten. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief, 3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van in standhouding van de soort. Aan alle drie de criteria moet worden voldaan. Deze vormen gezamenlijk de zgn. uitgebreide toets.

Vogels: Vogels zijn niet in één van deze tabellen opgenomen en worden in de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet apart behandeld. Alle vogels zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Een vrijstelling hiervoor is mogelijk als een gedragscode wordt toegepast. In de praktijk betekent dit dat met name het broedseizoen ontzien dient te worden, aangezien juist in deze periode sprake zal zijn van verontrusting, doden of verstoren van nes-

ten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn. Indien deze gedragscode achterwege blijft is een ontheffing noodzakelijk en zal de uitgebreide toets worden toegepast (zie categorie 3). Nesten van roofvogels, uilen en enkele kolonievogels zijn jaarrond beschermd en vallen buiten de gedragscode.

1.4 NATUURBESCHERMINGSWET

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn beide verwerkt in de Flora- en faunawet. Dientengevolge zijn vrijwel alle vogelsoorten beschermd en zijn sommige diersoorten opgenomen met een veel strenger beschermingsregime dan de overige beschermde soorten. Voor vogels betekent dit overigens dat het vooral de broedtijd is die te allen tijde dient te worden ontzien. Daarnaast zijn in het kader van de Vogelrichtlijn speciale beschermingszones aangewezen, waarin populaties van sommige vogelsoorten extra worden beschermd. Deze speciale beschermingszones, de Vogelrichtlijngebieden, vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het Natura 2000-netwerk. Dit is een Europees netwerk van natuurgebieden. Nederland telt in totaal 162 van dergelijke gebieden. De officiële aanwijzing tot Natura 2000-gebieden is inmiddels in gang gezet.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. Binnen een straal van drie kilometer rond het plangebied liggen Natura 2000-gebieden "Witterveld" en "Het Drentsche Aa gebied". Vanwege de grote afstand en de beperkte omvang van de werkzaamheden zijn negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebieden niet te verwachten, toetsing aan de Natuurbeschermingswet is derhalve niet aan de orde.

1.5 ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee, tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn. Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur.

1.6 RODE LIJSTEN

Soorten zijn opgenomen in Rode lijsten als ze worden bedreigd in hun voortbestaan. Dat wil echter niet altijd zeggen dat ze ook worden beschermd. Rode Lijsten hebben een signaleringsfunctie en geen juridische status. Alleen Rode Lijstsoorten die ook in de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet zijn opgenomen, genieten een vorm van bescherming. In dit rapport is aangegeven of soorten op een Rode lijst staan.

2 FLORA EN FAUNA OP DE LOCATIE

2.1 TERREINKARAKTERISTIEK

Het onderzoeksgebied bevindt zich in de bebouwde kom van Assen. Het gaat om een oude woning met schuur en een losstaande, vervallen schuur. De woning heeft een tijd leeg gestaan maar wordt sinds februari van dit jaar weer bewoond. Het gaat om een monumentaal pand (zie figuur 2, bovenste foto). De woning heeft twee verdiepingen, waarbij zich rondom de eerste verdieping een opslagruimte bevindt, direct onder het schuine dak. Deze wordt door de huidige bewoners niet gebruikt. De tuin behorende bij de woning met schuur bestaat voor een groot deel uit gazon en terras. Achterin bevinden zich enkele bomen en struiken. De losstaande schuur bestaat deels uit twee verdiepingen (zie figuur 2, onderste foto). De schuur heeft dienst gedaan als opslagplaats. Op de vloer (van beide verdiepingen) ligt een grote hoeveelheid puin en afval.



Figuur 2: Impressie van het plangebied.

2.2 FLORA

Omdat het veldbezoek buiten het groeiseizoen is gedaan, kunnen soorten zijn gemist. Op basis van het biotoop is een inschatting gemaakt van het potentieel voorkomen van zwaarder beschermde plantensoorten.

Het gazon, behorend bij het woonhuis, bestaat uit algemeen voorkomende soorten die duiden op een voedselrijke situatie. De buitenmuren van de losstaande schuur zijn deels begroeid met klimop, hierin kunnen vogels nestelen of een slaapplek hebben. Van een samenhangende vegetatie in het projectgebied is geen sprake. Kortgeleden is het terrein ontdaan van alle vegetatie waardoor een pionierssituatie is ontstaan. Algemene, vroege soorten als Klein hoefblad en Vroegeling zijn aangetroffen. In het plangebied worden beschermde of Rode lijstsoorten niet verwacht omdat geschikt biotoop daarvoor ontbreekt.

2.3 FAUNA

Op basis van het aangetroffen biotoop kan een aantal beschermde diersoorten in het onderzoeksgebied voorkomen. De mogelijk aanwezige fauna wordt hier per soortgroep beschreven.

2.3.1 ZOOGDIEREN

Enkele algemene zoogdieren zullen vermoedelijk gebruik maken van de tuin en het terrein rondom de vrijstaande schuur. Hier is biotoop aanwezig voor Bosmuis, Bosspitsmuis, Huis-spitsmuis, Egel en Mol. Deze soorten zijn licht beschermd. Vanwege hun algemene voorkomen is de gunstige staat van instandhouding van deze soorten niet in het geding.

Steenmarter

In de berging rond de eerste verdieping van het woonhuis is een latrine van een Steenmarter (*Martes foina*) aangetroffen (zie figuur 3). Dit duidt op een verblijfplaats van de soort. Steenmarters zijn beschermd (tabel 2 Flora- en Faunawet). Ze maken binnen hun leefgebied gebruik van meerdere schuilplaatsen, zoals takkenhopen, boomholtes, kruipruimtes en zolders. Slechts een gering aantal van de schuilplaatsen wordt regelmatig gebruikt. In de zoogtijd van de jongen (maart t/m juni) wordt een bepaalde verblijfplaats wel permanent gebruikt.

Gezien de omvang van de latrine in de berging van de eerste verdieping is de Steenmarter regelmatig aanwezig in deze verblijfplaats. Het dier maakt hoogstwaarschijnlijk gebruik van de gehele berging, welke rondom de eerste verdieping loopt. Volgens de bewoners van het pand is het dier al vanaf minimaal februari 2010 regelmatig aanwezig. Het dier maakt waarschijnlijk geen gebruik van de losstaande schuur, aangezien het er erg vochtig en tochtig is.

Tijdens het avondbezoek ten behoeve van het vleermuisonderzoek op 17 mei is een Steenmarter waargenomen die vanuit de Ulohof in de richting van de Collardslaan ging. Er is niet geconstateerd of en, zo ja, vanuit welk gebouw dit dier is gekomen.



Figuur 3: Deel van de latrine van een Steenmarter, aangetroffen in het woonhuis.

Vleermuizen

Zowel het woonhuis met schuur als de losstaande schuur zijn geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Beide gebouwen hebben spouwmuren en voldoende invliegmogelijkheden. Een raam bovenin de losstaande schuur is kapot zodat de vleermuizen naar binnen kunnen. Het woonhuis heeft daarnaast nog verschillende andere geschikte plekken, zoals kieren langs de dakrand, losliggende dakpannen en kieren tussen kozijnen.

Behalve verblijfplaatsen zou het ook mogelijk kunnen zijn dat de vleermuizen hun foerageergebieden en/of vliegroutes in het gebied hebben. Alle soorten vleermuizen zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet en zijn daarmee strikt beschermd. Boombewonende vleermuissoorten worden in het plangebied niet verwacht, omdat in geen van de bomen holtes en gaten zijn ontdekt.

In 2006 is door Buro Bakker in en rondom het huidige plangebied ook een onderzoek verricht naar o.a. het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in een aantal gebouwen, waaronder de losstaande schuur. Hierbij zijn geen verblijfplaatsen gevonden. De Flora- en faunawet hanteert echter een geldigheidsduur van drie jaar voor strikt beschermde soorten. Een nieuw onderzoek is daarom in 2010 uitgevoerd.

Aanvullend onderzoek

In 2010 is de bebouwing door middel van vier veldbezoeken, conform het vleermuisprotocol², gericht geïnventariseerd op de aanwezigheid van vleermuizen. Voorafgaand aan de inventarisaties is rond de bebouwing gezocht naar sporen van aanwezigheid van vleermuizen (met name uitwerpselen), welke kunnen duiden op (recente) verblijfplaatsen. Vervolgens is de aandacht aan het begin van de avonden vooral gericht op het mogelijk uit de bebouwing vliegen van vleermuizen. Daarnaast is onderzocht hoe vleermuizen gebruik maken van het plangebied (foerageergebied en eventuele vliegroutes). Alle veldbezoeken zijn uitgevoerd onder voor vleermuizen geschikte omstandigheden (zie tabel 1). In het derde bezoek viel er tussen 22.22 en 22.44 uur een regenbui.

Tabel 1. Omstandigheden veldbezoeken

Datum	Zonsondergang	Start	Einde	Temperatuur	Wind	Bewolking
17 mei 2010	21.29 uur	21.10 uur	23.00 uur	10°C -> 8°C	Matig	Half bewolkt
5 juli 2010	22.01 uur	21.45 uur	23.30 uur	17°C -> 15°C	Matig	Half bewolkt
22 juli 2010	21.44 uur	21.30 uur	23.15 uur	20°C -> 18°C	Zwak	Half bewolkt
21 september 2010	19.35 uur	19.15 uur	21.15 uur	16°C -> 13°C	Zwak	Licht bewolkt

Materiaal

Om de aanwezigheid van vleermuizen in het onderzoeksgebied te bepalen is gebruik gemaakt van een heterodyne batdetector type Pettersson D240x. Met behulp van deze batdetector is het mogelijk om de ultrasone geluiden die vleermuizen produceren, om te zetten in voor mensen hoorbare geluiden. Aan de hand van het ritme en frequentie van het geproduceerde geluid is het mogelijk om, soms in combinatie met zichtwaarnemingen, vleermuizen op soort te herkennen.

Resultaten

Tijdens geen van de vier bezoeken zijn uitvliegende dieren vanuit de bebouwing waargenomen. Ook gezien het tijdstip waarop de eerste dieren zijn waargenomen, kan er vanuit worden gegaan dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn. Tenslotte is waargenomen dat de dieren vanuit westelijke richting of oostelijke richting het plangebied binnenvlogen.

Het plangebied wordt door twee à drie Gewone dwergvleermuizen gebruikt om te jagen. Deze foerageren met name rond de boomkruinen aan de westzijde van de bebouwing. De dieren zijn hier met name vroeg op de avond aan het jagen. Later op de avond was de activi-

² GaN, NGB en Zoogdiervereniging, 2010. Vleermuisprotocol versie 5 maart 2010, Gegevensautoriteit Natuur, Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, www.gegevensautoriteitnatuur.nl, Utrecht.

teit binnen het plangebied zeer beperkt. Tijdens het vierde bezoek is er éénmaal een werfroepend mannetje Gewone dwergvleermuis ten noorden van het plangebied gehoord. Deze zal vermoedelijk in de nabijheid een paar(verblijf)plaats hebben. Met uitzondering van enkele hoog overvliegende Rosse vleermuizen, zijn geen boombewo- nende soorten gehoord. Er bevinden zich geen vliegroutes van bepaalde soorten binnen het plangebied.

2.3.2 VOGELS

Tijdens het veldbezoek werden Huismus, Koolmees, Pimpelmees, Spreeuw en Merel aangetroffen. Overige (broed)vogels, die in de tuinen aan de Gymnasiumstraat/Vaart ZZ kunnen worden verwacht, zijn Roodborst, Winterkoning, Zanglijster, Zwartkop e.a. In de schuur is een intact, maar oud nest, van de Witte kwikstaart aangetroffen, waarschijnlijk van vorig jaar.

Nesten van de Huismus zijn het gehele jaar beschermd. Deze vogelsoort broedt vaak onder dakpannen in stedelijke omgeving. Voorafgaand aan de bezoeken ten behoeve van het vleermuisonderzoek is gelet op aanwezigheid van broedende Huismussen. Ook tijdens de twee bezoeken het broedseizoen in de ochtend is geen activiteit van Huismussen in en rond de te slopen bebouwing waargenomen. Er zijn nesten van Huismus in het plangebied aangetroffen.

2.3.3 AMFIBIEËN, VISSEN EN REPTIELEN

Het plangebied biedt landbiotoop voor de Bruine kikker, Kleine watersalamander en de Gewone pad, alle licht beschermde soorten. In het projectgebied komen geen watervoerende sloten en poelen voor. Leefgebied voor vissen of geschikte voortplantingsplaatsen voor amfibieën worden daarom uitgesloten. Voor reptielen is geen geschikt biotoop aanwezig.

2.3.4 ONGEWERVELDEN

Aan het plafond in de losstaande schuur zijn overwinterende Dagpauwogen aangetroffen. In de tuinen zullen algemene insectensoorten voorkomen. Voor beschermde libellen- of vlindersoorten is binnen het plangebied geen geschikt biotoop aanwezig. Hun voorkomen kan worden uitgesloten.

3 CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET

3.1 SAMENVATTING BESCHERMDE SOORTEN

Onderstaande tabel 2 geeft voor de aangetroffen en mogelijk aanwezige beschermde soorten het beschermingsregime aan. Voor soorten uit de eerste categorie geldt een algehele vrijstelling. Voor de soorten uit de tweede en derde categorie dient over het algemeen ontheffing te worden aangevraagd. In § 3.4 wordt dit nader uitgewerkt.

Uit het aanvullende onderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied door Gewone dwergvleermuis wordt gebruikt als foerageergebied. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van Huismussen aangetroffen.

Soortgroep	Soort	Type waarneming	Cat 1	Cat 2	Cat 3
Vogels	Broedvogels	A/C			X
Zoogdieren	Gewone dwergvleermuis (foerageergebied)	C			X
	Steenmarter (<i>Martes foina</i>)	B/C		X	
	Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	A	X		
	Bosspitsmuis (<i>Sorex araneus</i>)	A	X		
	Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	A	X		
	Egel (<i>Erinaceus europaeus</i>)	A	X		
Amfibieën	Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	A	X		
	Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	A	X		
	Kleine watersalamander (<i>Lissotriton vulgaris</i>)	A	X		

Tabel 2: Overzicht van waargenomen of mogelijk in het plangebied voorkomende beschermde soorten. Type waarneming: A=waarschijnlijk aanwezig, B=sporen/holen/nesten aanwezig, C=zichtwaarneming. Categorie 1=algemene maar beschermde soorten, Categorie 2=overige soorten, Categorie 3=Strikt beschermde soorten (zie § 1.3).

3.2 GEVOLGEN VAN DE INGREEP

Bij een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet zijn in de eerste plaats vaste verblijfplaatsen en groeiplaatsen van belang. Daaronder valt ook de functionele leefomgeving die nodig is om te overleven, zoals foerageergebied.

Door de voorgenomen sloop zal een verblijfplaats van de Steenmarter worden vernietigd. Dit is een soort die behoort tot tabel 2 van de Flora- en faunawet. Gemeente Assen heeft geen gemeentelijk Steenmarterbeheerplan. Indien voorafgaand aan de werkzaamheden een werkprotocol wordt opgesteld met preventieve en mitigerende maatregelen en/of een erkende steenmarterexpert, hoeft geen ontheffing bij de provincie in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing aangetroffen. Enkele Gewone dwergvleermuizen foerageren rond het opgaand groen in het plangebied. Voor deze dieren zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig, zodat geen negatieve effecten zullen optreden. Er zijn geen vliegroutes aanwezig.

De werkzaamheden zullen daarnaast leiden tot het verdwijnen van leefgebied en verblijfplaatsen of groeiplaatsen van enkele licht beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet). De negatieve effecten zullen echter niet leiden tot het vernietigen van hele populaties. Het betreffen allemaal algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is.

3.3 MOGELIJKHEDEN VOOR MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN

In genoemde werkprotocol dienen maatregelen opgenomen te worden die ervoor zorgen dat de aanwezige Steenmarter zo min mogelijk nadeel ondervindt als gevolg van de werkzaamheden. In dit geval zal door een erkende steenmarterexpert, ruim voor de sloop en buiten de werp- en zoogperiode, maatregelen moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat het dier uit eigen beweging vertrekt (informatie gemeente Assen). Gedacht kan worden aan het afsluiten (met hout of gaas) van de toegang naar de slaappleats wanneer de Steenmarter (en eventuele jongen) buiten zijn.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels is het noodzakelijk om de kap van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot eind juli. Daarbij moet opgemerkt worden dat het om broedgevallen gaat, en niet zozeer om de periode. Werkzaamheden die voor aanvang van het broedseizoen starten kunnen wel gedurende het broedseizoen worden voortgezet, wanneer er redelijkerwijs van uit kan worden gegaan dat vogels zich niet in het gebied hebben gevestigd tijdens de werkzaamheden.

Voor schade aan soorten waarvoor een vrijstelling geldt voor de Flora- en faunawet (tabel 1-soorten) hoeft niet te worden gecompenseerd. Op deze soorten is de zorgplicht wel van toepassing (artikel 2 Flora- en faunawet, zie §1.3). De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen.

3.4 CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES

In het woonhuis is een verblijfplaats van een Steenmarter (tabel 2 Flora- en faunawet) aanwezig. Indien volgens een ecologisch werkprotocol en/of een erkende steenmarterexpert wordt gewerkt, kan een ontheffingsaanvraag bij de provincie achterwege blijven.

Vanwege het mogelijk voorkomen van broedvogels in het plangebied moet het verwijderen van beplanting buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaatsvinden.

Alle andere gevonden en te verwachten soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht (zie §1.3) is dan wel van toepassing.

november 2010

Vormgeving:
Joop Striker, Assen

Bijlage 3 Onderzoek Flora en Fauna



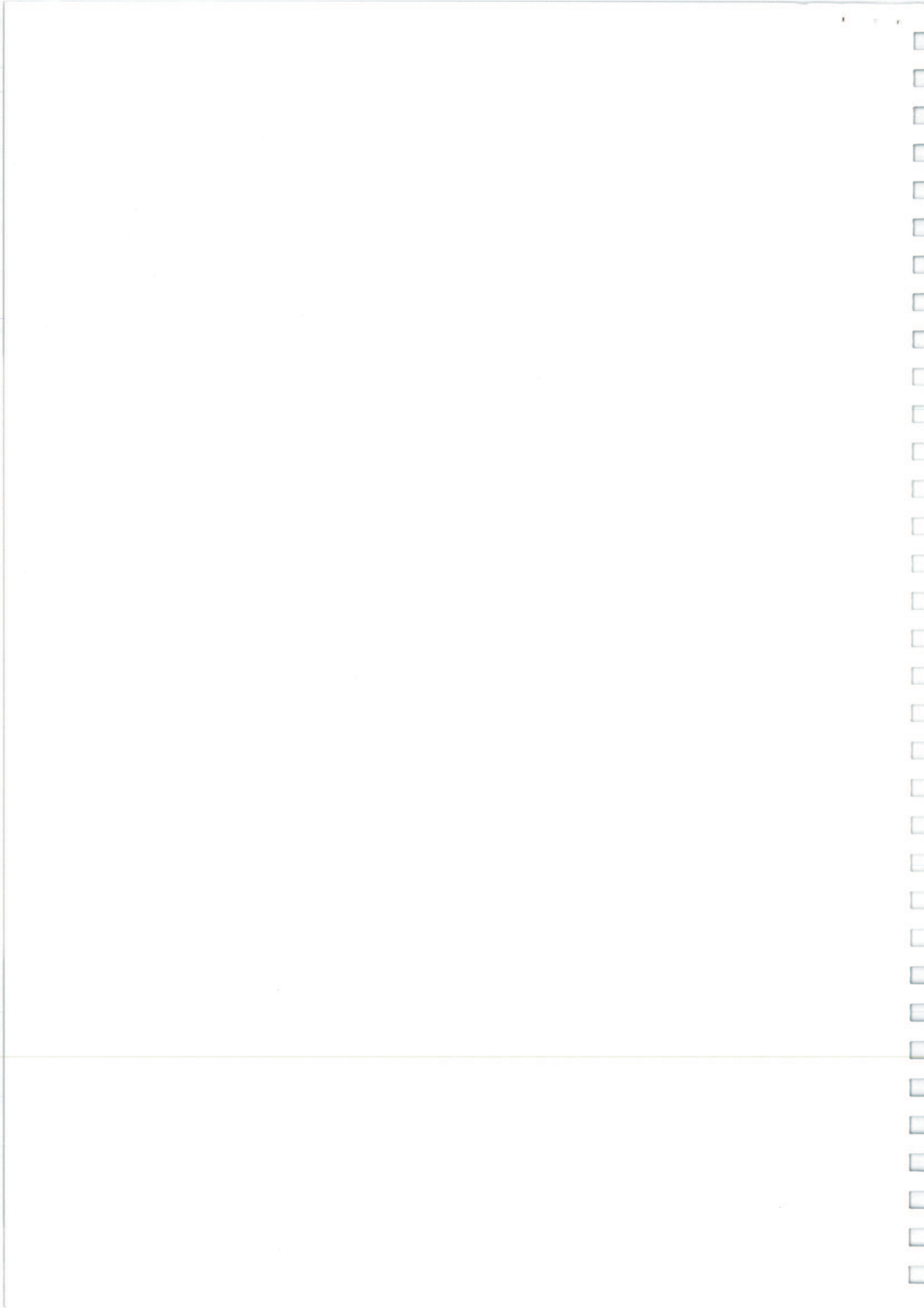
Toetsing

Flora- en faunawet voor een

nieuwbouwplan aan de Vaart ZZ 31

te Assen

buro bakker adviesburo voor ecologie



TOETSING FLORA- EN FAUNAWET VOOR EEN NIEUWBOUWPLAN
AAN DE VAART ZZ 31 TE ASSEN.

©

Gebruik en overname van gegevens
alleen toegestaan met volledige bronvermelding:

*Buro Bakker (2006);
Toetsing Flora- en faunawet voor een nieuwbouwplan aan de Vaart ZZ 31 te Assen.
Buro Bakker adviesburo voor ecologie te Assen,
in opdracht van Woonconcept vastgoed.*

inopdracht van:

WOONCONCEPT

Contactpersoon:

DHR. R. WENNEMERS

uitgevoerd door:

BURO BAKKER ADVIESBURO VOOR ECOLOGIE

Weiersloop 9 Postbus 10034 9400 CA Assen tel. 0592-313389 fax. 0592-314643 e-mail. info@burobakker.nl

Projectleiding:

ing. J.R. Offereins

Veldwerk en rapportage:

ing. R. Zwerver

Inhoud

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	OPZET	1
1.3	DE FLORA- EN FAUNAWET	1
1.4	DE VOGELRICHTLIJN	2
1.5	DE HABITATRICHTLIJN	3
1.6	RODE LIJSTEN	3
2	FLORA EN FAUNA OP DE LOCATIE	4
2.1	TERREINKARAKTERISTIEK	4
2.2	FLORA EN VEGETATIE	4
2.3	FAUNA	5
2.3.1	Vogels.....	5
2.3.2	Zoogdieren.....	5
2.3.3	Amfibieën en vissen	6
2.3.4	Overige fauna	6
3	CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET	8
3.1	SAMENVATTING BESCHERMDE SOORTEN.....	8
3.2	GEVOLGEN VAN DE INGREEP	8
3.3	MOGELIJKHEDEN VOOR MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN.....	8
3.4	CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES	10

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Langs de Vaart ZZ te Assen bestaan nieuwbouwplannen voor een aantal woningen. Momenteel is de locatie bebouwd. Voorafgaand aan de geplande werkzaamheden dient een natuurtoets in het kader van de Flora- en faunawet te worden uitgevoerd.

1.2 OPZET

Buro Bakker is gevraagd op basis van een veldbezoek, eventuele bestaande gegevens en ecologisch inzicht te rapporteren over de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. Het betreft soorten die beschermd worden op basis van de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Op 22 en 23 mei en 1 en 13 juni 2006 is het terrein hiervoor bezocht. Daarbij is gelet op beschermde planten en is op basis van waarneming, sporenonderzoek en de terreinkarakteristiek een inschatting gemaakt van het mogelijke voorkomen van beschermde fauna. Driemaal is een avondbezoek gebracht aan het gebied waarbij met behulp van een batdetector waarnemingen van vleermuizen werden gedaan.

1.3 DE FLORA- EN FAUNAWET

Door de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) is een groot aantal planten- en diersoorten beschermd. Voor het realiseren van de geplande maatregelen zijn de volgende wetsartikelen relevant:

Artikel 2 legt een zorgplicht op. Dat houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van alle in het wild voorkomende planten en dieren minimaal is.

Artikel 8 verbiedt het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats verwijderen van beschermde inheemse planten.

Artikel 9 verbiedt het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse dieren.

Artikel 10 verbiedt het verontrusten van beschermde dieren.

Artikel 11 verbiedt het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten of hollen van beschermde inheemse dieren.

Artikel 75 biedt de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen. Tevens wordt voorzien in de mogelijkheid via een algemene maatregel van bestuur vrijstellingen te verlenen.

Een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) omtrent artikel 75 is gepubliceerd in het Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 501 op 19 oktober 2004 en is op 23 februari 2005 van kracht geworden. Dit houdt in dat de Flora- en faunawet meer mogelijkheden biedt voor het verkrijgen van vrijstellingen, mits aan voorwaarden wordt voldaan. In de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten onderverdeeld in drie tabellen, elk met hun eigen beschermingsregime, en worden vogels apart behandeld. De volgende drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

Categorie 1: Hieronder vallen de zogenaamde tabel 1-soorten. Dit betreft een aantal beschermde, maar algemene soorten in Nederland, waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt op voorhand een vrijstelling, mits bij ingrepen sprake is van een bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen. Als hier niet aan voldaan is, moet er een ontheffingsaanvraag worden gedaan, waarbij getoetst wordt volgens het criterium 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zgn. lichte toets).

Categorie 2: Hieronder vallen de zgn. tabel 2-soorten: beschermde soorten waarvoor niet op voorhand vrijstelling wordt verleend, maar waarvoor eerst een gedragscode moet worden opgesteld. Deze gedragscode wordt door de sector of de ondernemer opgesteld, en door de minister van LNV getoetst. Totdat deze gedragscode is goedgekeurd zal voor soorten uit deze categorie ontheffing aangevraagd moeten worden.

Categorie 3: Hieronder vallen de zgn. tabel 3-soorten. Dit zijn soorten die vermeld zijn in bijlage 1 van bovengenoemde AMvB, alsmede soorten die voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en die daardoor een strikte bescherming genieten. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief, 3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle drie de criteria moet worden voldaan. Deze vormen gezamenlijk de zgn. uitgebreide toets.

Vogels: Vogels zijn niet in één van deze tabellen opgenomen en worden in de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet apart behandeld. Alle vogels zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Een vrijstelling hiervoor is mogelijk als een gedragscode wordt toegepast. In de praktijk betekent dit dat met name het broedseizoen ontzien dient te worden aangezien juist in deze periode sprake zal zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn. Indien deze gedragscode achterwege blijft is een ontheffing noodzakelijk en zal de uitgebreide toets worden toegepast (zie categorie 3).

1.4 DE VOGELRICHTLIJN

De Europese Vogelrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet. Dientengevolge zijn vrijwel alle vogelsoorten beschermd. Aanvragen of verlenen van ontheffingen is niet mogelijk. In de praktijk betekent dit overigens dat het vooral de broedtijd is die te allen tijde dient te worden ontzien.

In het kader van de Vogelrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen, waartoe het onderzoeksgebied niet behoort.

1.5 DE HABITATRICHTLIJN

De Europese Habitatrichtlijn is eveneens verwerkt in de Flora- en faunawet. In bijlage IV van de Habitatrichtlijn zijn soorten opgenomen die strikt dienen te worden beschermd. Dit is slechts een deel van de soorten die beschermd is in het kader van de Flora- en faunawet. Deze categorie soorten heeft een (veel) strenger beschermingsregime dan de overige beschermde soorten.

In het kader van de Habitatrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen, waartoe het onderzoeksgebied niet behoort.

1.6 RODE LIJSTEN

Soorten zijn opgenomen in Rode lijsten als ze worden bedreigd in hun voortbestaan. Dat wil echter niet altijd zeggen dat ze ook worden beschermd. Dat geldt zeker voor de flora. In dit rapport is aangegeven of soorten op een Rode lijst staan.

2 FLORA EN FAUNA OP DE LOCATIE

2.1 TERREINKARAKTERISTIEK

Het onderzoeksgebied omvat een aantal verschillende terreinen. Het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied wordt ingenomen door autobedrijf Wander. Dit terrein is geheel verhard, er is nauwelijks vegetatie aanwezig. Langs de Prinses Irenestraat bevinden zich de gebouwen van Kobalt en de W.A. van Liefland school. Rondom het gebouw van Kobalt is plantsoen aanwezig met voornamelijk uitheemse en gekweekte soorten. Op het schoolplein van de W.A. van Liefland-school is eveneens weinig begroeiing aanwezig. Voor het overige bestaat het onderzoeksgebied uit leegstaande gebouwen met bijbehorende verwilderde tuinen. Langs de Gymnasiumstraat is een voormalig bedrijfspand met bijbehorende woning aanwezig. De gebouwen zijn in verval geraakt en de tuin is overwoekerd door ruigtekruiden. De woning langs de vaart wordt bewoond maar heeft veel achterstallig onderhoud. Ook hier is een tuin aanwezig. De tuinen die zich bevinden tussen het voormalige bedrijfspand en het bedrijfsterrein van Wander zijn ook bij dit onderzoek betrokken.

2.2 FLORA EN VEGETATIE

<i>Verruigde tuinen</i>	<i>Terrein Wander</i>	<i>Van Liefland school</i>
Zevenblad Harig wilgeroosje Grote brandnetel Gewone esdoorn Japanse duizendknoop Ruw beemdgras Hop Hazelaar Paardebloem Vlier Beuk Gestreepte witbol Zomereik Braam Engels raaigras Heermoes	Ridderzuring Scherpe boterbloem Japanse duizendknoop Speenkruid Grote brandnetel Heermoes Kleine veldkers Zachte berk Pitrus Vogelwikke Vogelmuur Harig wilgeroosje Klimop Braam Straatgras Kleine lisdodde Gewone esdoorn Hulst Zomereik Paardebloem	Zwarte els Ridderzuring Engels raaigras Grote weegbree Kruipende boterbloem Zevenblad Bereklaauw Heermoes <i>Kobalt</i> Rodondendron Akkerdistel Grote brandnetel Bereklaauw Hop Prunus spec. Hazelaar Hulst Japanse duizendknoop Straatgras

Tabel 1: Waargenomen plantensoorten.

Er werden in het onderzoeksgebied geen beschermde planten aangetroffen. Soorten van de Rode-lijst van bedreigde soorten komen evenmin voor.

De verwilderde tuinen bij de (voormalige) woningen zijn de enige plekken met vlakdekkende vegetatie. Beide tuinen worden gekarakteriseerd door ruigtekruiden, dit wordt veroorzaakt doordat er niet meer gemaaid wordt en geen of nauwelijks onderhoud heeft plaats gevonden. Alle in de tuinen aanwezige soorten duiden op een voedselrijke bodem. Op de overige terreinen zijn planten zo spaarzaam en staan ze zodanig verspreid dat hiervan geen vegetatie beschrijving gegeven kan worden.

2.3 FAUNA

Het terrein heeft een stedelijk karakter. Omdat het merendeel van het terrein is verhard zal een beperkt aantal dieren van het onderzoeksgebied gebruik maken. Een aantal algemene, beschermde soorten komt (waarschijnlijk) wel voor op het terrein. Deze worden hieronder per soortgroep beschreven.

2.3.1 VOGELS

Tijdens het veldbezoek werd een aantal vogels waargenomen. Winterkoning, Zanglijster, Roodborst, Vlaamse gaai, Merel, Grote bonte specht, Vink, Houtduif, Tjiftjaf en Zwarte roodstaart werden gezien en/of gehoord. Een aantal van deze vogels werden zingend waargenomen. De zang van vogels dient ter afbakening van territoria en wijst dus op een broedgeval. Winterkoning, Zanglijster, Roodborst, Merel, Vink, Houtduif en Tjiftjaf broeden in het onderzoeksgebied.

2.3.2 ZOOGDIEREN

Er werden geen sporen van zoogdieren waargenomen. Een aantal muizensoorten zal zeker binnen het onderzoeksgebied voorkomen. Voor de Huismuis, Huis-spitsmuis, Bosmuis en Bosspitsmuis is biotoop aanwezig. Van deze soorten is de Huismuis niet beschermd. In de verwilderde tuinen is biotoop aanwezig voor de Egel. Het is aannemelijk dat de Egel hier ook verblijfplaatsen heeft. Er werden geen molshopen aangetroffen.

De leegstaande gebouwen zijn onderzocht op bewoningssporen van de Steenmarter. Eenmaal werden vraatsporen (afgebeten vogelveren) van een roofzoogdier gevonden, omdat verder geen uitwerpselen werden waargenomen is dit vermoedelijk het werk van een Huiskat geweest. Ondanks de ogenschijnlijke geschiktheid van de locaties aan de Gymnasiumstraat werden geen sporen van de Steenmarter aangetroffen, de soort komt in het onderzoeksgebied niet voor. Overige landzoogdieren worden niet verwacht.

Op drie avonden zijn waarnemingen van vleermuizen verzameld. Het aantal waarnemingen van vleermuizen in het onderzoeksgebied is laag. Het onderzoeksgebied vormt (afgezien van de verwilderde tuinen) geen jachtbiotoop. Vliegrouetes zijn evenmin aanwezig. In totaal werden drie soorten waargenomen. De Gewone dwergvleermuis (gebouwbewonend), de Laatvlieger (gebouwbewonend) en de Rosse vleermuis (boombewonend) werden in volgorde van aflopende talrijkheid aangetroffen. De Rosse vleermuis werd op grote hoogte overvliegend gezien. Deze soort heeft geen bewezen binding met het onderzoeksgebied. Eenmaal werd een jagende Laatvlieger opgemerkt en een zevental jagende Gewone dwergvleermuizen.

Een drietal plekken biedt potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen, zie figuur 1.



Figuur 1: de drie potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen met van links naar recht; de woning aan de vaart zz, de leegstaande panden aan de Gymnasiumstraat en de ventilatiegaten in de muren van de W.A. van Lieflandschool.

Al deze drie locaties zijn onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, er is rond zonsopgang bij de gebouwen gepost. Verblijfplaatsen werden in deze gebouwen niet gevonden, en komen naar verwachting niet voor. De bomen in het onderzoeksgebied zijn op geschikte holten onderzocht (inclusief de tuinen tussen Wander en het voormalige bedrijfspand). Voor vleermuizen geschikte holten werden niet aangetroffen. Bovendien werden binnen het onderzoeksgebied (afgezien van een overvliegende Rosse vleermuis) geen boombewonende vleermuizen waargenomen.

2.3.3 AMFIBIEËN EN VISSSEN

Er werden tijdens het veldbezoek geen amfibieën aangetroffen. Voortplantingsbiotoop is niet aanwezig. Het terrein biedt wel landbiotoop voor de (licht beschermde) Gewone pad en de Bruine kikker. Overige beschermde amfibieën of vissen komen niet voor.

2.3.4 OVERIGE FAUNA

Gezien de aard van het gebied en de daar aanwezige biotopen, kan gesteld worden dat andere beschermde dieren, zoals bepaalde vlinders en libellen, niet op het terrein voorkomen.



Figuur 1: Potentieel Steenmarterbiotoop.

3 CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES VAN DE FLORA- EN FAUNAWET

3.1 SAMENVATTING BESCHERMDE SOORTEN

Onderstaande tabel geeft per soort het beschermingsregime aan (zie § 1.3). Afhankelijk van de exacte ingreep is ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. In § 3.4 wordt dit verder toegelicht.

Soortgroep	Soort	Verblijfplaats	Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Zoogdieren	Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	Ja	X		
	Bosspitsmuis (<i>Sorex spec.</i>)	Ja	X		
	Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	Ja	X		
	Egel (<i>Erinaceus europeus</i>)	Ja	X		
	Gew. dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Nee			X
	Laatvlieger (<i>Eptesicus serotinus</i>)	Nee			X
	Rosse vleermuis (<i>Nyctalus noctula</i>)	Nee			X
Amfibieën	Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	Ja	X		
	Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	Ja	X		
Vogels	Alle soorten	Ja			X

Tabel 2: Overzicht van waargenomen of waarschijnlijk in het plangebied voorkomende beschermde flora & fauna. Categorie 1: algemene beschermde soorten; Categorie 2: overige beschermde soorten; Categorie 3: strikt beschermd (zie § 1.3). Waarneming type: A: biotoop aanwezig, B: sporen/ holen aanwezig, C: zicht-waarneming.

3.2 GEVOLGEN VAN DE INGREEP

Door de geplande ingrepen kunnen een aantal algemene soorten worden gedood en/of hun verblijfplaatsen worden verstoord. Indien werkzaamheden plaats zullen vinden in het broedseizoen zullen broedvogels worden verstoord.

3.3 MOGELIJKHEDEN VOOR MITIGERENDE EN COMPENSERENDE MAATREGELEN

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is het niet uit te sluiten dat er individuen van algemene soorten zoogdieren en amfibieën het slachtoffer worden. De ingrepen zullen echter niet de totale populaties vernietigen. De meeste soorten zullen in de overblijvende landschappelijke structuren gunstige biotopen blijven vinden. Het gaat om diersoorten waarvoor geldt dat met deze ingrepen de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in het geding komt. Er kan derhalve worden gesteld dat met betrekking tot deze soortgroepen verdere compensatie niet nodig is.

Wel dient rekening te worden gehouden met broedvogels. In het broedseizoen, lopende van half maart tot en met juli, mogen volgens de Flora- en faunawet geen werkzaamheden worden gestart. Werkzaamheden die voor het broedseizoen starten en continu doorgaan kunnen wel doorlopen tijdens deze periode. Vogels krijgen dan de gelegenheid uit te wijken naar rustiger oorden. Dit geldt niet voor de kap van bomen, deze dienen voor half maart of na juli te worden gekapt.

Na uitvoering van de werkzaamheden kan het terrein voor veel zoogdieren en vogelsoorten aantrekkelijker worden als er nestkasten worden opgehangen en groenvoorzieningen worden uitgebreid. Voor diverse diersoorten zijn kunstmatige ver-

blijfplaatsen (vleermuiskasten, egelverblijven etc.) in de handel, zie bv. www.waveka.nl. Door twee centimeter ruimte vrij te laten achter gevelbetimmering kunnen zeer geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen worden aangelegd. Vleermuizen veroorzaken zelden overlast en fungeren als een natuurlijke insectenbestrijding.

3.4 CONCLUSIES EN CONSEQUENTIES

Het is niet uit te sluiten dat individuen van de in tabel 3 genoemde soorten bij de werkzaamheden zullen worden gedood of verstoord. Het zijn echter alle soorten die behoren tot categorie 1. Hiervan is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Daarom geldt voor deze soorten een vrijstelling. Er hoeft met betrekking tot deze soorten voor de werkzaamheden geen ontheffing te worden aangevraagd.

Soortgroep	Soort	Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Zoogdieren	Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	X		
	Bosspitsmuis (<i>Sorex spec.</i>)	X		
	Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		
	Egel (<i>Erinaceus europeus</i>)	X		
Amfibieën	Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	X		
	Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	X		

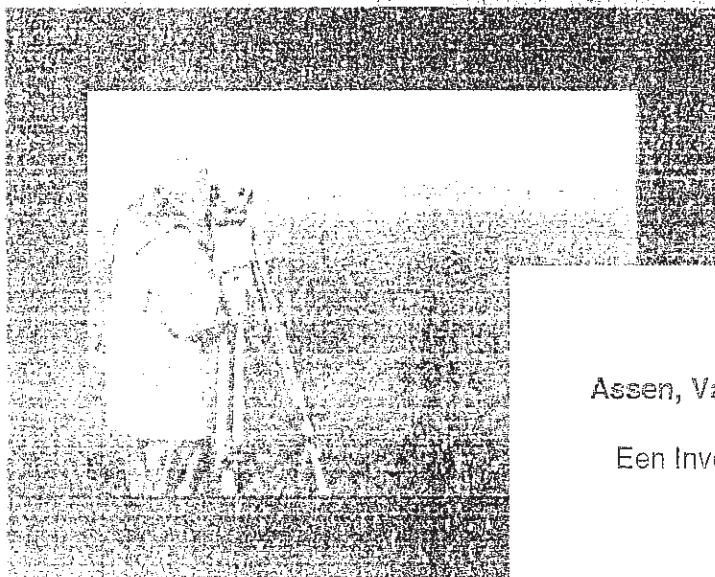
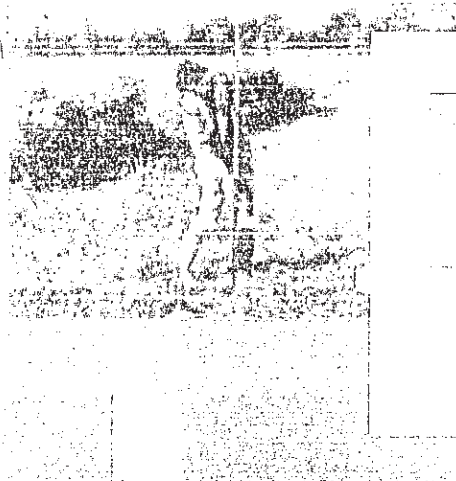
Tabel 3: Overzicht van soorten die bij de werkzaamheden zullen worden gedood of verstoord. Categorie 1: algemene beschermde soorten; Categorie 2: overige beschermde soorten; Categorie 3: strikt beschermd (zie § 1.3).

september 2006

Met dank aan de de heer R. Wennemers van Woonconcept vastgoed voor de plezierige samenwerking.

Vormgeving:
Joop Striker, Assen

Bijlage 4 Onderzoek Archeologie



Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie (Dr.)

Een Inventariserend Archeologisch
Veldonderzoek

2006-06/05

*Assen, Vaart ZZ/Wanderlocatie (Dr.):
Een Inventariserend Archeologisch
Veldonderzoek*

Een onderzoek in opdracht
van Woonconcept Vastgoed

juni 2006
Steekproefrapport 2006-06/05
ISSN 1871-269X
CIS-code 17817
auteurs: drs. Caroline Tulp
dr. Johan Jelsma

De Steekproef bv, Archeologisch
Onderzoeks- en Adviesbureau
Hogeweg 3
9801 TG Zuidhorn
telefoon 050 - 5779784
fax 050 - 5779786
internet www.desteeckproef.nl
e-mail info@desteeckproef.nl
KvK 02067214

Inhoud

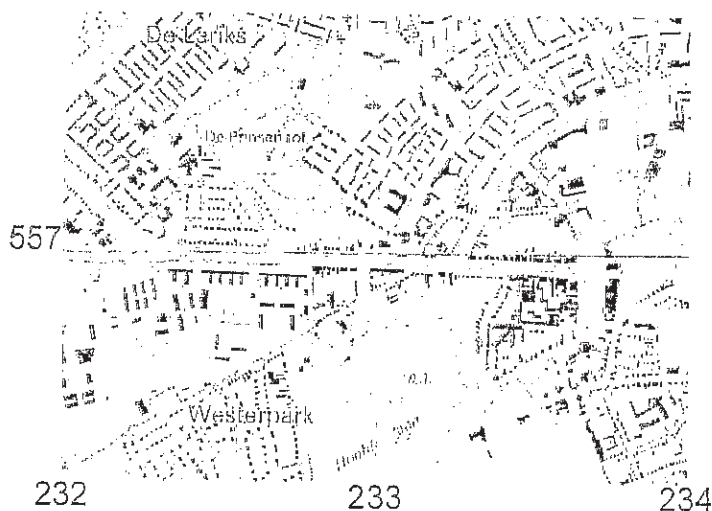
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Locatie	1
1.3 Administratieve gegevens	2
2. Methoden en Technieken	3
2.1 Bureauonderzoek	3
2.2 Veldonderzoek	3
3. Resultaten en Interpretatie	6
3.1 Bureauonderzoek	6
3.2 Veldonderzoek	9
4. Conclusies en Advies	10
Appendix	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van Woonconcept Vastgoed, vertegenwoordigd door mevrouw M. Schepers, is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied Vaart ZZ / Wanderlocatie te Assen. De aanleiding voor het onderzoek is de geplande bouw van woningen.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied aan de hand van beschikbare archeologische plus bodemkundige en historisch-geografische informatie. Tijdens het veldonderzoek wordt dit verwachtingsmodel getoetst. Het doel van het veldonderzoek is in de eerste plaats het lokaliseren van eventuele archeologische indicatoren, zoals artefacten, houtskool of afvallagen. In de tweede plaats heeft het veldonderzoek tot doel om de gaafheid van het bodemprofiel vast te stellen om de kans op eventuele onverstoorde archeologische grondsporen te bepalen.



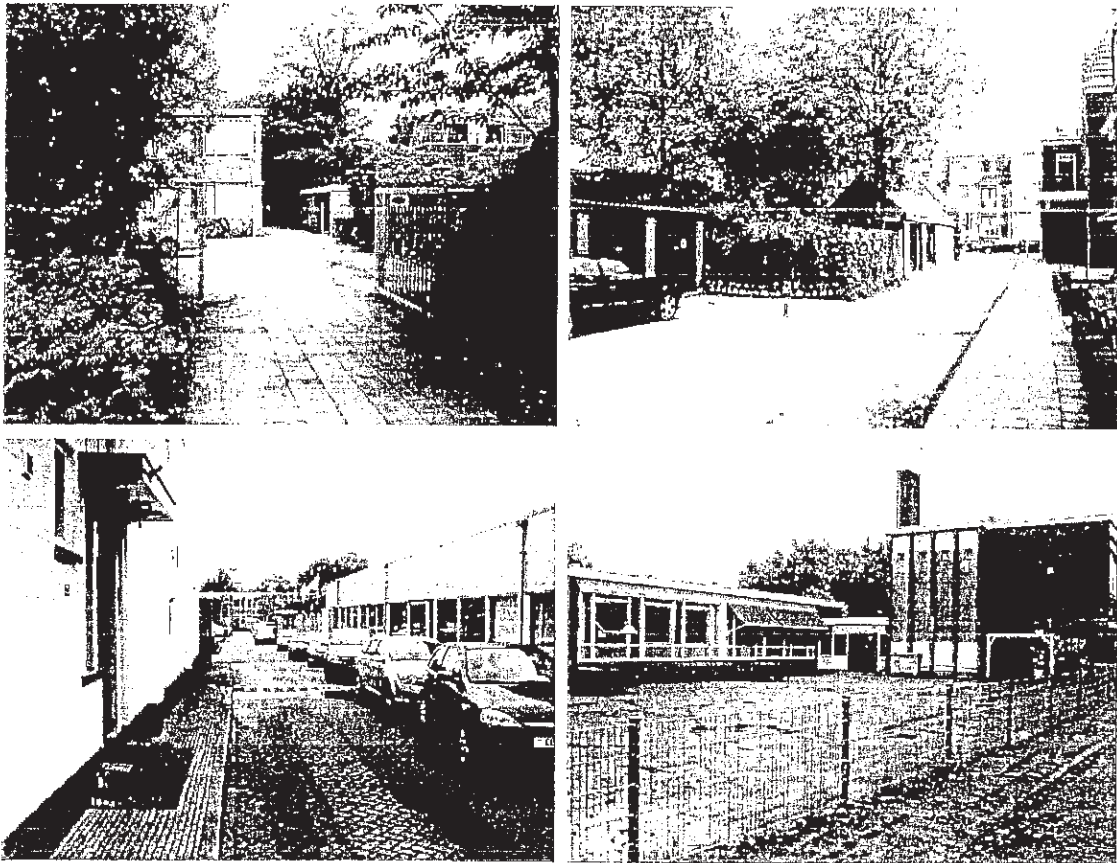
Figuur 1: Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie: ligging van het onderzoeksgebied. De begrenzing van het gebied is met een rode lijn weergegeven. [Naar: ANWB, 2004. *Topografische Atlas Drenthe 1:25000*. ANWB bv, Den Haag; een blok geeft een vierkante kilometer aan.]

1.2 Locatie

Het plangebied Vaart ZZ / Wanderlocatie bevindt zich in Assen, ten oosten van het oude centrum (zie Figuur 1). De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Vaart ZZ en de zuidelijke begrenzing door de Prinses Irenestraat. Het onderzochte gebied ligt tussen de Emmastraat en de Gymnasiumstraat. Op Figuren 2 en 3 is te zien dat binnen het plangebied veel gebouwen staan. Rond garagebedrijf Opel Wander is bodemverontreiniging aangetroffen.

1.3 Administratieve gegevens

Provincie:	Drenthe
Gemeente:	Assen
Plaats:	Assen
Toponiem:	Vaart ZZ / Wanderlocatie
Kaartblad:	12D
RD-centrumcoördinaten:	233,500/556,850 (voor 4 boorlocatie-coördinaten wordt verwezen naar Figuur 3)
Oppervlakte:	circa 1,2 hectare, waarvan het grootste deel bebouwd



Figuur 2: Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie: foto's van het onderzoeksgebied. De linkerfoto boven is genomen vanaf de Prinses Irenestraat richting boring 1, rechtsboven richting het oosten (boring 4), linksonder richting het zuiden vanaf de Vaart ZZ en rechtsonder richting het noordoosten vanaf boring 12.

2. Methoden en Technieken

2.1 Bureauonderzoek

In het bureauonderzoek is de bestaande relevante kennis van de onderzoekslocatie verzameld. Daartoe zijn de in Tabel 1 weergegeven bronnen geraadpleegd.

Tabel 1: Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie: overzicht van de geraadpleegde bronnen.

ANWB, 2004. <i>Topografische Atlas Drenthe 1:25000</i> . ANWB bv, Den Haag: p.16.
Centraal Archeologisch Archief (CAA) en Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) [ARCHIS].
Indicatieve Kaart Archeologisch Waarden (IKAW) (ROB) [ARCHIS].
Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) versie 2.2. College voor de Archeologische Kwaliteit (www.sikb.nl).
Nijland, G., R.J. de Lange en J.C. Smittenberg 1982. <i>Milieukartering Drenthe 1974-1978. III Fysische Geografie. Bijlage II: Fysisch Geografische Kaart van Drenthe schaal 1:50000</i> . Rapport Provinciale Planologische Dienst van Drenthe, Assen.
Rappol, M. 1992. <i>In de Bodem van Drenthe. Geologische gids met excursies</i> . Lingua Terra, Amsterdam.
Spek, T. & A. Ufkes. 1995. <i>Archeologie en Cultuurhistorie van Essen in de Provincie Drenthe. Inventarisatie, waardering en aanbevelingen ten behoeve van het stimuleringsbeleid bodembeschermingsgebieden</i> . Wageningen/Groningen.
Stichting voor Bodemkartering, 1984. <i>Bodemkaart van Nederland 1:50000. Blad 12 West Assen</i> . StiBoKa, Wageningen.
12 Provinciën. 2005. <i>Luchtfoto Atlas Drenthe 1:14 000</i> . Uitgeverij 12 Provinciën, Landsmeer: p. 43.
Uitgeverij Nieuwland, 2006. <i>Grote Historische Topografische Atlas ±1898-1928. Drenthe 1 : 25 000</i> . Uitgeverij Nieuwland, Tilburg: p. 169.
Versfelt, H.J. & M. Schroor, 2005. <i>De Atlas van Huguenin: Militair-topografische kaarten van Noord-Nederland 1819-1829</i> . Heveskes Uitgevers, Groningen/Veendam: kaart 40.
Versfelt, H.J. 2004. <i>Kaarten van Drenthe 1500 - 1900</i> . Heveskes Uitgevers, Groningen
Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1990. <i>Grote Historische Atlas van Nederland deel 2: Noord-Nederland 1851-1855, schaal 1:50000</i> . Wolters-Noordhoff, Groningen.
www.dewoonomgeving.nl

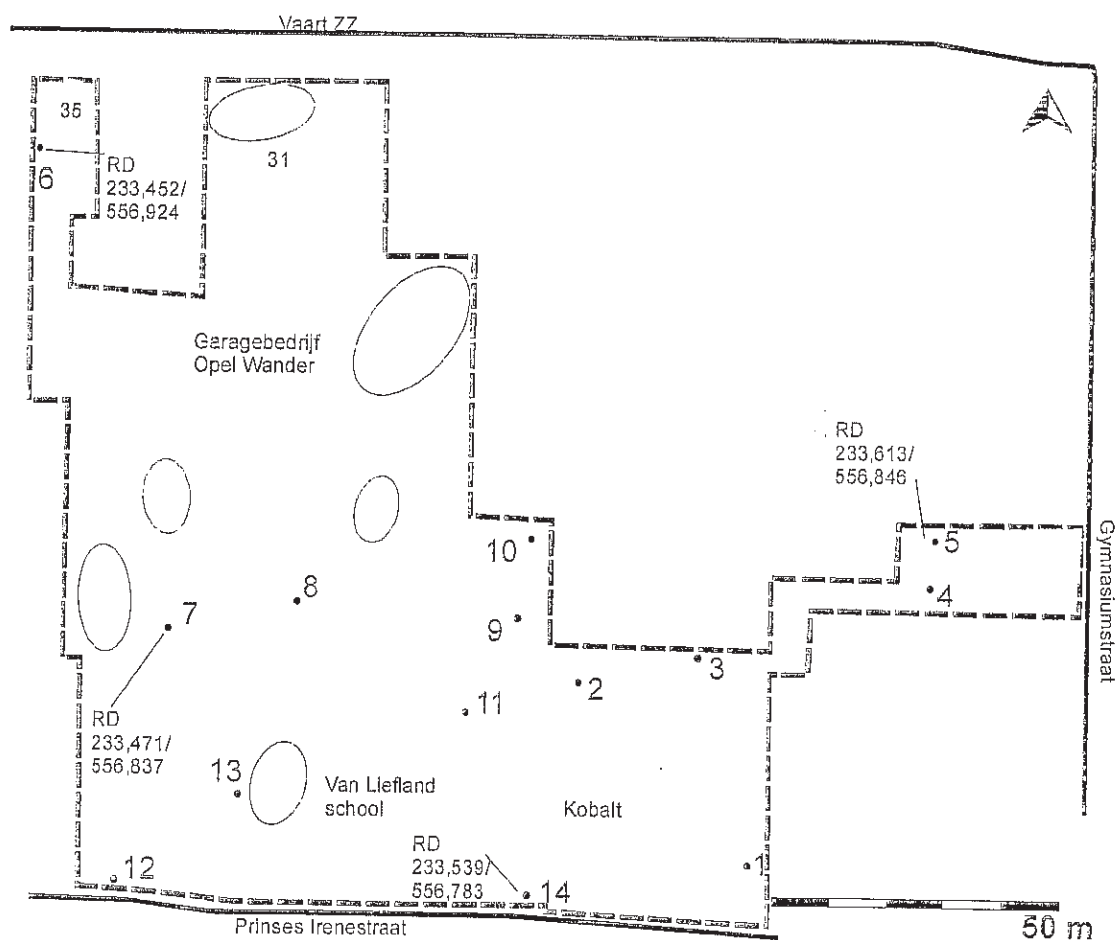
2.2 Veldonderzoek

Het onderzoek heeft plaats gevonden op 19 juni 2006. In totaal zijn er 14 boringen verricht.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van het Drents Plateau. Dit houdt onder andere in dat er minimaal zes en maximaal 20 boringen per hectare worden geplaatst, afhankelijk van de gaafheid van de bodem. De boringen zijn uitgevoerd met een 10 cm edelmanboor en waar nodig met een puinboor. De opgeboorde grond is doorzocht op archeologisch materiaal zoals aardewerk, bewerkt vuursteen en houtskool. Daartoe is het

sediment in de boor laagsgewijs afgesneden en is de grond op een 4 mm zeef gezeefd. Daarnaast zijn bepaald: diepte, lithologie en kleur (m.b.v. Munsell) en alle overige bijzonderheden zoals roestvlekken, puinresten, grind, e.d.

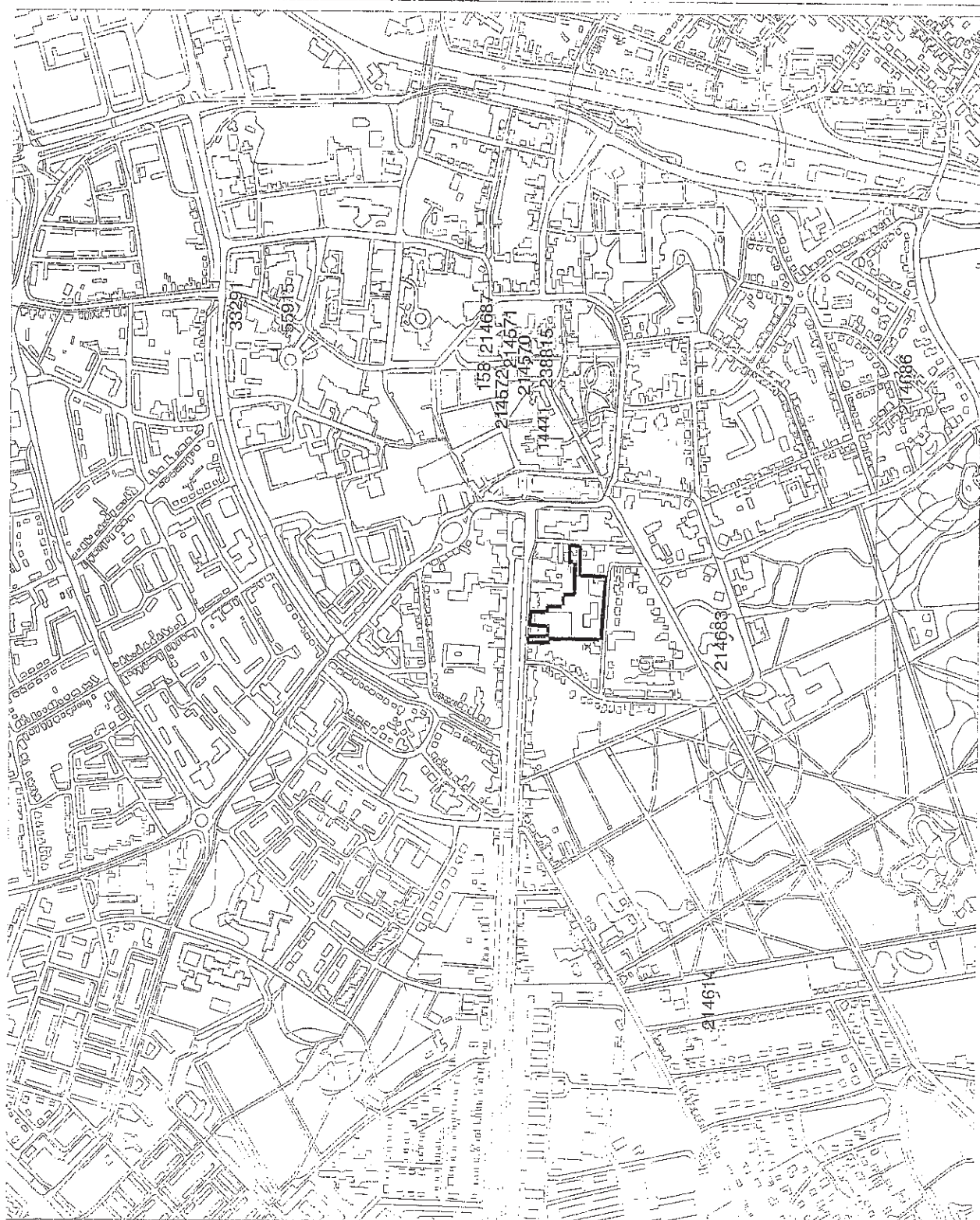
De boorlocaties zijn bepaald en ingemeten aan de hand van de bestaande bebouwing. Met het bepalen van de locaties is tevens rekening gehouden met deze bebouwing en met de ligging van leidingen en de bekende vervuilde gebiedszones. De hoogte van alle boorlocaties ten opzichte van NAP is bepaald met behulp van een waterpasinstrument. Een veldkartering om onbegroeide bodem te doorzoeken op archeologisch materiaal kon wegens bebouwing en bestrating niet worden uitgevoerd. Voor een overzicht van de ligging van de boorlocaties wordt verwezen naar Figuur 3.



Figuur 3: Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie: boorpuntenkaart. De begrenzing van het plangebied is aangegeven met een blauwe onderbroken lijn. De genummerde punten geven de uitgevoerde boringen weer; de grijze blokken zijn gebouwen, verontreiniging is aangegeven met rode lijnen.

Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie

Figuur 4: Bekende en verwachte archeologische waarden volgens ARCHIS



Legenda

HUIZEN
TOP-10 (©TDN)

WAARNEMINGEN

VONDSMELDINGEN

MONUMENTEN

archeologische betekenis

archeologische waarde

hoge archeologische waarde

zeer hoge archeologische waarde

zeer hoge arch waarde, beschermd

IKAW

zeer lage treftkans

lage treftkans

middel-hoge treftkans

hoge treftkans

lage treftkans (water)

middel-hoge treftkans (water)

hoge treftkans (water)

water

niet gekarteerd

0 500 m



N



ROB
Archis

3. Resultaten en Interpretatie

3.1 Bureauonderzoek

Bodem

Het onderzochte terrein bevindt zich binnen de bebouwde kom en is voor de bodemkaart niet door Stichting Bodemkartering (StiBoKa) gekarteerd. Rond Assen bestaat de bodem voornamelijk uit een veldpodzolgrond en een beekerdgrond, allebei met lemig fijn zand (classificatie bodemkaart respectievelijk Hn23 en pZg23 met grondwatertrappen VI en V: gemiddeld hoogste grondwaterstand is tussen 40 en 80 cm en bij trap V minder dan 40 cm en gemiddeld laagste grondwaterstand is in beide gevallen meer dan 120 cm beneden het maaiveld).

Voor de fysisch-geografische kaart is dit gebied ook niet gekarteerd. Op de kaart is wel te zien dat direct ten zuiden van het plangebied een vlakte met microrelief ligt. Het dekzand heeft hier een dikte van 40 tot 120 cm en wordt gevolgd door landijsafzettingen oftewel grondmorene binnen 120 cm onder het maaiveld (classificatie fysisch-geografische kaart Gv1n).

Archeologie

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen archeologische waarden gemeld aan het Centraal Archeologisch Archief (CAA) en het Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). In de nabije omgeving van het plangebied zijn wel enkele meldingen gedaan van archeologische monumenten en vondsten (zie Figuur 4 en Tabel 2).

Het plangebied bevindt zich ongeveer honderd meter buiten de historische kern van Assen [ARCHIS-nummer 14441]. Halverwege de 13^e eeuw is hier een klooster, Maria in Campis, gebouwd. Op het kloosterterrein zijn bij graafwerkzaamheden enkele waarnemingen gedaan en is in 1995 een kleine opgraving uitgevoerd door het Biologisch Archaeologisch Instituut (BAI; tegenwoordig Groninger Instituut voor Archeologie) [ARCHIS-nummer 238815]. Behalve aardewerk, zijn er een fragment van een glazen noppenbeker, vensterglas en twee dakpanfragmenten gevonden. Bij de restauratie van de abdijkerk zijn 14^e eeuwse aardewerk-scherven aangetroffen (kogelpot), kloostermoppen, een dakpan en een profielsteen [ARCHIS-nummers 214571 en 214572]. Vondsten uit dezelfde periode zijn tijdens bestratingswerkzaamheden aan de oostzijde van de Brink gedaan in een puinrijke ophogingslaag. De vondsten bestaan uit scherven aardewerk, een fragment leisteen, vensterglas en twee ijzeren fragmenten van voorwerpen waaronder een sleutel [ARCHIS-nummer 214570]. Tijdens het uitgraven van een bouwput voor een nieuw deel van het gemeentehuis zijn in 1950 ook scherven aardewerk uit de late Middeleeuwen waargenomen [ARCHIS-nummer 214687]. Eveneens zijn hier muur-restanten gevonden en een deel van een vloertje in de vorm van geglazuurde vloertegels.

Tabel 2: Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie: overzicht van de CMA- en CAA-meldingen uit de omgeving van het plangebied (voor de ligging wordt verwezen naar Figuur 4).

Nummer	RD	Omschrijving	Datering
CMA 14441/12D-047	233,914/556,944	historische kern van Assen: tussen 1250-1260 werd hier een klooster gebouwd die in 1602 werd opgeheven (toen pas groeide de nederzetting; in 1809 werden stadsrechten verkregen)	vanaf late Middeleeuwen B: vanaf 1250nC
CAA 158	234,000/557,000	1 stenen bijl	Neolithicum vroeg-bronstijd: 5300-800vC
33291	234,100/557,500	onbekend aantal scherven aardewerk van urnen	Neolithicum-Middeleeuwen: 5300vC-1500nC
55915	234,095/557,400	proefsleuf waarbij een galgenveid is opgegraven: 7 paalkuilen en 4 grafkisten; kleding en een onderdeel van een schoen en later materiaal	Nieuwe tijd: 1500-1950nC
214570	233,990/556,940	scherven aardewerk: 9 kogelpot, 1 proto-steengoed, 19 geglazuurd steengoed, 1 roodbakend geglazuurd, 1 trechterbeker, 8 steengoed; 1 leisteen, 1 vensterglas, 1 ijzeren sleutel	late Middeleeuwen-Nieuwe tijd: 1050-1950nC
214571	234,020/556,960	4 kloostermopfragmenten, 1 dakpan, 1 profielsteen	late Middeleeuwen: 1050-1500nC
214572	234,010/556,940	3 scherven kogelpot	late Middeleeuwen B: 1250-1500nC
214614	232,770/556,560	11 koperen munten, 6 lakenloden, 4 zilveren munten, 1 zilveren lepel, 1 tinnen speelgoedhorloge, diverse militaria	Nieuwe tijd: 1500-1950nC (lakenloden mogelijk iets eerder)
214683	233,460/556,540	1 munt van keizer Nero	67-68 nC
214686	233,960/556,180	1 munt	Romeinse tijd: 12vC-450nC
214687	234,060/557,000	scherven aardewerk: 7 roodbakend geglazuurd steelpot en grape, 3 steengoed, onbekend aantal geglazuurde vloertegels; onbekend aantal stenen van muren; 1 scherp kogelpot	late Middeleeuwen B-Nieuwe tijd: 1250-1950nC
			Middeleeuwen-Nieuwe tijd: 450-1950nC vroeg Middeleeuwen C: 725-900nC
238815	234,030/556,930	opgraving van het BAI in 1995 tussen de Abdijkerk en Griffiegebouw	late Middeleeuwen B-Nieuwe tijd: 1250-1950nC

Een oudere vondst in de oude kern van Assen betreft de losse vondst van een stenen bijl [ARCHIS-nummer 158].

Ongeveer 300 meter ten zuiden van het plangebied is een Romeinse munt van keizer Nero gevonden [ARCHIS-nummer 214683]. Een tweede Romeinse munt is verder zuidoostwaards gevonden [ARCHIS-nummer

214686]. Ten westen van het Asserbosch zijn enkele metaaldetector-vondsten gemeld. Het betreft een aantal voorwerpen uit de Nieuwe tijd, zoals munten, lakenloodjes, een lepel en diverse militaria [ARCHIS-nummer 214614]. Ten noorden van het centrum van Assen is in 1867 melding gedaan van de vondst van een urn en scherven hiervan uit de periode Neolithicum-Middeleeuwen [ARCHIS-nummer 33291]. Een tweede melding ten noorden van de stadskern betreft een proefsleuven-onderzoek door RAAP in 2004. Er werd een galgenveld uit de 17^e -18^e eeuw aangetroffen, waarbij 7 paalkuilen en 4 grafkisten zijn opgegraven. Eveneens zijn er kledingresten en metalen voorwerpen verzameld [ARCHIS-nummer 55915].



Figuur 5: Details uit de historische atlassen van het plangebied Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie. Links de Huguenin-atlas met kaarten uit 1819-1829 en rechts de historische atlas uit 1898-1928 met een kaart uit 1899. De begrenzing van het plangebied is met een rode of blauwe lijn aangegeven.

Historische Geografie

Op Figuur 5 zijn twee details uit historische atlassen opgenomen uit de 19^e eeuw. In het begin van de 19^e eeuw is het plangebied nog niet bebouwd, maar op de latere kaart rechts is te zien dat er gebouwen staan in het centrum van het plangebied en aan de oost- en noordzijde.

Archeologisch Verwachtingsmodel

De meeste vondstmeldingen uit de directe omgeving betreffen laat-middeleeuwse scherven aardewerk die over het algemeen in de oude kern van Assen zijn gevonden. Het plangebied bevindt zich echter net buiten de stadskern. Grondsporen uit de late Middeleeuwen worden hier dan ook niet verwacht, vooral omdat het terrein in het begin van de 19^e eeuw nog niet was bebouwd. Met losse vondsten uit deze periode of eerder kan wel rekening worden gehouden. Verder wordt er gezien de mate van huidige bebouwing verwacht dat het plangebied grotendeels verstoord zal zijn. Ter hoogte van het garagebedrijf en de school is het terrein vervuild.

3.2 Veldonderzoek

Bodem

De boringen die binnen het plangebied Vaart ZZ / Wanderlocatie zijn gezet, laten een verstoorde bodem zien. Alleen in boring 5 (in een tuin) is een restant van een BC-horizont¹ aangetroffen, maar deze laag was sterk verstoord en bevatte plastic. De boringen bevatten onder het oppervlak of onder het bestratingszand een zwartbruine zandige laag die sterk verstoord is en waarin puin aanwezig is. Op boorlocaties 2 en 7 bevatte deze laag zoveel puin dat na twee pogingen met de puinboor de boring is gestaakt. Boring 8 bevatte een steenpakket met vervuiling en is om deze reden niet dieper doorgezet. Op de locatie van boring 9 werd onder de zwartbruine bovenlaag een betonplaat aangetroffen. In de overige boringen wordt de verstoorde laag gevolgd door geel zand en geel of blauwgrijs leem. In boring 11 is op 115 cm onder het maaiveld een mogelijke slootvulling waargenomen.

Archeologie

Vanwege de bestrating en bebouwing was het niet mogelijk een veldkartering aan het oppervlak uit te voeren. De boringen laten een sterk verstoorde bodem zien waarin alleen recent materiaal als puin, beton en plastic is aangetroffen. Er zijn in de boringen geen archeologische indicatoren waargenomen.

¹ Deze horizont vormt een overgang tussen de B-laag (inspoelingslaag) en het gele zand, de C-horizont, van een podzolprofiel.

4. Conclusies en advies

Het plangebied Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie ligt op de grens tussen een veldpodzolgrond met keileem en een beekerdgrond. Het terrein is grotendeels bebouwd met gebouwen die na het begin van de 19^e eeuw zijn geplaatst. De bodem is waarschijnlijk daardoor sterk verstoord. Vanwege de bestaande gebouwen, de vele leidingen en de verstoorde bodem zijn er gemiddeld 11,7 boringen per hectare gezet (afhankelijk van de bodemgaafte worden altijd zes tot twintig boringen per hectare geplaatst).

Er zijn tijdens het veldwerk geen archeologische indicatoren aangetroffen. In het verleden zijn in het plangebied geen vondsten of archeologische terreinen gemeld aan de ROB. De meeste vondstmeldingen liggen in de historische kern van Assen, waar het plangebied buiten ligt.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. De resultaten van het veldwerk voldoen hier deels aan. Er zijn geen archeologische grondsporen of indicatoren aangetroffen. Oudere grondsporen zijn mogelijk wegens de sterk verstoorde bodem niet waargenomen. De kans op vondsten blijkt zeer klein te zijn, omdat het gebied sinds het begin van de 19^e eeuw voor een groot deel bebouwd is en veel straten en leidingen bevat.

Advies

Op basis van de bovenstaande resultaten concluderen wij dat de kans op onverstoord archeologische grondsporen in het plangebied Vaart ZZ / Wanderlocatie te Assen zeer klein is. Het terrein bevindt zich buiten de historische kern van Assen en de bodem is sterk verstoord. Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, alleen recent materiaal op grote diepte, zoals plastic. Beschermende en/of beperkende maatregelen zijn dan ook niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.

Wij wijzen er op dat indien er bij de uitvoering onverhoopt archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, hiervan direct melding dient te worden gedaan bij de provinciaal archeoloog, dr. W.A.B. van der Sanden, Drents Plateau, Stationsstraat 11, 9401 KV Assen (tel. 0592-305032, mobiel 06-22662601; w.sanden@drentsplateau.nl).

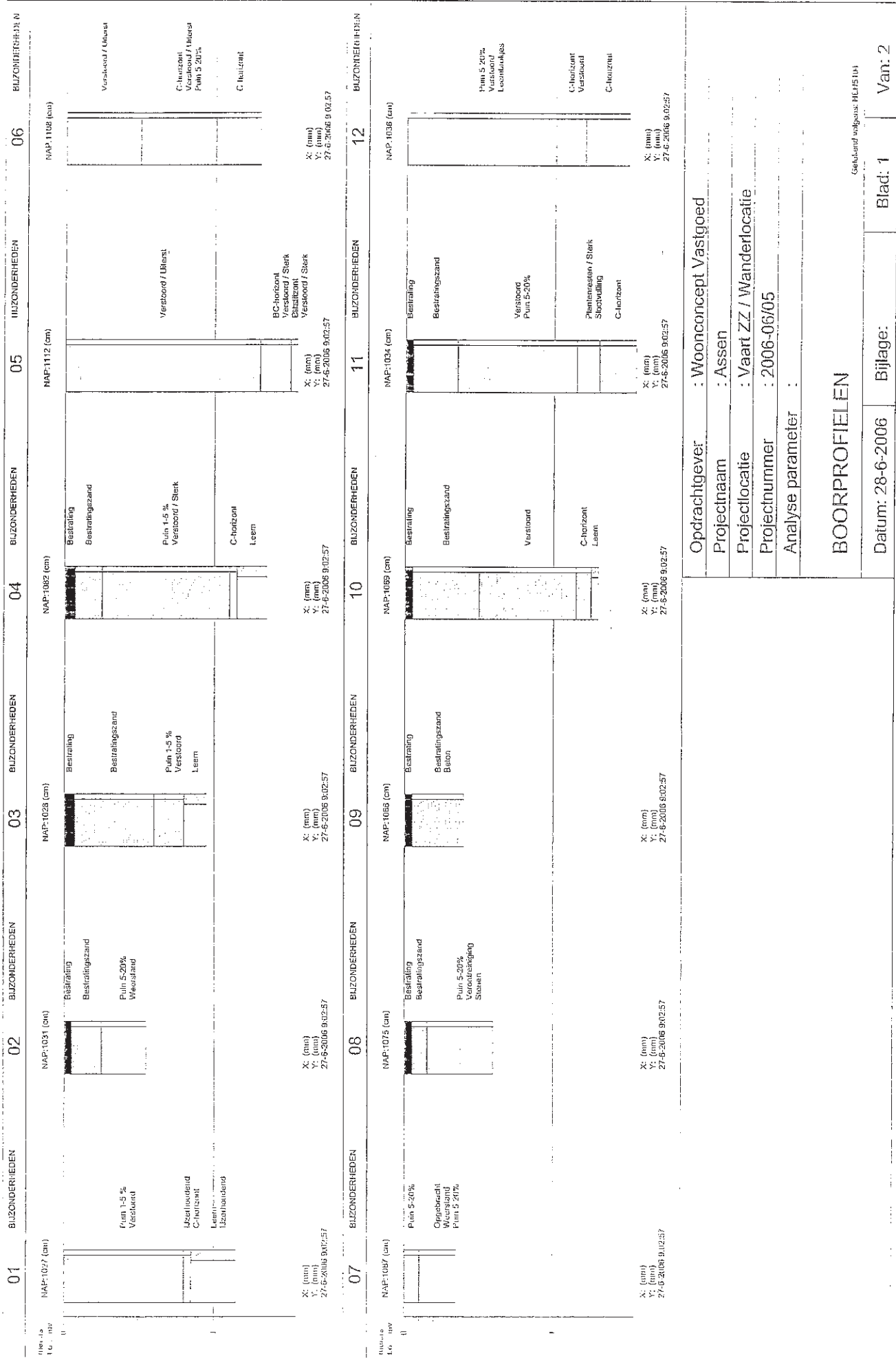
Zuidhorn, 27 juni 2006



drs. C. Tulp
(senior archeoloog)

Appendix

Assen, Vaart ZZ / Wanderlocatie (Dr.)
boorprofielen en bodembeschrijving volgens NEN5104



Opdrachtgever : Woonconcept Vastgoed

Projectnaam : Assen

Projectlocatie : Vaart ZZ / Wanderlocatie

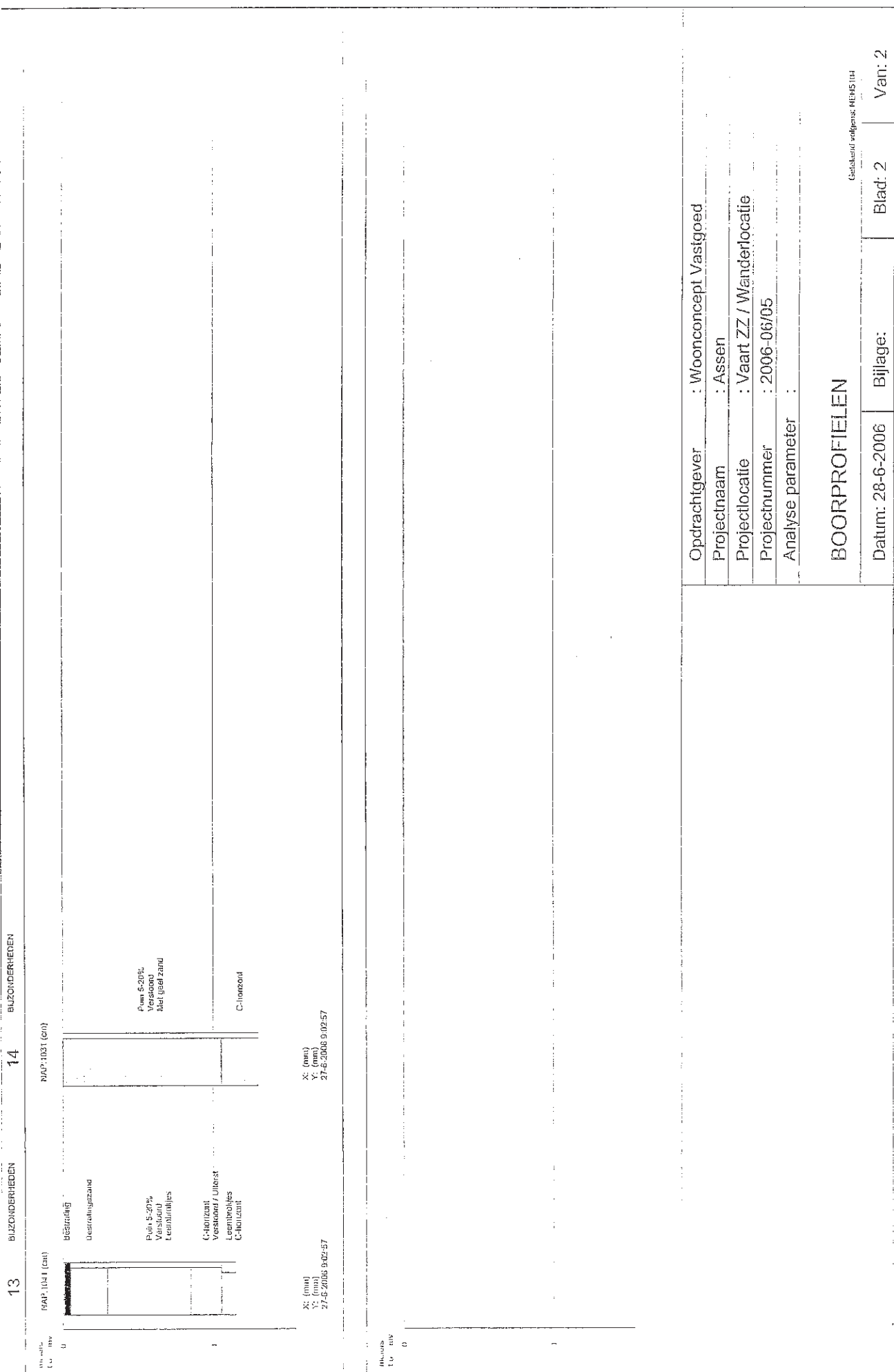
Projectnummer : 2006-06/05

Analyse parameter :

BOORPROFIELEN

Gebouwd volgens NEN 1075:04

Datum: 28-6-2006 Bijlage: Blad: 1 Van: 2



Opdrachtgever	: Woonconcept Vastgoed		
Projectnaam	: Assen		
Projectlocatie	: Vaart ZZ / Wanderlocatie		
Projectnummer	: 2006-06/05		
Analyse parameter	:		
BOORPROFIELEN			
Getekend volgens: NEN 5114			
Datum: 28-6-2006	Bijlage:	Blad: 2	Van: 2

TABEL OVERZICHT VELDWAARNEMINGEN

Opdrachtgever : Woonconcept Vastgoed
 Projectnaam : Assen
 Projectnummer : 2006-06/05
 Projectlocatie : Vaart ZZ / Wandellocatie

Meetpunt	Traject (cm-mv)	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden(mate)	Geur(sterkte)
01 Boring	0 - 80	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Verstoord	
	80 - 85	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y6/2 lgrijs	Puin 1-5 % C-horizont	
	85 - 115	LEEM, sterk zandig	5Y6/2 groen	IJzerhoudend IJzerhoudend Leem	
02 Boring	0 - 5	Steen		Bestrating	
	5 - 25	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Bestratingszand	
	25 - 55	ZAND matig fijn , zwak siltig,		Puin 5-20% Weerstand	
03 Boring	0 - 7	Steen		Bestrating	
	7 - 60	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Bestratingszand	
	60 - 80	ZAND matig fijn , zwak siltig,		Verstoord	
04 Boring	80 - 95	LEEM, sterk zandig	5G5/1 grijs	Puin 1-5 % Leem	
	0 - 7	Steen		Bestrating	
	7 - 25	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Bestratingszand	
05 Boring	25 - 110	ZAND matig fijn , zwak siltig,		Puin 1-5 % Verstoord	Sterk
	110 - 115	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y6/2 lgrijs	C-horizont	
	115 - 135	LEEM, sterk zandig	5Y6/2 groen	Leem	
06 Boring	0 - 130	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Verstoord	Uiterst
	130 - 150	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR4/4 bruin	Verstoord	Sterk
				Plastic	
07 Boring	150 - 155	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y6/2 lgrijs	BC-horizont C-horizont Verstoord	Stark
	0 - 50	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/2 zwart	Verstoord	Uiterst
	50 - 100	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y6/2 lgrijs	C-horizont Verstoord	Uiterst
08 Boring	100 - 130	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y6/2 lgrijs	Puin 5-20% C-horizont	
	0 - 10	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Puin 5-20% Weerstand	
	10 - 35	ZAND matig fijn , zwak siltig,		Opgebracht Puin 5-20%	
09 Boring	0 - 5	Steen		Bestrating	
	5 - 15	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Bestratingszand	
	15 - 60	ZAND matig fijn , zwak siltig,		Puin 5-20% Verontreiniging Stenen	
10 Boring	0 - 5	Steen		Bestrating	
	5 - 50	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Bestratingszand	
	50 - 115	ZAND matig fijn , zwak siltig,		Verstoord	
11 Boring	115 - 125	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y6/2 lgrijs	C-horizont	
	125 - 130	LEEM, sterk zandig	5Y6/2 groen	Leem	
	0 - 5	Steen		Bestrating	
	5 - 35	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Bestratingszand	
	35 - 115	ZAND matig fijn , zwak siltig,		Verstoord	
	115 - 130	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR1.7/1 zwart	Puin 5-20% Plantenresten	Sterk
	130 - 155	ZAND matig fijn , zwak siltig,	5Y6/1 grijs	Slootvulling C-horizont	

TABEL OVERZICHT VELDWAARNEMINGEN

Opdrachtgever : Woonconcept Vastgoed
 Projectnaam : Assen
 Projectnummer : 2006-06/05
 Projectlocatie : Vaart ZZ / Wanderlocatie

Meetpunt	Traject (cm-mv)	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden(mate)	Geur(sterkte)
12 Boring	0 - 100	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Leembrokjes Verstoord Puin 5-20%	
	100 - 120	ZAND matig fijn , zwak siltig,	5G5/1 grijs	Verstoord C-horizont	
	120 - 150	ZAND matig fijn , zwak siltig,	5G5/1 grijs	C-horizont	
13 Boring	0 - 5	Steen		Bestrating	
	5 - 30	ZAND matig fijn , zwak siltig,		Bestratingszand	
	30 - 85	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Leembrokjes Puin 5-20%	
	85 - 105	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y6/2 lgrijs	Verstoord	Uiterst
	105 - 115	ZAND matig fijn, sterk siltig	5G5/1 grijs	C-horizont C-horizont Leembrokjes	
14 Boring	0 - 105	ZAND matig fijn , zwak siltig,	10YR2/1 zwart	Puin 5-20% Met geel zand	
	105 - 130	ZAND matig fijn , zwak siltig,	2.5Y6/2 lgrijs	Verstoord C-horizont	

Bijlage 5 Goedkeuring Waterschap Hunze en Aa's

Buro Hollema BNT
De heer J.W. Visser
Asserstraat 12
9451 AC ROLDE

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief		Datum	28 maart 2012
Ons kenmerk	IN11-3954/12-0870	Behandeld door	Harriët Bosman
Onderwerp	Bestemmingsplan - nieuwbouw voormalige Wander locatie - verzoek om goedkeuring van watertoets op de inrichtingsplannen	Doorkiesnummer	0598-693226

Geachte heer Visser,

Hierbij reageren wij op uw verzoek om goedkeuring te verlenen aan de inrichting, met betrekking tot de waterhuishouding, van de voormalige Wander locatie te Assen.

Wij kunnen instemmen met de voorgestelde inrichting onder voorbehoud van de volgende opmerkingen.

- Het plan is voorzien van bergingskratten om aan de waterbergingsopgave te voldoen. De afvoerende buis vanuit deze kratten moeten zodanig laag gelegd worden dat ze na een periode van neerslag weer geheel kunnen leeglopen zodat het bergingsvolume weer geheel beschikbaar komt. De huidige aangegeven hoogte voor de afvoerbuis van NAP +9,60 meter is te hoog. Graag in overleg met de heer A. Boekema van de gemeente Assen de juiste hoogte bepalen.
- Naar aanleiding van uw brief heeft Arcadis in opdracht van uw bureau een extra berekening gemaakt om aan te tonen dat er als gevolg van extreme buien geen problemen op straat ontstaan en de aanwezige berging in het gebied volledig worden benut. Hiermee is, met de voorgestelde plaatselijke verhoging van het cirkelvormige bestratingsvlak, voor ons voldoende aangetoond dat er in extreme neerslagsituaties geen wateroverlast ontstaat die niet acceptabel is.
- Voor het riool wordt voorgesteld om het RWA stelsel in 2 delen te knippen en om in put 1 een drempel met hoogte van NAP +9,75 meter aan te brengen. Om de berging van het RWA systeem goed te benutten moet de drempel in deze put zo hoog mogelijk worden aangebracht, maar een hoogte van NAP +9,75 meter is gezien de hoogteligging van de weg niet realiseerbaar, in overleg met de heer A. Boekema zal de maximale hoogte moeten worden bepaald.
- Omdat het RWA stelsel (incl. de U-goten) in een hellend gebied worden aangebracht lopen ze in het voorgestelde ontwerp leeg en houden dus geen water vast. Daarom moeten de U-goten worden uitgevoerd met een stuwende voorziening met leegloop. Graag in overleg met de heer A. Boekema het ontwerp hierop aanpassen.



Tenslotte wil ik u wijzen op het feit dat voor de uitvoering van dit project een watervergunning noodzakelijk is. Deze kunt u via de website van ons waterschap aanvragen, inlichtingen hierover kunt u krijgen bij Ruud Drent of Jan Coppinga van ons waterschap.

Een afschrift van deze brief wordt gestuurd naar de gemeente Assen t.a.v. de heer A. Boekema.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Harriët Bosman van ons waterschap.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,



Jelmer Kooistra
Afdelingshoofd Beleid, Projecten en Geo-informatie



Bijlage 6 Notitie Geluid

Gemeente Assen
t.a.v. dhr. R. Lindeboom
Postbus 30018
9400 RA Assen

Betreft : Notitie akoestisch onderzoek Wander-terrein te Assen
Projectnr. : 20110449
Datum : 7 september 2011
Behandeld door : W. Spreen

Geachte heer Lindeboom,

De gemeente Assen is bezig met een nieuw bestemmingsplan inzake het voormalige Wander-terrein te Assen. De herinrichting betreft het realiseren van 22 woningen en 18 appartementen. Deze woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen weg tussen de Prinses Irenestraat en de Gymnasiumstraat. Deze weg wordt in dit onderzoek aangemerkt als Ulohof.

De wettelijke rijsnelheid op de nieuwe weg en de bestaande wegen in de directe omgeving bedraagt 30 km/h. Daar deze wegen van rechtswege geen zone hebben, hoeft de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen ook niet te worden getoetst aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder.

Ten noorden en oosten van het plangebied liggen de 50 km/h wegen Vaart ZZ en Collardslaan. Uit de VMK van de gemeente Assen blijkt dat de afschermende werking van de 1^e lijns bebouwing langs deze wegen dusdanig is, dat de voorkeursgrenswaarde in het plangebied niet wordt overschreden. Deze wegen zijn in het voorliggende onderzoek daarom niet beschouwd.

De gemeente Assen heeft aangegeven dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van de 30 km/h wegen wel inzichtelijk moet worden gemaakt. Deze geluidsbelasting kan tevens worden gehanteerd om de geluidwering van de gevels te toetsen aan het bouwbesluit.

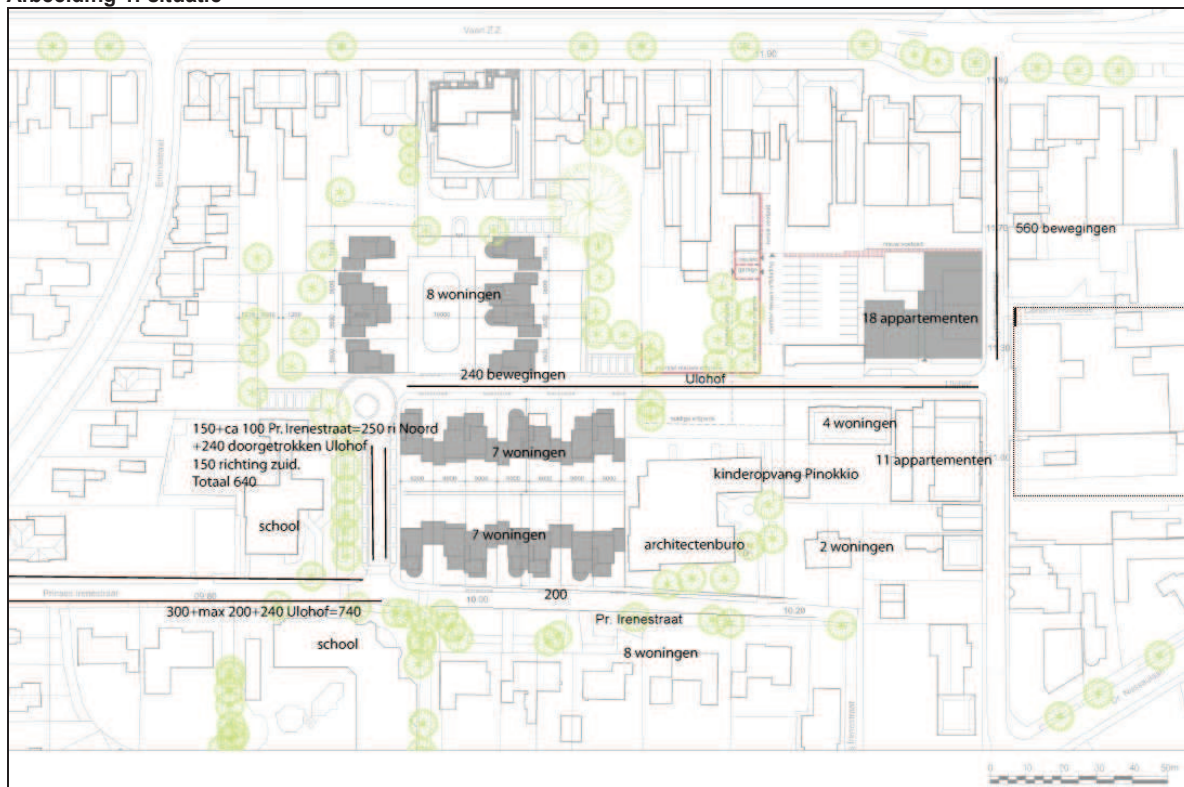
De situatie is weergegeven in afbeelding 1. Met betrekking tot de woningen is uitgegaan van drie geluidsgevoelige bouwlagen en met betrekking tot het appartementengebouw van vier geluidsgevoelige bouwlagen.

Verkeersgegevens

Aan de Prinses Irenestraat staat een basisschool. De ouders die de kinderen halen of brengen kunnen keren op de nieuw aan te leggen rotonde in de Ulohof en vervolgens weer via de Prinses Irenestraat vertrekken. Vanaf de rotonde tot aan de Gymnasiumstraat zal éénrichtingsverkeer worden ingesteld.

De gemeente Assen heeft de te hanteren verkeersintensiteiten op de relevante wegen aangeleverd voor het jaar 2021. In afbeelding 1 zijn de gehanteerde verkeersintensiteiten weergegeven.

Afbeelding 1: situatie



De uurintensiteiten en de voertuigverdeling is afgeleid van SANDATA van DHV. In tabel 1 zijn de gehanteerde uurinteverkeersgegevens weergegeven.

Tabel 1: gehanteerde uurintensiteiten en voertuigverdelingen

wegvak	uurintensiteit [%]			voertuigverdeling [%]		
	dag	avond	nacht	lv	mv	zv
Ulohof	7,0	2,6	0,7	97	2	1
Prinses Irenestraat	7,0	2,6	0,7	97	2	1
Gymnasiumstraat	7,0	2,6	0,7	97	2	1

De wegen zijn/worden voorzien van klinkers, welke in keperverband zijn/worden gelegd.

Rekenmethode

Voor het berekenen van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu 1.8 van DGMR. De harde bodemgebieden zijn als zodanig in het rekenmodel ingevoerd. De overige gebieden zijn als akoestisch zacht verondersteld.

De geluidsbelasting ten gevolge van een weg wordt bepaald conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Bij het toetsen van de berekende geluidsbelasting mag conform artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast vanwege het in de toekomst stiller worden van het verkeer.

De toe te passen aftrek is weergegeven in artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;

- c. 0 dB bij toepassing van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2003 en bij toepassing van de artikelen 111, tweede en derde lid, 111a, 112 en 113 van de Wet.

Daar de Wet geluidhinder in deze situatie niet van toepassing is, zijn in dit onderzoek de geluidsbelastingen exclusief aftrek art. 110g Wgh gepresenteerd. De geluidsbelastingen zijn berekend op 1,5 meter boven de vloer van elke bouwlaag.

Een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering, die niet kleiner is dan het verschil tussen de volgens de Wet geluidhinder geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van die scheidingsconstructie en de grenswaarde voor de geluidsbelasting in het verblijfsgebied, met een minimum van 20 dB(A). De grenswaarde voor de geluidsbelasting in het verblijfsgebied bedraagt bij wegverkeerslawaai 33 dB. Dit betekent dat vanaf een geluidsbelasting vanaf $33 + 20 = 53$ dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) er een aanvullend onderzoek dient te worden ingesteld naar de geluidwering van de gevels. In dit onderzoek zijn daarom de geluidscontouren vanaf 53 dB gepresenteerd.

Ter informatie kan worden gemeld dat een geluidsbelasting van 53 dB (excl. aftrek art. 110g) in deze situatie overeenkomt met een geluidsbelasting van 48 dB (incl. aftrek art. 110g), hetgeen de voorkeursgrenswaarde betreft met betrekking tot wegverkeerslawaai.

Berekende geluidsbelasting

Daar de invulling van het plangebied nog enigszins zou kunnen wijzigen, zijn in deze geluidsnotitie de geluidsbelastingen niet op concrete rekenpunten berekend, maar is de geluidsbelasting in de vorm van geluidscontouren gepresenteerd. De berekende geluidscontouren exclusief aftrek zijn weergegeven in figuur 2 t/m 5.

Het blijkt dat de geluidsbelasting alleen op twee woningen en op het appartementengebouw meer bedraagt dan 53 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh). De geluidsbelasting op deze objecten bedraagt 56 dB. De geluidsbelasting op de twee woningen kan met circa 1 dB worden gereduceerd door stille klinkers (stille elementenverharding) toe te passen. Hiermee kan nog niet worden voldaan aan de streefwaarde van 53 dB. Het toepassen van asfalt past ons inziens niet binnen het gewenste straatbeeld van dit hofje.

Indien de gemeente het aanbrengen van een stille elementenverharding niet wenselijk acht, dient er bij de toetsing van de geluidwering van de gevels rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting exclusief aftrek 110g Wgh. Deze geluidsbelasting kan worden ontleend aan de gepresenteerde geluidscontouren.

Met vriendelijke groet,

W. Spreen

Figuur 1: wegen en bodemgebieden

Figuur 2: geluidscontouren $H_o = 1,5$ meter (excl. aftrek art. 110g Wgh)

Figuur 3: geluidscontouren $H_o = 4,5$ meter (excl. aftrek art. 110g Wgh)

Figuur 4: geluidscontouren $H_o = 7,5$ meter (excl. aftrek art. 110g Wgh)

Figuur 5: geluidscontouren appartementen $H_o = 10,5$ meter (excl. aftrek art. 110g Wgh)

bijlage 1: wegen

FIGURE

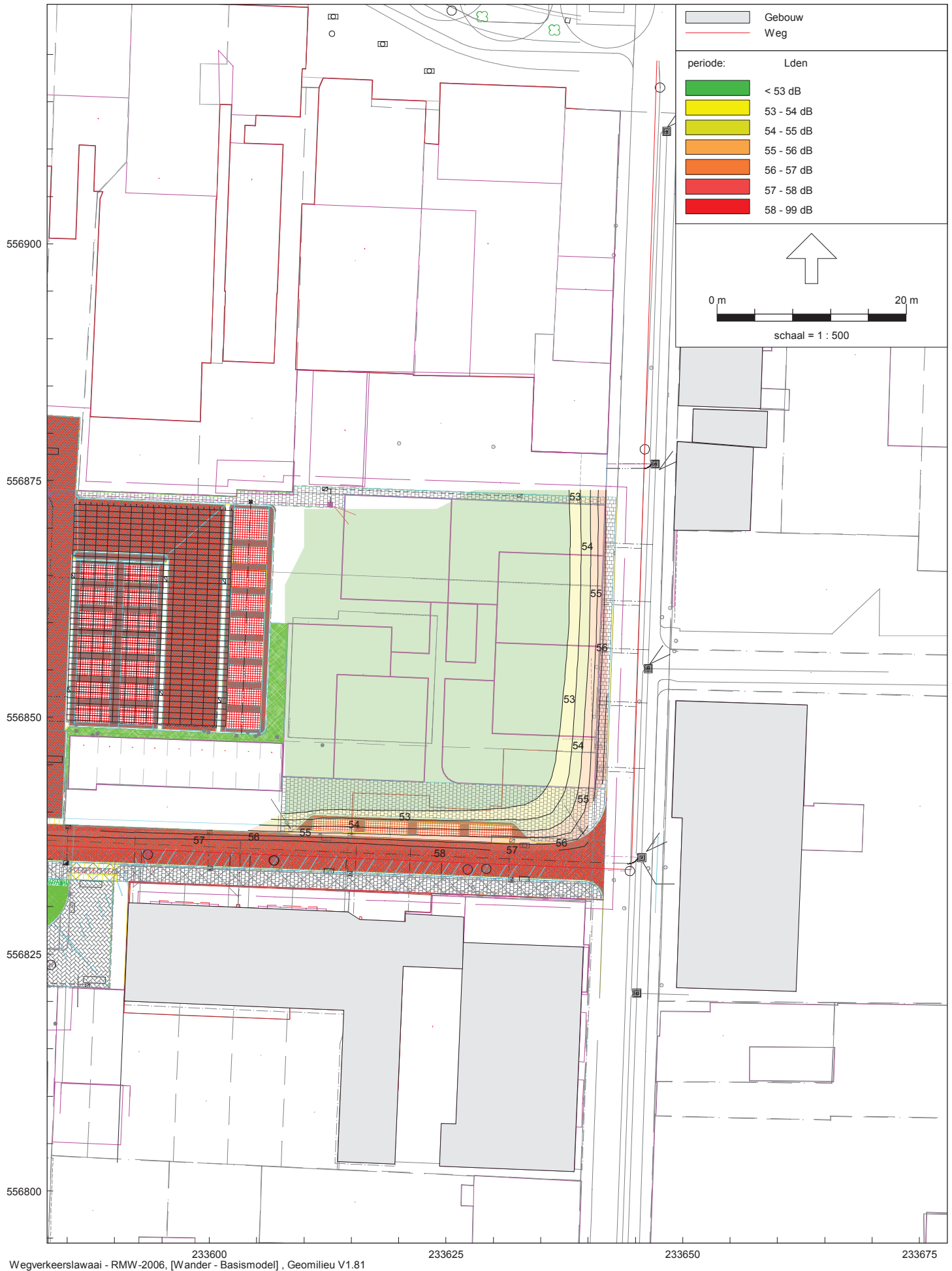
Geluidscontouren Ho = 1,5 meter

excl. aftrek art. 110g Wgh



Geluidscontouren Ho = 1,5 meter

excl. aftrek art. 110g Wgh

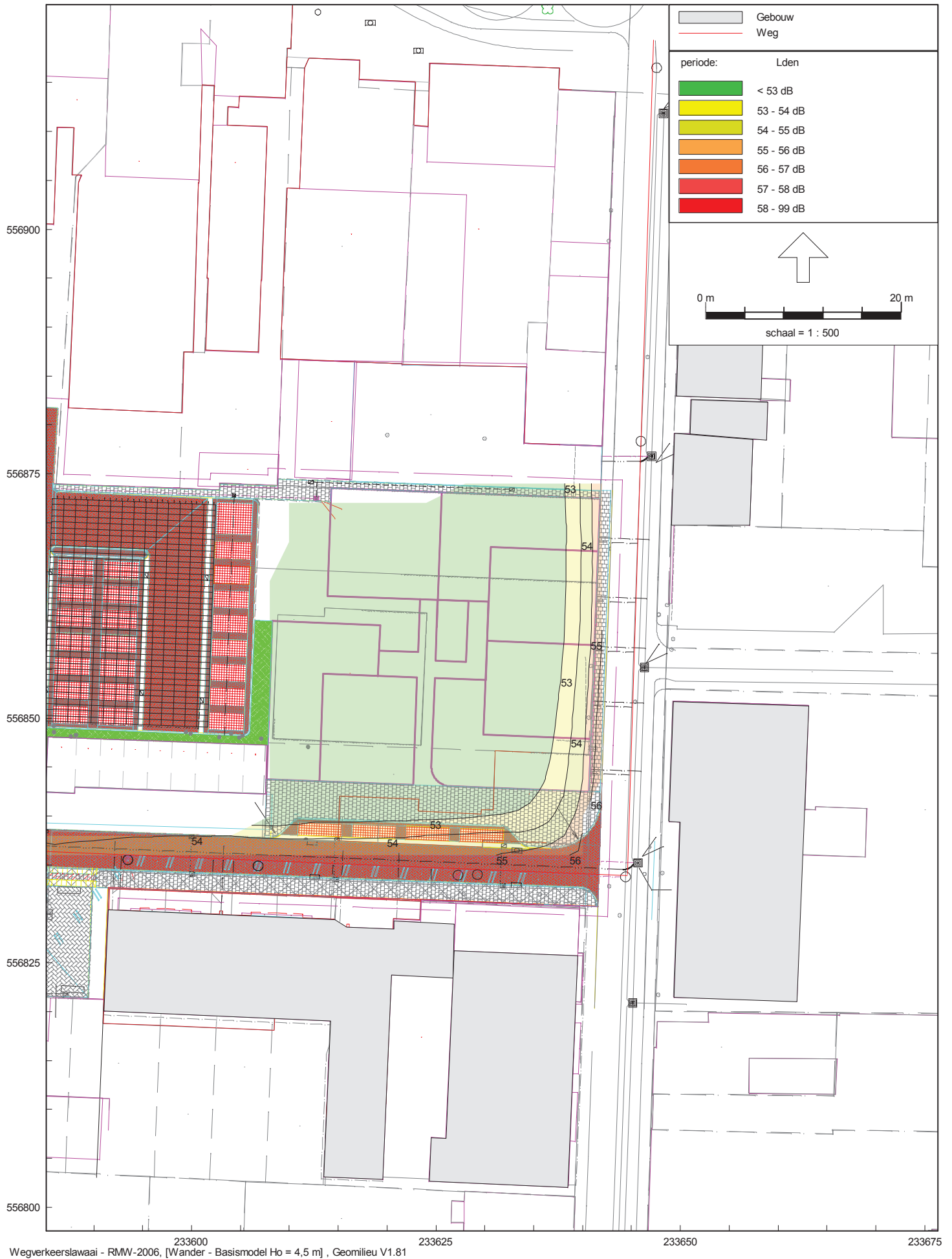


Geluidscontouren Ho = 4,5 meter

excl. aftrek art. 110g Wgh



Geluidscontouren $H_o = 4,5$ meter
excl. aftrek art. 110g Wgh



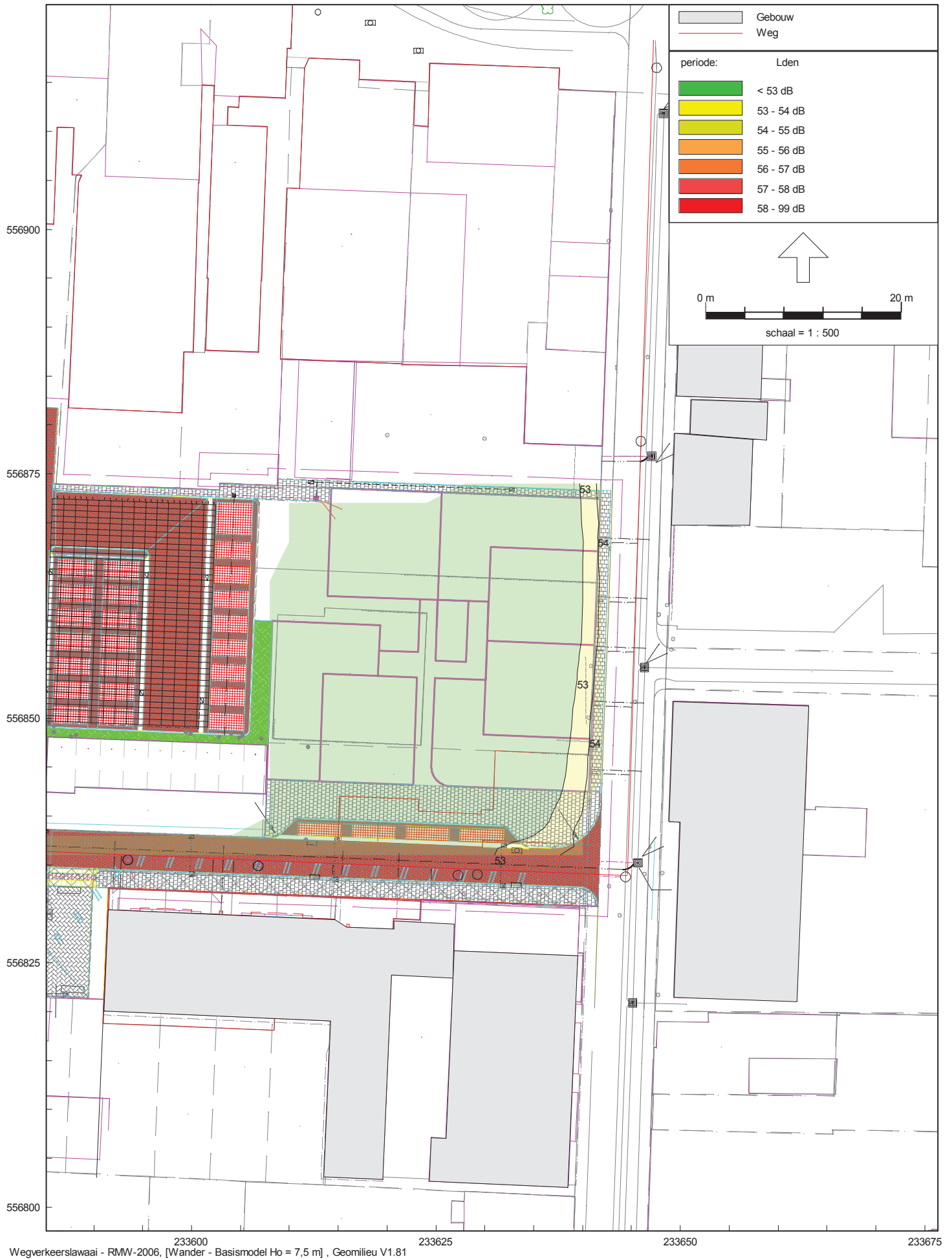
Geluidscontouren Ho = 7,5 meter

excl. aftrek art. 110g Wgh



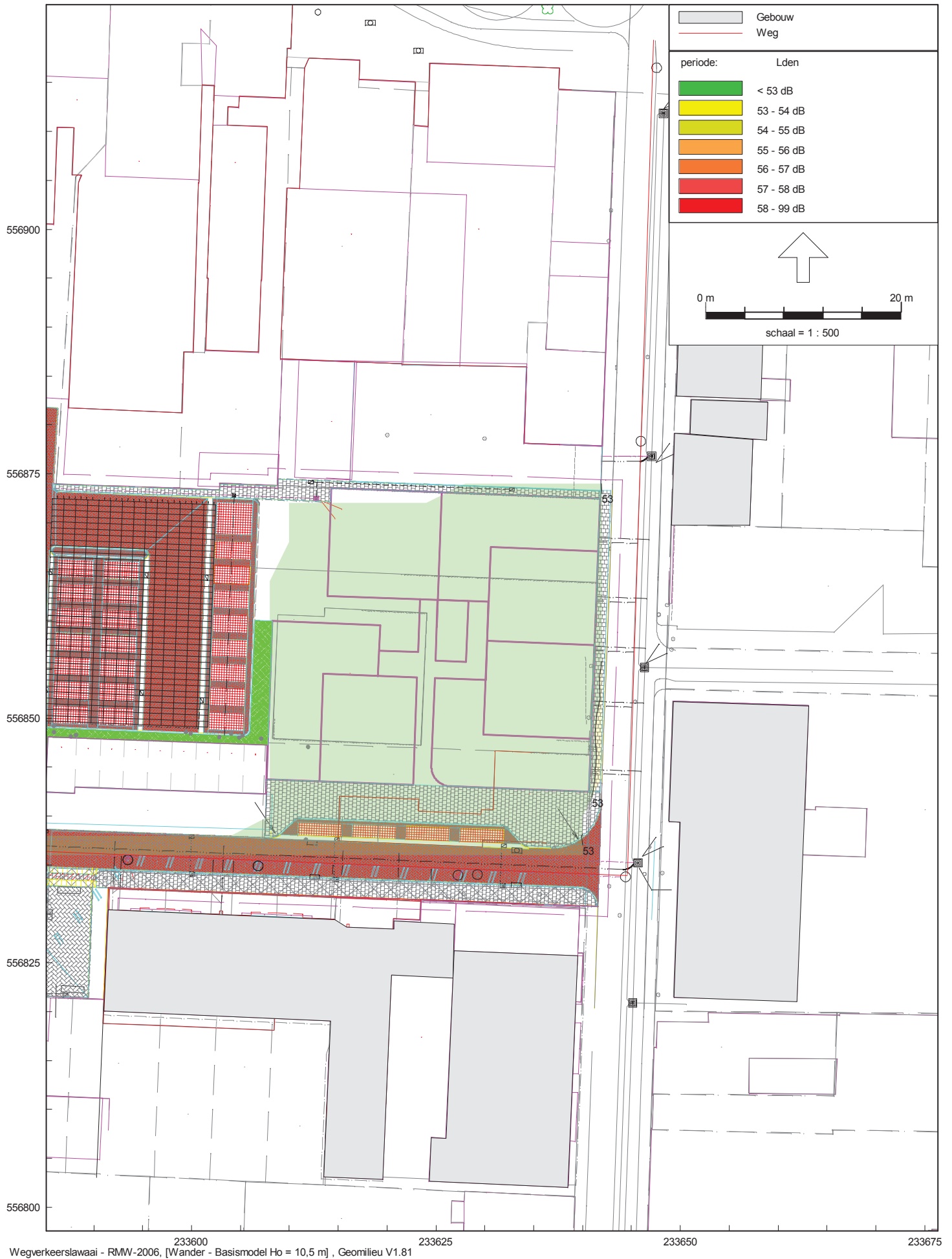
Geluidscontouren Ho = 7,5 meter

excl. aftrek art. 110g Wgh



Geluidscontouren Ho = 10,5 meter

excl. aftrek art. 110g Wgh



BIJLAGEN

Model: Basismodel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	Wegdek	V (LV)	V (MV)	V (ZV)
01	Prinses Irenestraat	elementenverharding in keperverband (30km/h)	30	30	30
02	Prinses Irenestraat (doodlopend gedeelte)	elementenverharding in keperverband (30km/h)	30	30	30
03	Ulohof (verkeer Pr. Irenestraat via rotonde)	elementenverharding in keperverband (30km/h)	30	30	30
04	Ulohof (Pr. Irenestraat - Gymnasiumstraat)	elementenverharding in keperverband (30km/h)	30	30	30
05	Gymnasiumstraat	elementenverharding in keperverband (30km/h)	30	30	30

Model: Basismodel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Totaal aantal	%Int. (D)	%Int. (A)	%Int. (N)	%LV (D)	%LV (A)	%LV (N)	%MV (D)	%MV (A)	%MV (N)	%ZV (D)	%ZV (A)
01	740,00	7,00	2,60	0,70	97,00	97,00	97,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00
02	200,00	7,00	2,60	0,70	97,00	97,00	97,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00
03	200,00	7,00	2,60	0,70	97,00	97,00	97,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00
04	240,00	7,00	2,60	0,70	97,00	97,00	97,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00
05	560,00	7,00	2,60	0,70	97,00	97,00	97,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00

Model: Basismodel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	%ZV (N)
01	1,00
02	1,00
03	1,00
04	1,00
05	1,00

Bijlage 7 Nota inspraak en overleg

Nota van inspraak en overleg Bestemmingsplan “Ulohof”

Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Inspraakreactie en commentaar	2
a. Inspreker 1	2
b. Inspreker 2	3
c. Inspreker 3	3
d. Inspreker 4	4
e. Inspreker 5	6
3. Overlegreacties en commentaar	6
a. VAC Assen	8
b. Waterschap Hunze en Aa's	9
4. Gevolgen voor het bestemmingsplan	10

Bijlage: verslag van de informatieavond op 15 mei 2012 inclusief de presentatie

1. Inleiding en juridische procedure

Het plangebied Ulohof ligt in het centrum van Assen, in de schil rond de binnenstad. Het gebied ligt ingeklemd tussen de bebouwing langs de wegen Vaart Zuidzijde, de Prinses Irenestraat, de Gymnasiumstraat/Ulohof en de Emmastraat. Het plangebied bestaat uit het voormalige terrein van garage de Wander de voormalige Van Lieflandschool en een ontwikkellocatie aan de Gymnasiumstraat. De locatie is ontstaan door de verplaatsing van het garagebedrijf naar het bedrijventerrein en het slopen van de bebouwing, de school en de percelen aan de Gymnasiumstraat, waarmee een lege plek is achtergebleven in het centrum van Assen.

Voor het voorste deel van het gebied direct aan de Vaart Zuidzijde, ten noorden van het plangebied is recent een artikel 19 WRO-procedure gevolgd. Hiermee is de bouw van een appartementencomplex mogelijk gemaakt. De bouw hiervan is inmiddels voltooid, waarmee de open plek in het bebouwingslint langs de Vaart is opgevuld.

In opdracht van Stichting Woonconcept is onderhavig plan ontwikkeld dat voorziet in een invulling van deze centrumlocatie. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridische/ planologische regeling voor het planvoornemen. Het betreft de bouw van grondgebonden woningen van het type vrijstaand en twee-onder-een-kap, de bouw van een appartementencomplex en de inrichting van de openbare ruimte. De beoogde appartementen krijgen een woon-zorgfunctie (maatschappelijk). In het bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming maatschappelijk te wijzigen naar wonen (sociale huur).

Op basis van op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 11 mei 2012 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Tevens is op 15 mei 2012 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond is het plan toegelicht en gelegenheid geweest voor het stellen van vragen. Naast de inspraak is aan diverse (overheids-)instanties in het kader van overleg reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan.

2. Inspraakreacties en commentaar

Tijdens de bovengenoemde inspraakperiode zijn vijf inspraakreacties ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van commentaar.

Inspreker 1

De eigenaar van de garageboxen liggende aan de Gymnasiumstraat verzoekt de gemeente c.q. Stichting Woonconcept om:

- eventuele aansluitkosten van de hemelwaterafvoer van de garages op de voor zover daarvoor noodzakelijke nieuwe of gewijzigde situatie voor zijn haar rekening te nemen. Dit om de waterafvoer ook in de nieuwe situatie op een goede manier te laten verlopen;
- voordat gestart wordt met het bouwrijp maken van het terrein en zonodig voordat de bouwwerkzaamheden worden gestart, een rapport van belendingen van de bebouwing inclusief de bestrating op te stellen. Daarbij wenst inspreker een afschrift

van dit rapport in verband met het kunnen aantonen van schade als gevolg van sloop- c.q. bouwwerkzaamheden;

- de mogelijkheid te behouden om onderhoudswerkzaamheden rondom het perceel te kunnen verrichten (aan de achterzijde van de garages ligt nog een strook van ca 1 meter van de inspreker. Derhalve gaat de inspreker ervan uit dat de kadastrale grens bij de realisatie van het bouwplan gerespecteerd wordt en niet bebouwd of bestraat wordt door Stichting Woonconcept);
- de achterzijde toegankelijk te laten voor inspreker en aan weerszijden van het perceel de mogelijkheid te bieden om onderhoud te kunnen verrichten. Een dusdanige afscherming dat in overleg toegang kan worden verkregen is naar mening van inspreker bespreekbaar;
- de toegang aan de rechterzijde van het perceel van inspreker dat leidt tot het perceel van Stichting Woonconcept af te sluiten middels een hekwerk;
- de parkeerplaatsen toegankelijk te maken voor inspreker in geval van onderhoudswerkzaamheden.

Bovenstaande zal in gezamenlijk overleg met de gemeente Stichting Woonconcept en de inspreker ten tijde van de planuitwerking worden meegenomen.

Inspreker 2

Naar mening van inspreker is het geplande volume te fors in relatie tot het stedenbouwkundig karakter van de straat en is daarbij op zeer korte afstand van de omliggende bebouwing geprojecteerd. Inspreker geeft aan dat het hier voornamelijk de (nieuw te bouwen) woning aan de Prinses Irenestraat betreft, welke het dichtst bij het pand aan de Prinses Irenestraat 7 geprojecteerd staat. De feitelijke bebouwingsmogelijkheden in de planvorming aan de Prinses Irenestraat is tot bijna op de perceelsgrens van het perceel behorende bij de Prinses Irenestraat 7. Naar mening van inspreker kenmerkt de stedenbouwkundige opzet van de Prinses Irenestraat zich juist door de vrijstaande bouwwerken en ruime opzet.

Onderhavige bouwlocatie ligt op korte afstand van het centrum van Assen. In de structuurvisie van Assen is opgenomen dat voor woningbouw gekeken moet worden, naast de woningbouw in de uitleggebieden, naar plekken in de stad om te verdichten. Deze locatie dicht tegen de binnenstad aan biedt een goede mogelijkheid hiervoor. Gekozen is om een woonstraatje te creëren aansluitend op de omliggende bebouwing. Ten noorden, oosten en westen van de locatie wordt gebouwd in een soortgelijke verdichting in de stedenbouwkundige structuur. Ten zuiden van het plan bevindt zich een iets ontspannender woonmilieu. Er is gekozen om hier twee-onder-een-kapwoningen te bouwen en geen rijwoningen toe te passen, dit om een soort middenweg te kiezen. Het bouwen dicht op de erfgrans is in deze situatie veel voorkomend en vormt hier geen uitzondering.

Inspreker 3

Inspreker heeft bezwaar tegen de voorgestelde vastlegging van de rooilijn voor de bebouwing langs de Prinses Irenestraat. Naar mening van inspreker kenmerkt de Prinses Irenestraat zich door open bebouwing met veel groen. De keuze van een rooilijn die ca 2 meter dicht bij de straat ligt dan de bestaande uitbreiding van gebouw nummer 7 vormt naar mening van inspre-

ker een onacceptabele aantasting van het stedenbouwkundige karakter van de straat. De eind jaren '90 gebouwde uitbreiding van nummer 7 steekt al enkele meters verder richting de Prinses Irenestraat dan het oude gedeelte. De geplande nieuwe woonhuizen worden nog dichter richting de straat gebouwd. Naar mening van inspreker zal dit een visuele blokkering vormen voor het zicht langs de straat en daarmee het karakter van de straat wezenlijk veranderen. Inspreker pleit dan ook voor een rooilijn die minimaal dezelfde afstand heeft van de straat als het bestaand gebouw op nummer 7.

Het klopt dat de rooilijn in het bestemmingsplan van de nieuwe woningen dichter op de weg ligt dan de 2 bestaande woningen verderop in de straat. Deze woningen staan op redelijke afstand van de weg en hebben een diepe voortuin. De reden voor het verder naar voren verplaatsen van de rooilijn is gelegen in het zorgen voor een goede bezonning van de tuinen van de nieuwe woningen. De woningen hebben een achtertuin op het noorden en krijgen door deze oplossing toch nog een acceptabele achtertuin met bezonning. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aangegeven rooilijn in het bestemmingsplan geen verplichte rooilijn is maar slechts een bouwvlak waar binnen gebouwd dient te worden. Zoals de beoogde bouwplannen nu voorliggen worden de woningen verspringend uitgevoerd, waarbij het grootste deel van de woningen minimaal gelijk met de tweegenomde woningen wordt uitgevoerd en voor delen ook er achter. Tenslotte dient vermeld te worden dat er tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen een bedrijfspand is gesitueerd. Wanneer op termijn besloten wordt ook op dit perceel woningbouw te realiseren kan een zorgvuldige overgang ontworpen worden.

Inspreker 4

Naar aanleiding van het planvoornemen plaatst inspreker een aantal reacties. De reacties A t/m D verwijzen naar onderstaande bijlage.

Reacties inspreker:

- A. voorzie alleen een doorgang voor fietsers van Ulohof naar Prinses Irenestraat;
- B. als resultaat bij punt A geldt dat de auto's met als bestemming nieuw te bouwen sociale woningbouw, garageboxen, woningen Ulohof 23 t/m 29 en (huidige) kinderopvang Pinokkio niet door kunnen rijden naar de Irenestraat. Ulohof blijft tot deze blokkade tweerichtingsverkeer. Bestemmingsverkeer Pinokkio kunnen de lus volgen i.p.v. draaien op de straat. Voorts kunnen waardevolle bestaande bomen gered worden;
- C. handhaaf de bestaande boom. Met enige zorg en wijziging in het plan is dit realiseerbaar (zie D);
- D. plan ondergrondse afvalcontainers op de hoek van de Ulohof Gymnasiumstraat. Dit maakt het voor het legen gemakkelijker en bovendien wordt deze niet voor de deur geplaatst van de woning aan Ulohof 23.

Het planvoornemen behelst voor een groot deel eenrichtingsverkeer. Niet alleen voor een groot deel van de uitbreiding maar ook voor de kinderopvang, garageboxen, sociale woningen en Ulohof richting Gymnasiumstraat. Naar mening van inspreker zal dit ongewenste en gevaarlijke verkeerssituaties opleveren bij de afslag Ulohof Gymnasiumstraat en ter plaatse van het uitrijden van de Gymnasiumstraat de Vaart ZZ op. Naar mening van inspreker zijn de bestaande wegen hier niet op berekend en zal naar zijn mening dan ook voor overlast zorgen. Door de voorgestelde blokkade voor motorvoertuigen bij A wordt volgens inspreker de verkeerslast bijna gelijkelijk verdeeld over de Ulohof en Irenestraat.

De voorgestelde draai bij B zal als gevolg hebben dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Aangezien het bestaande planvoornemen voorziet in een surplus (overschot) aan parkeerplaatsen, zal dit naar mening van inspreker geen problemen opleveren. Ook merkt de inspreker op dat sinds de komst van de nieuwe Kolk 's avonds veel auto's geparkeerd worden in de Gymnasiumstraat en aan het eind van de Ulohof op het terrein van de kinderopvang. Hierdoor ontstaat er een tekort voor de bestaande bewoners. Inspreker doet de suggestie om hetzij een bord aan het begin van de Ulohof te plaatsen met de tekst "verboden in te rijden m.u.v. bestemmingsverkeer" of om het parkeervergunningensysteem uit te breiden tot 24 uur per dag, zeven dagen in de week.

Bijlage



- *Op dit moment heeft de Prinses Irenestraat tweerichtingsverkeer. Wordt de Prinses Irenestraat een éénrichtingsweg, dan moet alle gemotoriseerd verkeer verplicht rijden via de Ulohof. Behoud van tweerichtingsverkeer heeft als positief gevolg dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt.*
- *Het zicht vanuit de Ulohof in de richting van de Gymnasiumstraat is niet optimaal. Het betreft een binnenstedelijk gebied. Dit betekent dat de aanwezige ruimte zeer beperkt is. Het planvoornemen speelt hier op in door de bouwgrans verder van de rijbaan af te leggen, om hiermee het uitzicht te vergroten. Daarnaast wordt in het inrichtingsvoorstel van de kruising ingespeeld op de rijnsnelheid door hierin een kruispuntplateau op te nemen, waarbij de aanwezigheid van een zijweg extra wordt benadrukt. Belangrijk is om te realiseren dat de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van het plan niet groot is.*

- *De rijrichting binnen onderhavig plan wordt bij detaillering en uitwerking van het plan nogmaals beschouwd.*
- *Er is bewust de keuze gemaakt voor een doorlopende verkeerstructuur. Vanuit veiligheidsoverwegingen is een extra ontsluitingsroute een vereiste. Een tweede ontsluitingsroute is ook handig bij onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast heeft het doortrekken van de Ulohof juist als voordeel dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt.*
- *Er wordt een wijziging voorgesteld ten opzichte van het gepresenteerde beeld, waarop de Ulohof in zijn geheel één rijrichting zou krijgen. Op basis van enkele reacties wordt voorgesteld ter hoogte van de kinderopvang, gezien vanuit de richting Gymnasiumstraat, een inrijverbod te plaatsen. Hierdoor is het toegestaan op dit deel in twee richtingen te blijven rijden, zij het op een zeer smal wegprofiel.*
- *Het plan voorziet in voldoende openbare parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden onder andere gerealiseerd voor het pand van RE-Z. Deze parkeerplaatsen kunnen ook door de bezoekers en gebruikers van het pand van RE-Z worden gebruikt. Om die reden zou het behoud van de bomenrij resulteren in een afname van de openbare parkeercapaciteit. Dit resulteert in een potentieel parkeerprobleem. Het behoud van de bomen staat op gespannen voet met het totaalaanbod van parkeerplaatsen.*
- *In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal worden gezien of tegemoet gekomen kan worden aan de wens om op de hoek Ulohof – Gymnasiumstraat ondergrondse containers te plaatsen.*

Inspreker 5

Inspreker geeft in zijn schrijven aan dat er de afgelopen jaren veelvuldig en goed overleg is geweest met de gemeente inzake de verkeerssituatie rond de Emmaschool aan de Pr. Irenestraat. Dit met als doel het verkeer rondom de school en tussen beide gebouwen van de Emmaschool zo veilig mogelijk te maken. Opgemerkt wordt dat dit niet zonder succes is geweest, aangezien dit heeft geresulteerd in het behalen van het Drents Verkeersveiligheidslabel in 2011.

Ook wordt hierin opgemerkt dat in het belang van de school en de kinderen de Pr. Irenestraat zo rustig mogelijk moet worden gehouden. Aan beide zijden van de straat staan gebouwen van de school en er komen op vier momenten per dag ouders en kinderen van alle kanten. In een convenant met de ouders is afgesproken dat er op die momenten geen auto's de Irenestraat inrijden, zodat er een overzichtelijke situatie ontstaat. Ook is er een stopverbod voor een deel van de straat geregeld en worden er regelmatig acties gevoerd voor een veilige schoolomgeving. Het uitgangspunt voor alle maatregelen en acties is dat de verkeersdruk op de Pr. Irenestraat zo laag mogelijk moet blijven.

Daarbij wordt aangegeven dat de beoogde aansluiting in het eerste deel van de Ulohof (de aansluiting vanaf de Pr. Irenestraat) als tweerichtingsverkeer geprojecteerd onwenselijk wordt geacht, aangezien er dan een extra verkeersstroom, en dus extra verkeersdruk, in de Pr. Irenestraat ontstaat. Auto's kunnen via de keerlus terug rijden naar de Pr. Irenestraat. Inspreker verzoekt om dit deel van de Ulohof eenrichtingsverkeer te maken, zodat het uitrijden via de Gymnasiumstraat kan plaatsvinden. De keerlus kan naar mening van inspreker verdwijnen en mogelijk ten goede komen aan parkeerplaatsen.

Op dit moment heeft de Prinses Irenestraat tweerichtingsverkeer. De Gemeente Assen stelt geen wijziging voor. Nu is er de mogelijkheid tot halen en brengen van de kinderen bij de voormalige school. Wordt de Prinses Irenestraat een éénrichtingsweg, dan moet alle gemotoriseerd verkeer verplicht rijden via de Ulohof. Behoud van tweerichtingsverkeer heeft als positief gevolg dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt. Zoals het plan is gepresenteerd is dit correct. Er is bewust de keuze gemaakt voor een doorlopende verkeerstructuur. Vanuit veiligheidsoverwegingen is een extra ontsluitingsroute een vereiste. Een tweede ontsluitingsroute is ook handig bij onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast heeft het doortrekken van de Ulohof juist als voordeel dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt. Er wordt een wijziging voorgesteld ten opzichte van het gepresenteerde beeld, waarop de Ulohof in zijn geheel één rijrichting zou krijgen. Op basis van reacties wordt voorgesteld ter hoogte van de kinderopvang, gezien vanuit de richting Gymnasiumstraat, een inrijverbod te plaatsen. Hierdoor is het toegestaan op dit deel in twee richtingen te blijven rijden, zij het op een zeer smal wegprofiel.

Ook wordt opgemerkt dat in 2009 bij het opstarten van de bestemmingsplanontwikkeling met de gemeente Assen en de planontwikkelaar is gesproken over een Kiss&Ride-strook in de Ulohof, dit om een aantal parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekende ouders veilig te stellen. In de loop van 2010 en 2011 is er volgens de inspreker afgesproken dat, door nieuwe inzichten, de Kiss&Ride-strook geprojecteerd kan worden aan de Emmastraat. Dit zodat er een permanente ontlasting van de verkeersdruk op de Pr. Irenestraat plaats zou vinden, omdat de ouders hierdoor niet via de Pr. Irenestraat naar de Kiss&Ride strook aan de Ulohof hoeven te rijden. Bovendien sluit dit aan op het convenant dat met de ouders is afgesloten. Tevens wordt opgemerkt dat er overleg momenteel overleg is met de wethouder om een procedure op te starten voor de Kiss&Ride strook aan de Emmastraat. De Kiss&Ride aan de Ulohof is daarvoor niet meer noodzakelijk en dit kan naar mening van inspreker ten goede komen aan parkeerplaatsen voor de werknemers van de school en de bewoners uit de buurt.

Het plan houdt rekening met de realisatie van voldoende openbare parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden onder andere gerealiseerd voor het pand van RE-Z. Zie voor de Kiss&Ride-strook onderstaande “beoordeling rijrichtingen Ulohof”.

Verder wordt er gepleit voor een aanleg van verkeersplateau's op de naar mening van inspreker gevaarlijke kruispunten, de Pr.Irenestraat-Ulohof en Ulohof-Gymnasiumstraat.

In het kader van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden verschillende verkeersveiligheidsmaatregelen nader bepaald en beoordeeld.

Tenslotte wordt opgemerkt dat er voorgesteld is om de stoep aan de zuidzijde van de Pr.Irenestraat te verlengen tot vlak voorbij de eerstgenoemde verkeersplateau op het kruispunt Pr. Irenestraat - Ulohof, zodat de kinderen en ouders vanaf het schoolplein veilig in oostelijke richting kunnen lopen.

Bovenstaande wordt bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan nader bekeken en beoordeeld.

Beoordeling rijrichtingen Ulohof

Er zijn bij de ontwikkeling vier opties:

- a) kiss & ride Ulohof → eenrichting zonder keerlus*
- b) kiss & ride Ulohof → tweerichtingsverkeer + keerlus*
- c) kiss & ride Emmastraat → eenrichtingsverkeer zonder keerlus*
- d) huidige situatie → kiss & ride Emmastraat. Dit zorgt voor extra buffer en ontlast de Prinses Irenestraat. Formeel is deze kiss & ride strook nog niet bekrachtigd.*

Ad a: Eenrichtingsverkeer zonder keerlus.

- *rijbewegingen voor Emmaschool minimaal*
- *verkeer richting de Kiss & Ride Ulohof vertrekt verplicht via De Ulohof*

Ad b: Tweerichtingsverkeer + keerlus

- *rijbewegingen voor Emmaschool langs meer dan in eenrichtingsvariant*
- *niet alle verkeer van en naar de Kiss & Ride vertrekt verplicht via de Ulohof. Daar neemt de verkeersdruk af ten opzichte van de variant eenrichtingsverkeer;*

Ad c: kiss & ride Emmastraat → eenrichtingsverkeer zonder keerlus

- *rijbewegingen voor Emmaschool geheel geminimaliseerd;*
- *verkeer naar de Kiss & Ride Ulohof rijdt verplicht via de Ulohof*
- *Kiss & Ride strook Emmastraat is nog niet formeel geregeld;*
- *Gebruik Kiss & Ride strook dient door de Emmaschool gestimuleerd te worden. Gemeente Assen kan het gebruik ervan niet afdwingen.*
- *Kiss & ride strook Ulohof dient als aanvulling op de kiss & ride Emmastraat;*

Ad d: huidige situatie → kiss & ride Emmastraat

- *School stimuleert ouders kinderen in de Emmastraat af te zetten en op te halen;*
- *Lokatie voor Kiss & Ride in de Emmastraat is niet formeel geregeld.*
- *Verkeersbeeld voor de Emmaschool is verbeterd door ouders te stimuleren om het halen en brengen te organiseren in de Emmastraat;*

Conclusie:

- 1. Instandhouden keerlus Ulohof in het huidige plan;*
- 2. Formaliseren Kiss & Ride Emmastraat en school de ouders te laten stimuleren deze voorziening te blijven gebruiken.*
- 3. Nabij het huidige RE-Z gebouw / Pinokkio een overgang van eenrichtingsverkeer naar tweerichtingsverkeer te realiseren.*

3. Overlegreacties en commentaar

a. Adviescommissie VAC Assen

De commissie heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Ulohof" bekeken. Daarbij hebben zij ook het op de informatieavond van 15 mei 2012 gepresenteerde stedenbouwkundige plan betrokken, evenals de woningontwerpen en de gewijzigde situatietekening van de Stadshof d.d. 30 mei 2012.

Voor de navolgende punten wordt aandacht verzocht:

1. De adviescommissie merkt op dat de toegangsweg naar het pleintje (van Stadshof) erg smal is, er kunnen nauwelijks twee auto's langs elkaar heen rijden, zeker niet bij het nemen van een bocht. Naar mening van de commissie is het veiliger wanneer dit wel zou kunnen en men niet achteruit hoeft te rijden om iemand voor te laten gaan.

Omdat in het bestemmingsplan een brede strook bestemd is voor verkeersdoeleinden, gaat de adviescommissie er van uit, dat de in- en uitrit verbreed kan worden.

Bovenstaande suggestie zal worden afgewogen en eventueel meegenomen worden bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan of inrichtingsplan.

2. In het gedeelte met de woningen (Stadshof) lag de woning in de noordoostelijke hoek van het pleintje, met de woonkamerzijde, vlak langs de parkeerplaats van het ernaast gelegen Koetshuis. De adviescommissie merkt op dat dit in de gewijzigde situatietekening gelukkig veranderd is. De woning aan de noordkant van de keerlus/rotonde ligt naar mening van de commissie, met de woonkamerzijde, erg dicht langs deze keerlus. Volgens de commissie lijkt het mogelijk om hier wat meer afstand te creëren en vraagt zich af of dit bestemmingsplan-technisch inderdaad mogelijk is.

Bestemmingsplantechnisch is het mogelijk om de garages tegen elkaar aan te plaatsen. Het is echter aan de ontwikkelaar om hier invulling aan te geven.

3. De adviescommissie merkt op dat waar de woningen via de bergingen/garages geschakeld zijn, men alleen via de berging/garage naar de tuin en vice versa kan. Dit omdat er geen achterpad ontworpen is. Aan de bewoners worden opties geboden om de berging/garage een verblijfsfunctie te geven. In dat geval zou men met bijvoorbeeld tuinafval en met de afvalcontainers door een verblijfsruimte moeten, met als gevolg dat men de afvalcontainers voor het huis plaatst. Naar mening van de commissie is dat geen fraaie oplossing. Er wordt dan ook gepleit om bij de geschakelde woningen wel een achterpad in het plan op te nemen.

Achterpaden worden niet op bestemmingsplan niveau geregeld. Dit wordt geregeld op uitwerkingsniveau en het is aan de ontwikkelaar om hier invulling aan te geven.

4. Ook vraagt de commissie zich af of er in het plan rekening is gehouden met ruimte voor het opstellen van afvalcontainers aan de straat.

Hier is bij de planontwikkeling rekening mee gehouden.

b. Waterschap Hunze en Aa's

Het Waterschap merkt op dat er in hoofdstuk 4.1.4. is aangegeven dat er geen open waterstructuur aanwezig is. Dit is naar mening van het waterschap niet juist omdat met name in de achtertuinen van de woningen "sloten" worden gerealiseerd, als één van de middelen om drooglegging en waterberging van het plangebied te waarborgen. Daarbij verwijst het waterschap naar hoofdstuk 3.3. van de toelichting.

Er is in de achtertuinen binnen de bestemming “wonen” geen open waterstructuur aanwezig. In de achtertuinen worden “goten” aangelegd die het water opvangen en afvoeren. Er worden binnen deze bestemming geen “sloten” aangelegd. Deze goten liggen onder andere op particulier terrein, daarom zullen de eigenaren verplicht worden te zorgen voor onderhoud van deze voorzieningen. Deze verplichting zal vastgelegd worden middels een privaatrechtelijke overeenkomst. Deze voorzieningen worden op inrichtingsniveau uitgewerkt en geregeld. De waterberging van het plangebied wordt hiermee voldoende gewaarborgd.

Ook verzoekt het waterschap om in artikel 5 van de bestemming wonen waterhuishoudkundige voorzieningen aan de bestemmingsplanomschrijving toe te voegen, aangezien binnen deze bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen liggen.

Binnen de bestemming wonen is het aanleggen van watergootjes toegestaan. De wateraspecten binnen de bestemming “wonen” vereisen op het niveau van het bestemmingsplan geen nadere invulling, omdat de ruimtelijke consequenties en de effecten op het watersysteem beperkt zijn. Bij een nadere detaillering van de plannen op inrichtingsniveau worden deze wateraspecten verder uitgewerkt. De aanleg van deze watergootjes wordt dan ook op inrichtingsniveau en niet op bestemmingsplan niveau geregeld. Hiervoor heeft het waterschap op 28 maart 2012 middels een brief aangegeven in te stemmen met de voorgestelde inrichting (zie bijlage bestemmingsplan).

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Tevens is tijdens de inspraakperiode opgemerkt dat de perceelsgrens van het nagelegen perceel wordt overschreden. Het planvoornemen is dan ook aangepast conform de regels van het voorontwerpbestemmingsplan “Ulohof” en de naast gelegen perceelsgrenzen worden gerespecteerd.

Gezien de inhoud van de genoemde inspraak- en vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, bestaat er wel aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen. Het plan zal derhalve gewijzigd als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Verslag informatieavond Voorontwerp bestemmingsplan Ulohof, 15 mei 2012, Hotel de Jonge

Programma:

- *Presentatie stedenbouwkundigplan.*
- *Toelichting op de bestemmingsplan procedure.*
- *Tijd voor vragen van algemene aard (plenair)*
- *Detailvragen bij de borden*

De presentaties zijn als bijlage bij dit verslag toegevoegd.

Hieronder volgt een kort verslag van de vragen zoals gesteld tijdens het plenaire gedeelte.

Vragen:

1. Worden aangrenzende gebieden (zoals het appartementencomplex ten zuiden van de bestaande Ulohof) nu niet meegenomen in dit bestemmingsplan?

Nee. Deze worden nu niet meegenomen. Binnenkort wordt wel een start gemaakt met de procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad. In deze herziening worden deze gebieden wel meegenomen. Dit betreft een andere procedure dan de procedure voor het bestemmingsplan Ulohof. De procedure voor de binnenstad zal in de Berichten van de Brink worden aangekondigd.

2. In de krant staat een artikel over het bestemmingsplan Ulohof. Het beeld in dit artikel blijkt afwijkend te zijn van de bestemmingsplankaart. Welke is juist en waarom is de afstand tussen de stadswoning en de erfgrens minder dan de vermelde afstand van 3 meter in de regels van het voorontwerp bestemmingsplan Ulohof.

Het bestemmingsplan is op basis van een bouwvoornemen/ontwikkeling en betreft maatwerk. Op de plankaart van het voorontwerpbestemming staan bouwvlakken voor de bestemming 'Wonen' waarbinnen gebouwd dient te worden. In de regels staat een afstand van drie meter tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven (voor hoofdgebouwen). Voor aan-, uit- en/of bijgebouwen is een afstand van 0 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen voorgeschreven. Uit de verbeelding in de krant blijkt echter dat er op de perceelsgrens zal worden gebouwd. Tevens ligt het bouwvlak voor een klein deel binnen de perceelsgrenzen van het Koetshuis. Het plan wordt aangepast zodat de bestemming 'Wonen' (met bijbehorend bouwvlak) niet meer binnen de erfgrens van het Koetshuis ligt. Tevens wordt gekeken naar de afstand die aangehouden dient te worden tot de zijdelingse perceelsgrens.

3. Waarom staat in de begrippen "seksinrichting" en "escortbedrijf" is dit overgenomen uit een ander bestemmingsplan en wat is de definiëring van "escort"?

In de begrippen wordt Seksinrichting en escortbedrijf genoemd. In de algemene gebruiksregels wordt aangegeven dat onder strijdig gebruik wordt begrepen: 'het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden voor een escortbedrijf of een seksinrichting.

Een 'escort service' en een 'seks inrichting' zijn niet met elkaar vergelijkbaar. Ruimtelijke criteria zijn hierin bepalend. Telefonisch afspraken maken en kantoorwerkzaamheden aan huis vallen in principe onder woninggebonden bedrijvigheid. Aan deze bedrijvigheid zijn echter criteria verbonden. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon-, werk- en leefklimaat van aangrenzende gronden door hinder en/of gevaar. De ruimtelijke impact op de omgeving is bij een escort service nagenoeg nihil.

4. Waarom is de keuze gemaakt om de Prinses Irenestraat tweerichtingsverkeer te maken?

Op de Prinses Irenestraat is nu de mogelijkheid tot parkeren en het halen en brengen van de kinderen voor de Emmaschool. Dit willen we graag intact houden, indien we besluiten om het te veranderen in een éénrichtingsweg, moet er door de ouders veel omgereden worden. Dit levert weer veel extra rijbewegingen op. Op de manier die we nu voorstellen wordt het verkeer beter verdeeld over de buurt. De rijrichtingen worden in het kader van een detaillering van het plan nader beschouwd.

5. Het kruispunt Gymnasiumstraat/Ulohof is nu erg gevaarlijk, is dat meegenomen in de plannen? Er wordt vaak te hard gereden. Dit is met name gevaarlijk voor de kinderen die van de Emmaschool komen.

Het zicht vanuit de Ulohof is inderdaad niet optimaal. Het blijft echter binnenstedelijk gebied. Dit betekent dat de ruimte zeer beperkt is. Door de nieuwbouw is de toename van verkeersbewegingen niet extreem. Deze opmerking wordt meegenomen in de verdere detaillering en uitwerking van het plan.

6. Zal het bestemmingsverkeer voor het nieuwe Zorg Wooncomplex allemaal door de Ulohof komen?

Zoals het nu ontworpen is klopt dat. De rijrichting binnen het plan wordt bij de verdere uitwerking en detaillering van het plan nogmaals bekeken.

7. Is het ook mogelijk om de verkeersstromen te knippen in twee delen zodat er geen sprake is van een doorgaande verbinding? Hiermee wordt de Ulohof ontlast.

Er is bewust de keuze gemaakt voor een doorlopende verkeerstructuur. Vanuit veiligheidsoverwegingen is een extra ontsluitingsroute een vereiste. Een tweede ontsluitingsroute is ook handig bij onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast heeft het doortrekken van de Ulohof juist als voordeel dat het verkeer beter verdeeld wordt over de buurt.

8. Blijft het pand van RE-Z staan? Is het niet zonde dat er veel bomen worden opgeofferd voor de parkeerplaatsen aldaar, deze zijn voor de parkeerbalans niet nodig.

Gemeente is geen eigenaar van het pand, dus vooralsnog blijft dit pand bestaan. De opmerking tav de parkeerplaatsen en bomen wordt meegenomen in de nadere uitwerking van de plannen.

- 9. Wordt het hek in de Ulohof in de toekomstige situatie 's avonds gesloten? Bewoners moeten 's avonds omrijden door het straatje langs de Irenestraat om thuis te komen.**

Nee, in de Ulohof zal geen hek geplaatst worden. Er komt een doorgaande openbare weg tussen de Prinses Irenestraat en de Gymnasiumstraat.

- 10. Is het ontwerp voor het zorggebouw al gemaakt? Als dit niet het geval is, is het dan mogelijk om het gebouw in noordelijke richting te verschuiven om zo ruimte te creëren voor een breder profiel van de weg zodat in dit deel van de Ulohof tweerichting verkeer mogelijk is?**

Door de ontwikkelaar is reeds een schetsontwerp voor het gebouw gemaakt (plaatjes en maquette zijn getoond tijdens de avond). Deze zijn echter niet definitief.

Betreffende de situering van het gebouw ten opzicht van de weg, is op te merken dat het gebouw bewust een flink eind opgeschoven is naar het noorden met daarvoor een brede stoep.

- 11. Waarom liggen de nieuwe huizen aan de Prinses Irenestraat op een grotere afstand van de weg dan de rest?**

Dit heeft te maken met de bezonning. Deze woningen hebben hun tuin georiënteerd op het noorden. Om te zorgen voor een goede bezonning is gekozen voor een ondiepe voortuin en een fatsoenlijke achtertuin.

- 12. De verwachting is dat de procedure een jaar zal duren. Is de verwachting ook dat het bouwplan binnen een jaar klaar is?**

Voor de totale bestemmingsplanprocedure wordt altijd een jaar aangehouden. Het kan ook zijn dat het sneller gaat. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid inspraakreacties die tijdens de procedure worden ingediend. De start van de bouw zal pas plaatsvinden na een afgeronde procedure.

- 13. Wordt het geheel in 1 fase gebouwd of in 4 fases?**

Dit is afhankelijk van de verkoop van de ontwikkelaar. In het huidige economische klimaat is het niet meer verantwoord om het plan in één keer in zijn geheel te ontwikkelen. De verkoop van de woningen bepaalt dan dus ook de fasering.

 Gemeente Assen

Informatieavond bestemmingsplan

Ulohof

15 mei 2012

 Gemeente Assen

Inhoud

- ✓ Stedenbouwkundige plan
- ✓ Procedure bestemmingsplan

 Gemeente Assen

Situatie



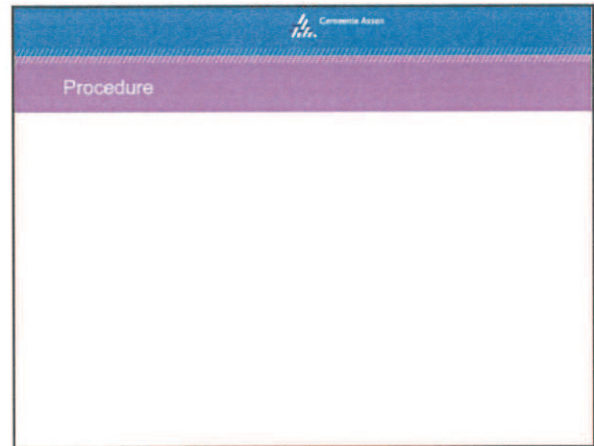
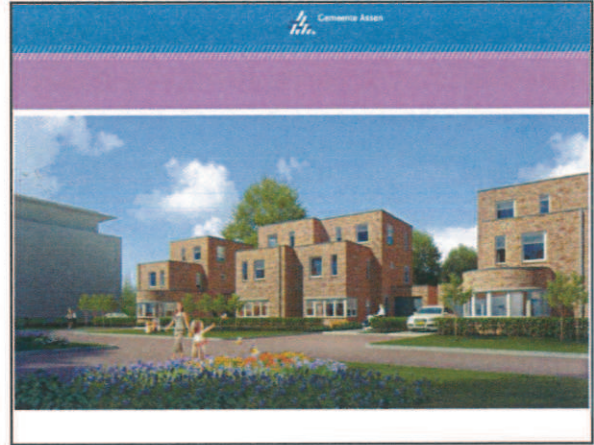
 Gemeente Assen

Globaal plangebied









 Gemeente Assen

Ontwikkeling voormalige Wander locatie

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

De beoogde planontwikkelingen:

- de bouw van 22 grondgebonden woningen;
- de bouw van een appartementencomplex (zorg/wonen);
- de inrichting van de openbare ruimte;

passen niet binnen de regels van het huidige geldende bestemmingsplan.

Doel nieuw bestemmingsplan

De ontwikkelingen juridisch en planologisch mogelijk maken.

 Gemeente Assen

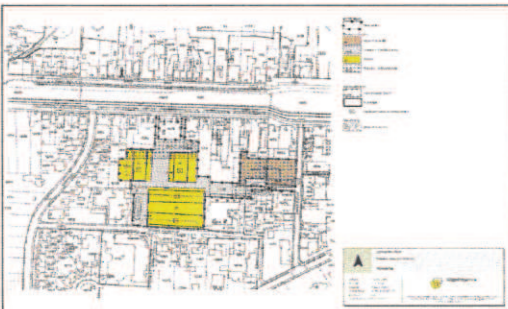
Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- Toelichting (inleidend verhaal totstandkoming plan);
- Regels (juridisch bindend element);
- Plankaart/verbeelding (juridisch bindend element).

 Gemeente Assen

Plankaart/Verbeelding



 Gemeente Assen

Maximaal toegestane hoogte

De maximaal toegestane hoogte binnen de bestemming wonen bedraagt:

- 10,5 meter.

De maximaal toegestane hoogte binnen de bestemming maatschappelijk bedraagt:

- 12 meter.

Te doorlopen procedure	
Voorontwerp bestemmingsplan (inspraakverordening)	Ter inzage 11 mei
Vooroverleg met diverse overheden en instanties	6 weken
Voorontwerp bestemmingsplan ter inzage	
Mogelijkheid tot indienen van inspraakreacties (B&W)	
Ontwerp bestemmingsplan (Wro)	
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	6 weken
Mogelijkheid tot indienen van zienswijzen (Gemeenteraad)	
Vaststelling bestemmingsplan	
Vastgestelde bestemmingsplan ter inzage	6 weken
Mogelijkheid tot instellen van beroep (Raad van State)	
Geen beroep: plan onherroepelijk na 6 weken	
Wel beroep: uitspraak Raad van State	Ca 1 jaar

Vragen?

Bijlage 8 Nota zienswijze

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Ulohof”

Inhoud

1. Inleiding en juridische procedure	2
2. Zienswijzen en commentaar reclamant	2
3. Gevolgen voor het bestemmingsplan	4

1. Inleiding en juridische procedure

Het plangebied Ulohof ligt in het centrum van Assen, in de schil rond de binnenstad. Het gebied ligt ingeklemd tussen de bebouwing langs de wegen Vaart Zuidzijde, de Prinses Irenestraat, de Gymnasiumstraat/Ulohof en de Emmastraat. Het plangebied bestaat uit het voormalige terrein van garage de Wander de voormalige Van Lieflandschool en een ontwikkellocatie aan de Gymnasiumstraat. De locatie is ontstaan door de verplaatsing van het garagebedrijf naar het bedrijventerrein en het slopen van de bebouwing, de school en de percelen aan de Gymnasiumstraat, waarmee een lege plek is achtergebleven in het centrum van Assen.

Voor het voorste deel van het gebied direct aan de Vaart Zuidzijde, ten noorden van het plangebied is recent een artikel 19 WRO-procedure gevolgd. Hiermee is de bouw van een appartementencomplex mogelijk gemaakt. De bouw hiervan is inmiddels voltooid, waarmee de open plek in het bebouwingslint langs de Vaart is opgevuld.

In opdracht van Stichting Woonconcept is onderhavig plan ontwikkeld dat voorziet in een invulling van deze centrumlocatie. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in een passende juridische/ planologische regeling voor het planvoornemen. Het betreft de bouw van grondgebonden woningen van het type vrijstaand en twee-onder-een-kap, de bouw van een appartementencomplex en de inrichting van de openbare ruimte. De beoogde appartementen krijgen een woon-zorgfunctie (maatschappelijk). In het bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming maatschappelijk te wijzigen naar wonen (sociale huur).

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 11 mei 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk inspraakreacties in te dienen. Naast de inspraak is aan diverse instanties gevraagd te reageren in het kader van het vooroverleg. Tijdens deze periode is op 15 mei 2012 ook een informatieavond georganiseerd. In het kader van inspraak en het vooroverleg zijn enkele opmerkingen gemaakt. Enkele van de reacties hebben aanleiding gegeven tot een kleine aanpassing van het bestemmingsplan. Het plan is daarom gewijzigd als ontwerp in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 20 juli 2012 tot en met 30 augustus 2012. In deze periode hebben wij een zienswijzen ontvangen. Deze wordt hierna weergegeven en voorzien van commentaar.

2. Zienswijzen en commentaar

Reclamant

Reclamant stelt dat het geplande volume te fors is in relatie tot het stedenbouwkundige karakter van de straat en is daarbij op zeer korte afstand van de omliggende bebouwing geprojecteerd. Het betreft hier voornamelijk de (nieuw te bouwen) woning aan de Prinses Irenestraat, welke het dichtst bij het pand aan de Prinses Irenestraat 7 geprojecteerd staat (welke in eigendom is van reclamant).

Commentaar op de destijds ingediende inspraakreactie

Onderhavige bouwlocatie ligt op korte afstand van het centrum van Assen. In de structuurvisie van Assen is opgenomen dat voor woningbouw gekeken moet worden, naast de woningbouw in de uitleggebieden, naar plekken in de stad om te verdichten. Deze locatie dicht tegen de binnenstad aan biedt een goede mogelijkheid hiervoor. Gekozen is om een woonstraatje te creëren aansluitend op de omliggende bebouwing. Ten noorden, oosten en westen van de locatie wordt gebouwd in een soortgelijke verdichting in de stedenbouwkundige structuur. Ten zuiden van het plan bevindt zich een iets ontspannender woonmilieu. Er is gekozen om hier twee-onder-een-kapwoningen te bouwen en geen rijwoningen toe te passen, dit om een soort middenweg te kiezen. Het bouwen dicht op de erfgrans is in deze situatie veel voorkomend en vormt hier geen uitzondering.

Naar mening van reclamant gaat het commentaar op de inspraak voorbij aan de huidige situatie (vigerende bestemmingsplan en daadwerkelijke invulling voorafgaande aan de sloop) waarin sprake was van een terugliggende rooilijn en een duidelijke zichtlijn vanuit de straat op het pand van reclamant.

De rooilijn wordt in de nieuwe situatie veranderd hetgeen naar mening van reclamant een aanzienlijk negatief effect heeft op de zichtlijn en daarmee de herkenbaarheid van het pand aan de Prinses Irenestraat 7.

Tevens wordt de bebouwing te massaal en stedenbouwkundig buitenproportioneel bevonden, gezien de ruimtelijke opzet van aangrenzende percelen. Dit ook in relatie tot de forse toename van het bebouwingspercentage ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast komt naar mening van reclamant de bebouwing dusdanig dicht op de erfgrans van het pand aan de Prinses Irenestraat 7 dat naar zijn mening de ruimtelijke kwaliteiten van het bedrijfspand worden aangetast.

Bovendien vindt reclamant dat het hier qua functie om een grensgeval gaat, namelijk wonen en een bedrijfsfunctie en zou dit juist impliceren om een grotere afstand aan te houden ten opzichte van beide gebouwen in verband met de conflicterende bestemming.

Commentaar op de zienswijze

In de situatie voor de sloop van de school stond de bebouwing op grotere afstand tot de weg dan het geval zal zijn in de situatie van grondgebonden twee-onder-één kapwoningen. De hoofdreden van deze terugliggende positionering was de parkeersituatie bij de school. Parkeren voor leraren en het halen en brengen van kinderen vonden voor het gebouw plaats. Vanwege deze terugliggende bebouwing was het naastliggende pand aan de zijkant zichtbaar, echter is hier in de gevel en uitstraling niet op geanticipeerd. In de nieuwe situatie worden de woningen verder naar voren gesitueerd, waardoor de zijgevel van het pand niet meer zichtbaar zal zijn. Direct zicht op het pand van reclamant zal er dan ook in de nieuwe situatie niet meer zijn. Hierbij dient echter opgemerkt te worden, dat het een doodlopende woonstraat betreft waar slechts bestemmingsverkeer doorheen gaat. Daarbij ligt de betreffende locatie niet aan een zichtzone van een belangrijke verkeersweg.

De maat en schaal van de bebouwing is niet sterk afwijkend van de omliggende bebouwing in de buurt. De achterliggende woningen aan de Vaart, de Gymnasiumstraat en de Emmastraat doen qua bouwmassa en schaal niet onder aan de nieuwe woningen. De tegenoverliggende

woningen aan de Prinses Irenestraat zijn niet significant kleiner dan de nieuw te bouwen woningen. Er ontstaat door onderhavig planvoornemen geen ongewenste ruimtelijke situatie. Het op korte afstand naast elkaar bouwen is een situatie die vaker voor komt in deze omgeving, het bouwvoornemen dissonneert daarin niet. Qua bestemming zijn er geen conflicterende situaties, het mengen van verschillende functies, wonen en werken, misstaat niet in deze situatie dicht bij de binnenstad.

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van voorgaande zienswijze ziet de gemeente geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Ulohof van de gemeente Assen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0106.00BP20116F-C001 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, carports hieronder begrepen, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan dat hoofdgebouw; aanvulling van de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder begrepen;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis gebonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft;

1.7 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.8 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 ander-bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 appartement:

het geheel van bijeen behorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw;

1.11 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 Begeleidingscommissie Binnenstad Assen:

de door burgemeester en wethouders ingestelde commissie, die tot taak heeft het adviseren van burgemeester en wethouders met betrekking tot het verlenen van omgevingsvergunningen, wijzigingsplannen, bebouwingsregels en het stellen van nadere eisen, voor zover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht of het waardevol gebied. In deze commissie dienen in ieder geval zitting te hebben:

- a. de leden van de gemeentelijke Welstandscommissie;
- b. een stedenbouwkundige, deskundig op het gebied van monumenten;
- c. een persoon, deskundig op het gebied van de plaatselijke cultuur en historie;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, carports hieronder begrepen, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw; aanvulling op de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw daaronder niet begrepen;

1.16 bijzondere woonvorm:

bewoning door meerdere personen met in ieder geval één gemeenschappelijke ruimte waarbij ter plaatse ook een vorm van maatschappelijke of sociaal-therapeutische begeleiding plaatsvindt;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor de huishouding van een persoon (en zijn/haar gezin of naar de aard daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm) wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

1.25 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.26 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.28 horeca(bedrijf/-voorziening):

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurantbedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven;

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.30 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen, het gemiddelde van het aansluitende afwerkte maaiveld;

1.31 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 uitbouw:

de vergroting van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

1.33 voorgevel:

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.34 winkel:

een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling dienstbaar is aan de uitoefening van de detailhandel;

1.35 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.36 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.37 woonhuis:

een zelfstandig gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Maatschappelijk**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen bijzondere woonvormen;
met daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van deze functie binnen de bestemming dient te worden opgelost.

In de bestemming zijn dienstwoningen niet begrepen.

3.2 Bouwregels

Op de voor "**Maatschappelijk**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd met dien verstande dat bijgebouwen tot een oppervlakte van totaal 100 m² buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 6 m.

3.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere-bouwwerken vóór de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m, met uitzondering van straatmeubilair waarvoor een bouwhoogte geldt van 1,5 m;
- b. in overige gevallen dan genoemd onder a mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen, met uitzondering van licht- en vlaggenmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste 8 m bedraagt;
- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen worden gehandhaafd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en afmetingen van de bebouwing;
ten behoeve van:
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- f. de sociale veiligheid;
- g. externe veiligheid.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in een woonbestemming, met dien verstande dat:

- a. een woongebouw met daarin niet meer dan 18 woningen wordt gebouwd;
- b. er voor de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd;
- c. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Verkeer - Verblijfsgebied**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;
 - b. verblijfsfuncties;
 - c. water en watergangen;
 - d. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - g. voet- en fietspaden;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen.
- met dien verstande dat:
- i. monumentale bomen inclusief de ondergrondse groeiplaats ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' behouden dienen te blijven.

4.2 Bouwregels

Op de voor "**Verkeer - Verblijfsgebied**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Andere-bouwwerken

Voor een ander-bouwwerk geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en afmetingen van de bebouwing;
ten behoeve van:
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. externe veiligheid.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. Het aanleggen van verharding en graven lof het stallen van materialen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
 2. het vellen van bomen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het

plan.

- c. De onder a genoemde vergunning ten behoeve van het vellen van de boom kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht. Voor het verlenen van de vergunning als bedoeld onder a ten behoeve van andere werkzaamheden of het stallen van materialen geldt dat deze slechts wordt verleend indien er geen direct of indirecte schade zal ontstaan aan de boom.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Wonen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en middels aan- of bijgebouwen geschakelde woningen;
- b. de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, met dien verstande dat dit is toegestaan tot ten hoogste 50% van het bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m² ;

met daarbij behorende:

- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven;

met dien verstande dat:

- f. als uitgangspunt geldt dat parkeren op eigen erf plaatsvindt.

5.2 Bouwregels

Op de voor "**Wonen**" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw respectievelijk blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10,5 m, met dien verstande dat de goothoogte tot 3,5 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer bedraagt dan 7 m.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 4 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de openbare weg ten minste 10 m dient te bedragen ten behoeve van een oprit voor motorvoertuigen;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a mogen erkers voor de voorgevel worden gebouwd, mits de diepte van een ronde erker niet meer bedraagt dan 2,2 m en de diepte van een rechthoekige erker niet meer bedraagt dan 1,5 m, met dien verstande dat de afstand van de voorgevel van de erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 1,5 m bedraagt;
- c. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 85% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd worden;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen, exclusief erker, per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 65 m²;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erkers niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen.

5.2.3 Andere-bouwwerken

Voor een ander-bouwwerk, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien de bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. in overige gevallen dan genoemd onder a mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen, met uitzondering van licht- en vlaggenmasten waarvoor geldt dat de hoogte ten hoogste 8 m bedraagt;
- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen worden gehandhaafd. .

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en afmetingen van de bebouwing;
ten behoeve van:
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. externe veiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van een oprit voor andere doeleinden dan parkeren van eigen voertuigen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 50% van het bebouwde oppervlakte en tot een maximum van 40 m², met dien verstande dat:

- a. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is en de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt.

5.5.1 Afwegingskader

Een in 5.5 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde – cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van het cultuurhistorische karakter van het beschermd stadsgezicht wat tot uitdrukking komt in:
 1. de cultuurhistorische en archeologische waarde van het plangebied;
 2. de singelstructuur;
 3. de wegenstructuur;
 4. de groenstructuur en de beplanting;
 5. de openbare ruimte;
 6. de omringende bebouwing, waarvan met name de parcellering, hoofdvorm van gebouwen, de materiaalkeuze en de gevelindeling bepalend zijn voor de karakteristiek;
- b. een en ander zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit (augustus 1988), zoals deze als Bijlage 1 Beschermd stadsgezicht bij deze regels is opgenomen;
- c. de bescherming van archeologische waarden;

6.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het behoud, de versterking en/of het herstel van het beschermde stadsgezicht nadere eisen stellen ten aanzien van de volgende onderwerpen.

6.2.1 Goot- en/of (nok)hoogte

De goot- en/of (nok)hoogte van gebouwen indien dit in verband met de in de omgeving aanwezige bebouwing en het in acht nemen van de waarden van het beschermd stadsgezicht wenselijk, dan wel noodzakelijk is.

6.2.2 Situering bouwwerken

De situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bezonningssituatie, de privacy, de bereikbaarheid voor de brandweer en andere hulpdiensten en dergelijke, dan wel indien dit uit een oogpunt van stedenbouwkundige of ruimtelijk-functionele kwaliteit, dan wel ter bescherming van de cultuurhistorische waarden wenselijk is.

6.2.3 Diepte van aan-/uitbouwen

De diepte van aan-/uitbouwen gerekend vanuit de achtergevel, waarbij geëist kan worden dat deze diepte beperkt wordt tot maximaal 5 m in verband met de openheid van een binnenterrein.

6.2.4 Afmetingen hoofdgebouwen

De afmetingen van hoofdgebouwen indien deze grenzen aan hoofdgebouwen die op de kaart zijn aangegeven als rijksmonument of gemeentelijk monument, met dien verstande dat de goot- en/of bouwhoogte niet meer dan 20% mogen afwijken van de goot- en/of bouwhoogte van genoemde monumenten, een kap zal worden toegepast en de kapvorm en nokrichting worden afgestemd met de kapvorm en nokrichting van de monumenten.

6.2.5 Toepassing kappen

Het afdekken van een nieuw hoofdgebouw met een kap of een daarmee vergelijkbare dakbeëindiging indien het te vervangen hoofdgebouw plat was afgedekt en het in verband met de visuele kwaliteit en de cultuurhistorische waarden van de omgeving van het pand wenselijk is dat een vervangend pand met een kap wordt afgedekt.

6.2.6 Parcellering

Het in acht nemen van de historische parcellering, dan wel een daarmee vergelijkbare indeling van percelen langs openbaar gebied indien sprake is van het vervangen van bebouwing of het splitsen van panden in smallere eenheden, waarbij geëist kan worden dat aangesloten wordt bij de in het desbetreffende gebied voorkomende kavelbreedte.

6.2.7 Gevelindeling

Het in acht nemen van een verticale gevelindeling, indien dit gewenst of noodzakelijk is in verband met het straatbeeld waarbinnen de betreffende bebouwing wordt opgericht of verbouwd.

De Begeleidingscommissie Binnenstad Assen wordt omtrent het stellen van een nadere eis gehoord.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden:
 1. het vellen, snoeien, rooien of anderszins beschadigen van bomen in het openbaar gebied;
 2. het aanbrengen van beplantingen in het openbaar gebied;
 3. het aanleggen, veranderen of verwijderen van hekwerken, stoeppalen met kettingen, gemetselde buitentrappen en tuinmuren;
 4. het aanleggen, verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen, veranderen of verwijderen van oppervlakteverhardingen, voor zover het meer dan 30 m² betreft;
 5. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden indien het grondwerkzaamheden betreft waarbij sprake is van een hoogteverschil van meer dan 30 cm;
 6. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien het andere werken en/of werkzaamheden betreft die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan.
- c. De andere werken en/of werkzaamheden als genoemd onder a zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover het onder a, sub 1 genoemde vellen of rooien van bomen noodzakelijk is in verband met ernstige hinder, gevaar of

ziekte van de boom en herplant is verzekerd;

- d. Indien en voor zover de aangewezen gronden zijn aangeduid met 'monumentale boom' en binnen de kroonprojectie van deze boom activiteiten plaats vinden, wordt de onder a genoemde vergunning slechts verleend indien door de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen geen schade wordt toegebracht aan de betreffende boom/bomen respectievelijk geen waarschijnlijke inkorting van de levensduur van de boom/bomen plaatsvindt.
- e. De werkzaamheden als genoemd onder a, sub 5 geschieden op advies van de provinciaal archeoloog.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) van het bevoegd gezag de gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien het de sloop betreft die in uitvoering is op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan.
- c. Het geheel of gedeeltelijk slopen is slechts toelaatbaar indien en voor zover dit noodzakelijk is:
 - 1. ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en de herbouw binnen één jaar is verzekerd;
 - 2. vanwege gevaar voor instorting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor een escortbedrijf of een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de in het plan aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen en percentages van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in dit plan aangewezen of daarvan te herleiden maten en/of percentages;
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,2 m wordt overschreden;
- d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en worden toegestaan dat:
 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
 2. kunstwerken worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 15 m.

9.2 Afwegingskader

Een in lid 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

10.2 Afwijken met een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 10.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

10.8 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Ulohof.

Bijlagen

Bijlage 1 Beschermd stadsgezicht



ASSEN
gemeente Assen

BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN INGEVOLGE ARTIKEL 20 VAN DE MONUMENTENWET

ASSEN gemeente Assen

Toelichting bij het besluit tot uitbreiding van het beschermde stadsgezicht Assen.

Het beschermde stadsgezicht omvat het op bijgevoegde kaarten (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekeningnummers 051 A en 051 B) door een stippellijn omgrensde gebied.

Publikatie van de **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**.

Augustus 1988.

Inleiding

Assen is een relatief jonge stedelijke kern. De nederzetting is ontstaan uit een 13de-eeuws kloostercomplex. In de late Middeleeuwen bestaat de nederzetting uit een min of meer cirkelvormig kloosterterrein dat door een deels natuurlijke gracht wordt omgeven. De bebouwing wordt gevormd door het abdijcomplex en een kloosterhoeve, aan de centraal gelegen brink- of pleinruimte.

De aanzet in de ontwikkeling tot Drentse hoofdstad dateert uit de beginjaren van de 17de eeuw, als Assen tot het bestuurlijke centrum van Drenthe wordt aangewezen. De ruimtelijke ontwikkelingen blijven tot omstreeks 1750 beperkt tot de omgrachte nederzettingkern. In de tweede helft van de 18de eeuw wordt een tweetal projecten gerealiseerd aan de westzijde van de kern: de aanleg van het Asserbos en de uitbreiding van het tracé van de Drentse Hoofdvaart tot aan de grens van de nederzettingkern. De Hoofdlaan van het Asserbos en de Vaart, belangrijke structuurlijnen, zijn beide gericht op de oude abdijkerk aan de Brink.

De oostzijde van de nederzettingkern wordt eerst in de tweede helft van de 19de eeuw ontsloten in samenhang met de aanleg van de spoorlijn Groningen–Meppel.

De huidige hoofdstructuur van de nederzetting wordt gevormd door een drietal hoofdelementen. De centrale brinkruimte en de singelstructuur, als relict van de voormalige omgrachting, zijn typerend voor de stadskern. De lineaire elementen Vaart en Hoofdlaan sluiten hierop aan. De planmatige structuur van Asserbos strekt zich aan weerszijden van de Hoofdlaan uit.

De belangrijkste beschermenswaardige ruimtelijke karakteristiek berust op de combinatie van enerzijds de op formele principes gebaseerde aanleg van het Asserbos met de Hoofdlaan als belangrijkste element, en de Vaart, met anderzijds de oudere, minder planmatige nederzettingkern. De nadrukkelijk 19de-eeuwse bebouwingskarakteristiek is ontstaan als gevolg van de functie van Assen als provinciale hoofdstad, in samenhang met de ontwikkeling van de historisch-ruimtelijke hoofdstructuur. Hetzelfde geldt ten aanzien van de beplantingen en de diversiteit van de open ruimten. De historische kwaliteit van het stadsgezicht wordt geaccentueerd door een aantal oudere, bijzondere bouwwerken en de vele aanzienlijke woonhuizen, waaronder die van het 'Asser type'.

Eerdere aanwijzingen op grond van artikel 20 van de Monumentenwet betreffende de binnenstad van Assen waren vooral gericht op afzonderlijke beschermenswaardige ruimtelijke

onderdelen, te weten de deelgebieden 'Brink' en 'Markt', beide ingeschreven in de registers van beschermde stads- en dorpsgezichten op 12 juli 1974. De huidige aanwijzing is gericht op het in stand houden van de gehele samenhangende historisch-ruimtelijke structuur van de binnenstad van Assen met het Asserbos. Bij de nieuwe aanwijzing zijn enkele aangrenzende uitbreidingszones inbegrepen, die de samenhang tussen de structurele hoofdelementen accentueren of de bebouwingsstructuur en karakteristieke open ruimten begrenzen.

Ontstaan en ontwikkeling

Assen, kloosternederzetting in het Drentse esdorpenlandschap

De eerste schriftelijke bronvermeldingen van de nederzetting Assen dateren uit de 13de eeuw, waarin onder meer gerefereerd wordt aan een 'villa' in Assen, eigendom van een adellijk geslacht uit de buurschap Eelde in Noord-Drenthe. Het gaat dan waarschijnlijk om een enkel landgoed of hoevencomplex, met andere woorden een kleine agrarische kern.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze kern, de villa, in landschappelijk opzicht in oorsprong een andere ontwikkeling heeft gekend dan andere nederzettingen in het centrale Drentse zandgebied. De fysisch-geografische uitgangssituatie komt overeen met de algemeen kenmerkende landschappelijke componenten van het Drentse esdorpenlandschap.

De opbouw van het traditionele esdorpenlandschap is gebaseerd op het centrale principe van de escultuur in het dan toegepaste landbouwsysteem. Dit landbouwsysteem resulteert in het esdorpenlandschap dat tot aan het begin van de 20ste eeuw bepalend is voor het Drentse zandgebied. De nederzettingen liggen over het algemeen op de overgang van hogere naar lagere gronden, daar waar de fysisch-geografische uitgangssituatie optimaal is. Het dorpsgebied behoort van de esnederzettingen is opgebouwd uit de onderdelen: es, bos(restanten), beekdalen en veldgronden. Het beekdal is de relatief laaggelegen en smalle strook groenlanden aan weerszijden van het lokale beekje, diep(je) of stroom. De uitgestrekte velden, die omstreeks 1800 hun grootste uitbreiding bereiken, bestaan uit heide-, veen- en zandgronden. De belangrijkste functie is die van weidegrond. De bewoningkernen zelf grenzen zonder uitzondering aan het escomplex. De kernen zijn opgebouwd uit de hoeven of erven, het wegen-, driften- en padenstelsel en langs de randen van de kern meestal één of meer brinken.

Een centrale plaats in de middeleeuwse ontstaansgeschiedenis van Assen wordt evenwel ingenomen door het klooster dat ter plaatse in de tweede helft van de 13de eeuw wordt gesticht. De directe aanleiding is de noodzakelijk geachte verplaatsing van de dan nog jonge abdij 'Sancta Maria de Campe', gesticht tussen 1234 en 1246 bij Coevorden. Voor zover bekend is één en ander het gevolg van de onvruchtbaarheid van de akkergronden en de regelmatige wateroverlast op de oorspronkelijke lokatie. Hoe dit ook zij, in 1260/61 volgt de verplaatsing van Coevorden naar een eenzame plaats die 'Hasse(n)' wordt genoemd. Over de landschappelijke relatie tussen het nieuw gestichte klooster en de – onbekend hoeveel oudere kern – 'de villa in Assen', is niets met zekerheid bekend. Wel valt aan te nemen dat de overdracht, door het voornoemde geslacht in Eelde, van deze 'villa' aan het klooster te Assen in 1294, in functionele zin heeft geleid tot het opgaan van de villa in de kloosternederzetting. Bovendien is aangetoond dat de vestigingsplaats van het klooster overeenkomt met de lokatie van het huidige gebouwencomplex dat direct oostelijk aan de Brink, in het centrum van Assen, grenst.

Uit 1418 dateert de vermelding dat de geïntegreerde kloosternederzetting door brand is verwoest. Waarschijnlijk is slechts het hoofdgebouw van de abdij op de oorspronkelijke plaats herbouwd.

De kloosternederzetting rond 1600

Op basis van het geschreven bronnenmateriaal is eerst sedert het begin van de 17de eeuw enig zicht te krijgen op de contouren van de nederzetting. Hetzelfde geldt ten aanzien van de maatschappelijke context waarin Assen uitgroeit tot het bestuurscentrum van Drenthe.

Rond 1600 beschikt het klooster van Assen onder meer over aanzienlijke (grond)eigendommen in de directe omgeving, maar ook daarbuiten. Het territoire van de nederzetting wordt in 1603, voor zover bekend voor de eerste keer, aangeduid als de 'marcke van Assen'. De omliggende en aangrenzende marken of dorpsgebieden zijn Anreep, Loon, Peelo, Zeijen en Witten. Ook laatstgenoemde marke is sedert het midden van de 16de eeuw – in haar geheel – in het bezit van de abdij.

Het abdijcomplex zelf blijkt een afzonderlijke beheerseenheid binnen de marke van Assen te zijn. Dit 'corpus des convents Assen' (1602/03) bestaat uit een kloosterterrein en de daaromheen liggende corpuslanderijen. Het kloosterterrein is duidelijk begrensd blijkens de aanduiding 'hoffstede binnen de graft' (1608). De ouderdom van deze

grensafscheiding, 'gracht', die overeenkomt met de latere singelstructuur, is onbekend. Van het corpus binnen de gracht vormt de daartoe afgedamde Weiersloop de westelijke begrenzing.

De corpus-landerijen bestaan uit de veldgronden, de groenlanden langs de diepjes, beekjes of loopjes en het kloosterbos dat direct ten zuidwesten van de nederzetting is gelegen. Van het areaal dat direct aan het omgrachte kloosterterrein grenst, worden delen als bouwland, de essen, geëxploiteerd.

In 1600 bestaat de bebouwing van de kloosternederzetting uit het eigenlijke kloostercomplex: een min of meer vierkante gesloten groep gebouwen, wellicht enige bijgebouwen, en één tussen Weiersloop en klooster gelegen 'bouwhuis', de kloosterboerderij. De oudste padenstructuur van het kloosterterrein komt nagenoeg overeen met de huidige tracé's van Kruisstraat en Marktstraat. In een noordelijke en westelijke oriëntatie sluiten ze – direct buiten het omgrachte nederzettingscomplex – aan op de doorgaande wegen Peelo/Hooghalen – Witten/Rolde. Van de Kruisstraat is met zekerheid bekend dat deze via de Peel(o)er poort (1619), ter hoogte van de huidige Kruisstraat/Gedempte Singel, toegang geeft tot de omgrachte nederzetting.

Van kloosternederzetting tot bestuurscentrum in wording

De maatschappelijke en politieke ontwikkelingen aan het eind van de 16de en het begin van de 17de eeuw betekenen het einde van de abdij als religieus instituut. Voor de Landschap Drenthe zijn de belangrijkste factoren in deze ontwikkeling: de doorvoering van de reformatie, de invoering van een nieuw belastingstelsel en de daarmee direct verband houdende instelling van een nieuw bestuurscollege. Onder druk van de Staten-Generaal in Den Haag besluiten drost, leden van de Ridderschap en gevolmagtigde eigenerfden op 29 oktober 1600 tot de verkiezing van een college van gedeputeerden. Een zeer belangrijke bijkomstigheid is de beslissing van de gedeputeerden 'haer vergaderinge (te) sollen nemen ende holden binnen Assen'. Om praktische redenen besluiten Ridderschap en Eigenerfden in augustus 1602 ook hun vergaderingen te Assen laten plaatsvinden. Eerder in hetzelfde jaar worden de kloosterlingen uitgekocht en wordt het beheer over de abdijgoederen aan hen ontnomen. Deze besluiten halen de voormalige kloosternederzetting uit het relatieve isolement van de voorgaande eeuwen. Assen wordt het bestuurlijke centrum van de Landschap Drenthe. Vanaf 1602 zijn de kloostergoederen 'landschapsgoe-

deren' en is het kloostergebouw 'landschapsgebouw'.

De ontwikkeling van de nederzetting gedurende de 17de en 18de eeuw

Al in 1602 wordt daadwerkelijk begonnen met de ontsluiting van het bestuurscentrum door aanleg van nieuwe en verbetering van bestaande wegen en bruggen tot enige kilometers buiten de nederzettingskern. Een en ander wordt de gedeputeerden opgedragen door Ridderschap en Eigenerfden. De ontwikkeling van de nederzetting zelf blijft gedurende de 17de eeuw in hoofdzaak beperkt tot het vroegere 'corpus binnen de singel'. Binnen deze primaire nederzettingsstructuur treedt een gestage uitbreiding en verdichting van de bebouwing op.

In 1630 wonen er ruim 100 personen in Assen, voor het merendeel behorende tot de (gezinnen van de) bestuursambtenaren. De meeste van hen zijn in onderkomens van het landschapsgebouw en belendende panden gehuisvest. De overige bebouwing, een tiental objecten, is aan de Brink, de centrale open ruimte, en langs de Kruisstraat (vóór 1683 kortweg 'straete') gesitueerd. De brink is in die tijd waarschijnlijk plein-, markt- en inscharringsruimte voor het vee. Een naar verhouding kleine bevolkingsgroep, waarvan een relatie tot het bestuursapparaat niet is aangetoond, heeft zich dan inmiddels bij de Peeloër poort gevestigd. Vermoedelijk willen de bestuurders een dergelijk 'wilde' vestiging in de toekomst voorkomen: in 1638 valt het besluit – van Ridderschap en Eigenerfden, op voorstel van Drost en Gedeputeerden – om het corpus binnen de singel te verdelen in huisplaatsen om deze in erfpacht uit te geven 'om daarop te timmeren'.

Het landschapsgebouw en belendende bebouwing zelf hebben bij voortdurende wijzigingen ondergaan. De herbouw van de voormalige abdijkerk dateert uit 1662, daar deze sedert het instorten van de kerktoeren in 1601, in een troosteloze staat verkeerde.

Rond 1700 is de bewoningskern, na een verwoestende brand in 1676, uitgegroeid tot een vijftigtal bouwplaatsen binnen de gracht en een tiental daarbuiten. De bebouwing binnen de singel is gesitueerd langs de huidige Kruisstraat, Marktstraat, Kleine Marktstraat, Brink en Kloosterstraat. De nog zeer beperkte bebouwing buiten de singel is gelokaliseerd ter hoogte van het huidige Koopmansplein, de Markt en de Oostersingel.

Buiten de historische kern van de nederzetting zijn in de tweede helft van de 18de eeuw twee belangrijke inrichtingsprojecten tot stand gebracht: de uitbreiding en omvor-

ming van het Asserbos en de aanleg van de Drentse Hoofdvaart. Vanuit een westelijke oriëntatie sluiten beide hoofdstructuurcomponenten aan op de oude nederzettingskern. Beide projecten zijn voor zover bekend een persoonlijk initiatief van W.H. Hofstede, in die tijd landschapsklérk.

Tot de kloostergoederen die omstreeks 1600 in bezit waren gekomen van de Landschap Drenthe behoorde het Asserbos, het kloosterbos dat zich in een smalle zone vanuit de kern aan weerszijden van de zuidelijke uitvalsweg, de huidige Beilerstraat, uitstreekte. Door de toenemende bevolkingsdruk in het opkomende Assen was het landschapsbestuur reeds in 1609 genoodzaakt om een 'bosbewaarder' aan te stellen. Niettemin leidden een weinig consequent beheer en krachtloze verordeningen van het landschapsbestuur tot verval van het bos. Een en ander was vooral het gevolg van klandestiene houtkap en een gaandeweg ongeremde en onbeheersbare beweiding, beide vanuit Assen.

Na eerdere incidentele en bescheiden aanzetten, wordt omstreeks 1760 begonnen met een grootschalige (her)aanplanting onder leiding van Hofstede. Het betreft het gebied ten zuidwesten van de kern, westelijk van de Beilerstraat. Volgens een strak en regelmatig patroon waarin Franse invloeden herkenbaar zijn, wordt de 'nieuwe plantagie' aangelegd. De regelmatige, stervormige opbouw in de plattegrondskenmerken die leidt tot de naamgeving Sterrebosch, wordt vastgelegd door (zicht)lanen, paden, greppels en wallen. Van het basispatroon in het assenstelsel wordt de 'allee' (de Hoofdlaan) gericht op het torentje van de herbouwde abdijkerk aan de Brink. Aan weerszijden van deze hoofdlaan en tussen de westelijk gelegen broeklanden en Beilerstraat ontstaat in de periode van 1763 tot 1784 een uitgestrekt (wandel)bos van meer dan 100 hectare.

Tegelijkertijd wordt, ook op initiatief en onder toezicht van Hofstede, vanaf 1769 de Drentse Hoofdvaart vanuit westelijke richting – komend vanuit Smilde – naar Assen doorgetrokken. Dit werk wordt met het graven van de (haven)kolk aan de Markt in 1780 voltooid. Van een samenhang tussen beide projecten, behalve in tijd en organisatie, is bij de plattegrondskenmerken ook in ruimtelijk opzicht sprake. Het tracé van de Vaart is net als de Hoofdlaan op de Brink, c.q. de herbouwde abdijkerk gericht. De aanleg van het Sterrebos en de Vaart zijn illustratief voor de toenemende status van Assen als het bestuurlijke centrum van Drenthe.

Assen rond 1800: formalisering van de bestuurlijke status

Een reisbeschrijving uit 1795 schetst het volgende beeld van de nederzetting. 'Assen is een Vlek, van ruim vyfhonderd menschen bewoond. Een fraay beplante Cingel omringt het zelve; een uitgestrekt Bosch, waarin men veele en welonderhoudene wandelpaden aantreft, is er onmiddelyk aan gelegen. De gegravene Vaart, die door de Smilde, naar Meppel loopt, neemt aldaar een aanvang (-)'.
Bij de Staatsregeling in 1798 wordt het gehele Asserbos rijkseigendom. Rond 1800 telt Assen ongeveer 600 inwoners. Binnen de primaire nederzettingstructuur zijn dan ongeveer 140 bouwplaatsen gesitueerd.

Op 12 maart 1809 bezoekt koning Lodewijk Napoleon Assen. Door een optimale promotie van de nederzetting onder leiding van mr. P. Hofstede, Landdrost, verleent Lodewijk Napoleon Assen de daarop volgende dag stadsrechten. Aan de architect Giudici wordt opdracht gegeven een stedenbouwkundig plan te ontwerpen, teneinde de nederzetting, tot dan toe niet meer dan een dorp, een stedelijk aanzien te geven. Lodewijk Napoleon financiert op voorhand de aanleg van enige wegen en de bouw van zestien 'nette woningen daaraan', de zogenaamde Nieuwe Huizen. Daarnaast schenkt hij de kersverse stad ook het 'Sterrebosch' (domein-goed), op voorwaarde dat de Hoofdlaan doorgetrokken wordt tot aan de Brink. Hieraan wordt nog hetzelfde jaar gevolg gegeven door de aanleg van de Torenlaan.

Van het door Giudici ontworpen stadsplan zijn de zestien nieuwe huizen en het tracé van de huidige Torenlaan de enig gerealiseerde onderdelen. Het overige is ontwerp gebleven: een bebouwingsplan, waaronder een wegeninfrastructuur op basis van een orthogonaal raster en ruim twintig ontwerpen voor de meest monumentale openbare gebouwen.

Stedelijke ontwikkelingen na 1800: groei van de provinciale hoofdstad

Het accent van de functionele en maatschappelijke ontwikkelingen waarbij Assen uitgroeit tot provinciehoofdstad van Drenthe ligt in de 19de eeuw. Het zijn met name de ontwikkelingen in deze eeuw, wanneer nieuwe structurelementen aan een ouder patroon worden toegevoegd en bebouwing in deze structuur wordt ingevoegd, dat het specifieke karakter van het stadsgezicht Assen vorm krijgt.

De situatie aan het begin van de 19de eeuw is weergegeven op de kaart van Buwama Aardenburg uit 1809, in opdracht vervaardigd ten behoeve van het door Giudici

ontworpen stedenbouwkundige plan. De dan bestaande structuur wordt in hoofdzaak bepaald door het beloop van de omgrachting van het voormalige kloostercomplex, met name in het oosten, een aantal vooral in het noorden uitwaaiende interlokale verbindingswegen en de opmerkelijk rechte structuurlijnen van zowel de Drentse Hoofdvaart als de Hoofdlaan vanuit het Asserbos (fotobijlage, afb. 1).

De bebouwing van de stad is voor het grootste gedeelte geconcentreerd in het gebied binnen de omgrachting, die bestaat uit achtereenvolgens de Noordersingel, de Oostersingel, de Zuidersingel en de Weiersloop (Weiersdiep). Binnen dit gebied is de meeste bebouwing gesitueerd aan de Kruisstraat en de Brink, en zijn aanzienlijke terreinen, vooral in het noordoosten en zuidwesten, nog geheel onbebouwd. De bebouwing aan de in 1780 gereedgekomen Vaart en aan de Havenstraat (thans Marktstraat), een nieuwe verbinding tussen de Vaart en de Brink, wijkt qua richting sterk af van de oudere bebouwingslijn Veenweg/Molenweg en van de omgeving Kruisstraat-Brink-Kloosterstraat. Aan de Brink, de centrale pleinruimte, staan de meest aanzienlijke en in functioneel opzicht meest belangrijke panden. In het oude kloostercomplex zijn het provinciaal bestuur, de gevangenis en de pastorie gehuisvest. Het kerkgebouw is nog als kerk in gebruik. Ook het in 1778 gebouwde Drostenhuis met de twee schathuizen en het in 1759 na brand herbouwde Ontvangershuis zijn aan de Brink gesitueerd. Aan de noordzijde staan enkele woningen, een herberg, en de zogenaamde landschapsschuur (opslagplaats ten behoeve van het provinciaal bestuur), terwijl ook de zuidzijde, die in de Kloosterstraat overgaat, bebouwd is. Direct oostelijk van de singelstructuur, ter hoogte van de kruising Zuider- en Oostersingel, ligt de regelmatige aanleg rondom het Huis 'Overcingel', daterend uit 1780.

Aan de zuidzijde van de Vaart is inmiddels een aantal herenhuizen verzeen, waarvan de diepe tuinen zich tot aan de Hoofdlaan uitstrekken. Het verschil in verkavelingsrichting en de grootschaligheid ten opzichte van de oude nederzettingsskern is opmerkelijk. Een begin van stadsuitbreiding is er aan de uitvalswegen: de Beilerstraat, de Stegweg, de Veneweg, de Molenweg, de Oude Straat en de Groningerweg (nu Kerkstraat, Weiersstraat, Venestraat, Molenstraat, Oudestraat respectievelijk Groningerstraat), met name rondom het punt van samenkomst van Veenweg, Molenweg en Oude Straat en Varkensmarkt. Het betreft hier geen planmatige uitbreiding, in

tegenstelling tot die in het gebied van de Vaart en omgeving.

Opvallend in het zuidwesten is de formele aanleg van het Asserbos, dat zich vrijwel tot de Zuidersingel uitstrekt. De brede laan (nu Torenlaan) is tengevolge van de stadsrechtverlening in 1809 aangelegd in het verlengde van de Hoofdlaan. De Torenlaan fungeert als zichtas op de herbouwde abdijkerk. Ook in 1809, of in 1810, worden de Brinkstraat en de Nieuwe Huizen (na de stadsrechtverlening) aangelegd, zodat er een doorgaande route van de Groningerweg naar de Brink ontstaat. De nieuwe situatie is weergegeven op het kadastrale minuutplan van rond 1830 (fotobijlage, afb. 3). De Nieuwe Huizen is dan al een bebouwde straat, de Brinkstraat nog niet. De na de branden van 1758 en 1759 aangelegde brandgracht ten westen van het kerkhof is gedempt. Voor het overige is er binnen de singels vrijwel niets veranderd ten opzichte van de situatie van 1809. Buiten de singels is de bebouwing met name toegenomen aan de noordelijke uitvalswegen en aan de buitenzijde van de Noordersingel. Ook de Drentse Hoofdvaart vooral de noordzijde, heeft zich verder ontwikkeld als bebouwingsas ná 1816.

De functionele ontwikkeling als Drentse hoofdstad is de basis voor de aanzienlijke stedelijke uitleg sedert 1810 en een vertienvoudiging van het inwonertal tot bijna 7000 rond 1870. Een momentopname van de resultaten in de stedelijke ontwikkeling tot dan toe geeft de kaart uit de Gemeente-atlas van J. Kuyper uit 1868 (fotobijlage, afb. 4). Ter plaatse van het oude kerkhof binnen de singels zijn de rechtbank (1840) en een gevangenis (1844) gebouwd. Ook de andere functies van de bebouwing aan de Brink, met name die van het voormalige kloostercomplex waarin het provinciebestuur zetelt, wijzen op de voortgaande ontwikkeling van Assen tot bestuurlijk en verzorgend centrum van de regio. De Hanenbijtersgang, tussen de Brink en de Noordersingel (nu de Singelpassage), op het minuutplan nog een pad tussen de moestuinen, is inmiddels aan beide zijden bebouwd. Ook met de Muldersteeg, tussen de gang en de Brinkstraat, is dat het geval (thans Mulderstraat). De Brink functioneert als verbindingsschakel tussen de doorgaande routes van Groningerstraat naar Torenlaan en naar de Markt. Het open gedeelte is in 1844 als wandelgebied ingericht.

De gracht van de Noordersingel is in 1864 gedempt (nu Gedempte Singel), de overige singels blijven gehandhaafd. Door deze demping wordt de scheiding tussen de noordwestelijke Brinkbebouwing en de stadsuitbreiding aan de noordelijk uitvalswegen opgeheven. In dat

gebied gaan de uitbreiding en de verdichting verder. Tussen de Molenweg en de Groningerstraat is de Kattengang, nu Groningerdwarsstraat, aangelegd die volgens Kuypers kaart uit 1868 al geheel bebouwd is. Tussen de Stegweg en de Varkensmarkt is het Weyersgangetje, nu Schoolstraat, aangelegd.

De bebouwing aan de Vaart strekt zich op de kaart van Kuypers uit tot de Kerkhoflaan bij het nieuwe kerkhof (1823). Ten zuiden van de Vaart is de Collardslaan (daterend van vóór 1800) van beboomde dreef tot gedeeltelijk bebouwde verbinding met de Torenlaan geworden. Op de hoek aldaar is in 1848 de nederlands-hervormde kerk gebouwd. Het in 1861 gereedgekomen Noord Willemskanaal is een nieuw element buiten de eigenlijke stadskern, bedoeld om Assen een vaarverbinding in noordelijke richting te geven.

De ruimtelijke ontwikkelingen ten oosten en ten zuiden van de singelstructuur, waarbij het incidentele karakter meer bepalend is, vinden in hoofdzaak aan het einde van de 19de eeuw plaats. In 1870 komt de spoorlijn Groningen-Meppel tot stand en krijgt Assen een station ten oosten van de oude kern. Om de verbinding tussen het station en de Brink te verbeteren, wordt het Vredeveldepad verbreed tot Stationsstraat. Eveneens uit 1870 dateert de aanleg van de Javastraat, de verbinding tussen de Oostersingel en de Rolderstraat.

In de eerste helft van de 19de eeuw waren de ingrepen in het stadsbos beperkt gebleven tot de oostelijke randzone, waar de Noorderbegraafplaats en het (oude) vijvercomplex waren aangelegd. De eerste bouwactiviteiten in de nabijheid van de oude nederzetting-kern vonden plaats ter hoogte van het aansluitingspunt van Hoofdlaan, Dr. Nassaulaan en de Torenlaan. Hierdoor moesten oudere delen van het bos wijken, terwijl ook het tracé van de Beilerstraat een aanpassing onderging. Zuidelijk van de Hoofdlaan werd de Hertenkamp ingericht.

In de tweede helft van de 19de eeuw wordt de bebouwing ten koste van het Asserbos aanzienlijk uitgebreid. Het terrein van de gasfabriek aan de Witterstraat wordt aan het sterrebos onttrokken. De aanleg van de villaparkbebouwing van het Van der Feltzpark (1875) wordt voorafgegaan door de omvorming van het 'Boschpad' tot Gymnasiumstraat. De nieuwe vijver en de Zuiderbegraafplaats worden vlak voor 1900 gerealiseerd. Hetzelfde geldt ten aanzien van de bebouwing langs de Witterstraat, Dr. Nassaulaan en de Hertenkamp. Rond 1900 volgt de aanleg van de Emmastraat.

De situatie van rond 1895 is afgebeeld op de 'Platte Grond van

Assen' van F.R.N. Hoogendoorn (fotobijlage, afb. 5). Meer incidenteel, dan het gevolg van doelbewuste planning zijn de wijzigingen die de oude nederzetting-kern ondergaat: functie-verandering, uitbreiding en verdichting van de bebouwing treden rond de eeuwwisseling op rondom de Brink, maar ook in de stadsdelen buiten de kern.

Het kloostergebouw is in 1883 afgebroken en twee jaar later verrijst ter plaatse een nieuw provinciehuis, het huidige Drents Museum. Een nieuw postkantoor was al in 1874 aan de zuidzijde van de Brink gebouwd. Het Rijksarchief verrijst in 1902 op de plaats van de vroegere pastorie. Aan de Torenlaan worden het kantoor van de Drentsche en Asser Courant gebouwd en hotel De Moriaan; aan de Hoofdlaan (thans Nassaulaan) Café Bellevue (1899, 1906, 1882). Ook worden diverse scholen gebouwd buiten het stadscentrum, en de nederlands-hervormde kapel (1903) en het Wilhelminaziekenhuis (1910) aan de Oosterhoutstraat. Verder kunnen de in 1895 gereedgekomen kazernes tussen de Witterstraat en de Vaart, ten westen van het stadscentrum, genoemd worden.

De 'Wandelkaart der gemeente Assen' geeft een beeld van de stadsplattegrond rond 1920 (fotobijlage, afb. 6). In structureel opzicht is de situatie sedert 1895 op een aantal plaatsen gewijzigd. Opvallend zijn de aangelegde (en bebouwde) dwarsverbindingen in het noordelijke stadsdeel. De opvallende en verdichting tussen Noordersingel en Parallelweg, waar nieuwe straten zijn aangelegd, illustreren het toenemend belang van het spoorwegverkeer. Ten zuiden van de Zuideringel komen de dwarsverbindingen haaks op de Beilerstraat tot stand (Oosterhoutstraat e.o.) Rond 1910 wordt de singelgracht tussen de Brinkstraat en de Kloosterstraat gedempt. Een functionele en structurele samenhang met de stationssituatie komt tot stand in de vorm van uitbreiding in oostelijke richting. Vanaf de Eerste Wereldoorlog worden 'over het spoor', ten oosten van de spoorlijn, de arbeiderswijken het Rode-, Blauwe-, en Witte Dorp gerealiseerd. Het inwonertal van Assen in 1920 is inmiddels opgelopen tot bijna 17.000 personen. Het proces van uitbreiding en verdichting van de bebouwing zet zich voort in de periode tussen 1920 en 1945. In 1945 is de bebouwing nog grotendeels geconcentreerd binnen het gebied begrensd door het Asserbos, het Noord-Willemskanaal, de spoorlijn en de Bosbeek.

Aanzetten voor de latere structurele, grootschalige stedenbouwkundige ontwikkeling zijn dan inmiddels met name aan de noordoost- en zuidwestkant van de oude stadskern gereali-

seerd.

In de jaren na 1945 groeit Assen uit tot de huidige omvang, waarbij in het centrum en omgeving ook een aantal veranderingen plaatsvinden. In 1958 wordt ten behoeve van het verkeer een doorbraak gerealiseerd van de Gedempte Singel naar de Markt. De nieuwe verkeersroute komt in de plaats van de route Brinkstraat-Marktstraat. De Overcingellaan wordt aangelegd op het tracé van een opgeheven tramlijn. De Prinses Beatrixstraat en de Prinses Irenestraat, respectievelijk tussen Zuideringel en Parkstraat, tussen Emmastraat en Dr. Nassaulaan, worden beide in de jaren vijftig aangelegd. Ook in die tijd wordt aan het eind van de Vaart, als het scheepvaartverkeer sterk achteruit gaat, de zwaaikom De Kolk gedempt.

Vanaf het begin van de jaren zestig verandert het oude stadscentrum met name in visueel opzicht. Genoemd kunnen worden de vestiging van banken en (groot)winkelbedrijven en de aanleg van een overdekt voetgangersgebied, de Singelpassage. Nadat het Ontvangershuis al eerder als Drents Museum in gebruik is genomen, worden in de jaren zeventig het Drostenhuis, de Abdijkerk (sedert 1851 gemeentehuis) en het inmiddels voormalige Provinciehuis bij het museum getrokken.

Na het omleiden van interlokale en lokale verkeersstromen door enkele rijkswegen en de Europaweg (rondweg), kan de binnenstad gedeeltelijk autovrij gemaakt worden en ingericht worden als voetgangersgebied.

In verband met de verkeerssituatie lag het in de bedoeling de weg langs het Noord Willems-Kanaal aan te sluiten op de Vaart. In 1974 wordt hiervoor het gedeelte van het Kanaal vlak nabij de Vaart gedempt en de trambrug en sluis ter plaatse afgebroken. In 1980 ziet men echter van de voorgenomen wegaanleg af.

Huidig ruimtelijk karakter

De historisch-ruimtelijke structuur van de Asser binnenstad, waarvan in de vorige paragraaf het ontstaan en de ontwikkeling geschetst zijn, wordt bepaald door het oorspronkelijke kloosterterrein, nu de Brink met omgeving, binnen de ongeveer cirkelvormige begrenzing van de singels. Hiernaast zijn de eind-18de-eeuwse Vaart, met daaraan gekoppeld de Markt en de begin-19de-eeuwse Torenlaan, met in het verlengde de Nassaulaan, eveneens primaire structurelementen. Zowel de tussenliggende Collardslaan en de Gymnasiumstraat, als de straten ten zuiden van de Nassaulaan, zijn meer secundaire elementen die in de loop van de 19de eeuw tot stand zijn gekomen met het aaneengroeien van

de bebouwingsstructuur. Ook de Beilerstraat, die als onderdeel van de uitvalsweg naar Beilen al veel eerder was aangelegd, werd toen bebouwd.

Tot op de huidige dag is de historische structuurontwikkeling van de binnenstad herkenbaar door het grotendeels bewaard blijven van het oorspronkelijk karakter van de belangrijkste structurelementen. De oude (klooster)kern rondom de Brink heeft het karakter van een groene, beplante ruimte met rondom binnenwaarts gerichte bebouwing. Aan de oostzijde is deze bebouwing specifiek van aard ten gevolge van de bestuursfunctie en de in enkele gevallen daaraan voorafgaande kloosterfunctie. De singels vormen de buitengrens van het oorspronkelijke kloosterterrein, hetgeen afleesbaar is aan de binnenwaartse gerichtheid van de buitenbebouwing en het groene achterkanten-karakter van de binnenzijde van de singels. Aan de noordzijde is deze situatie ten gevolge van transformatie en centrumontwikkeling minder duidelijk, terwijl aan de westzijde de begrenzing minder scherp is door de aansluiting op de beide assen Vaart en Hoofdlaan. De Kloosterstraat vormt, als de gaafst bewaarde ontsluitingsweg van het oorspronkelijke kloosterterrein, een belangrijk element in het geheel van Brink en singels.

De Vaart is een lineair, duidelijk planmatig opgezet hoofdstructurelement met een strak bebouwingspatroon. De koppeling met de kloosterkern wordt geëffectueerd in de functie als zichtlijn en door de duidelijke beëindiging ter plaatse van de Markt. De Hoofdlaan verbindt de Brink met het Asserbos via een getrapte opbouw. De Torenlaan is nog deel van de kern met een dichte bebouwing aan de noordzijde en op de hoeken en aan de zuidzijde een relatie met de singelzone. Het vervolg wordt gekenmerkt door villabebouwing in losse structuur aan de Nassaulaan en gaat via de open ruimte van de Hertenkamp over in de boslaan (Hoofdlaan).

Karakteristiek voor de algemene verschijningsvorm van de binnenstad zijn de deels open, groene ruimtes, naast de Brink ook de Gouverneurstuin, het landgoed Overcingel en de Hertenkamp, en de relatief grote beplante erven achter de bebouwing (Vaart), dan wel rondom de bebouwing (Van der Feltzpark). Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door enerzijds min of meer gesloten gevelwanden in het grootste deel van de binnenstad, met name aan de Kloosterstraat, de noordzijde van de Torenlaan, aan de straten tussen Vaart en Nassaulaan en aan de Vaart, en anderzijds door vrijstaande bebouwing, met name aan de Nassaulaan, het Van der Feltzpark en de Beilerstraat. Aan de Brink over-

weegt bebouwing die verband houdt met de vroegere kloosterfunctie en de positie van Assen als provinciehoofdstad.

De bouwhoogte van de historisch waardevolle bebouwing, die overwegend uit de 19de eeuw dateert, bedraagt twee tot drie bouwlagen. Het aantal panden opgetrokken in twee bouwlagen is verreweg het grootst. Hoe aanzienlijker de bebouwing echter is, hoe groter de verdiepingshoogte. De voorgevels zijn doorgaans verticaal geleed en aan de bovenzijde voorzien van een kroonlijst. Baksteen is het meest gebruikte bouw materiaal, een aantal panden is witgepleisterd. De kapvorm is overwegend een afgeknot schilddak, de dakbedekking bestaat uit rode of blauwe pannen.

Nadere typering te beschermen waarden

Een centraal punt in de binnenstad van Assen, zowel in structureel opzicht als wat betreft historisch waardevolle en monumentale bebouwing, wordt gevormd door de Brink met omgeving. Vooral de oostzijde met de gevelwand van het Drostenhuis, het voormalige Provinciehuis, de Abdijkerk, het enigszins naar achter liggende Ontvangershuis en het Gemeentehuis, is van groot belang. Tevens getuigen deze gebouwen van de vroegere voornaamheid en de positie van Assen als provinciehoofdstad, waaraan ook het Paleis van Justitie en het Huis van Bewaring bijdragen.

Behalve door de monumentale bebouwing wordt de Brink gekenmerkt door een groen gedeelte met oude bomen dat het grootste deel van de open ruimte beslaat. Een uitzondering vormt de geasfalteerde ruimte voor het gemeentehuis, terwijl het noordelijk deel van de Brink het winkelgebied van de binnenstad begrenst. In architectonisch opzicht verschillen de gevels die de noordwand domineren in aanzienlijke mate van de overige Brinkbebouwing. Hierdoor, en ten gevolge van de wisselende inrichting en het wegbehoor maakt de Brinkruimte als geheel een versnipperde indruk.

In contrast met de open ruimte van de Brink staat de beslotenheid van de Kloosterstraat, de meest gaaf bewaarde oudere verbindingsas tussen Brink en singels, met aan beide zijden een gedeeltelijk gesloten gevelwand en dicht aan de straat liggende bebouwing.

De historische situatie waarin de bebouwing op het oorspronkelijke kloosterterrein grotendeels op de centrale ruimte van de Brink georiënteerd werd en de buitenzijde van het terrein aan de singels niet bebouwd werd, is aan de kant van de Noorder-

en Oostersingel herkenbaar gebleven. Door het achterwege blijven van een westelijke gevelwand is er zicht op de zij- en achterkant van het Huis van Bewaring, de nieuwbouw van het Rijksarchief, de achterzijde van het oude en het nieuwe gemeentehuis, en de achterzijde van het Ontvangershuis. Ten gevolge van de situering in een gordel van tuinaanleg vertoont dit achterkantengebied toch een zekere eenheid. De openheid en de mate van beplanting contrasteren met de bebouwde overzijde van de singels. Vooral tussen de Javastraat en de Stationsstraat wordt de gevelwand van de Oostersingel gekenmerkt door een stedelijke verschijningsvorm met statige panden, gesitueerd direct aan het trottoir. Aan de Zuidersingel staat merendeels eenvoudiger bebouwing, met uitzondering van het landhuis Overcingel. Het landgoed met de aanwezige (boom)beplanting en het landhuis met inrit en voortuin bepalen in sterke mate het open en groene karakter aan deze zijde van de binnenstad. Ook de groene ruimte van de Gouverneurstuin en de Drostenlaan, met langs de Zuidersingel het restant van de vroegere omgrachting van het kloosterterrein, draagt hier aan bij. Een storend element in deze zone is de telefooncentrale aan de noordzijde van de Zuidersingel, zowel wat betreft vormgeving als situering. Een hoofdelement in de historisch-ruimtelijke structuur is de Torenlaan – Dr. Nassaulaan, de zichtas vanuit het Asserbos op de toren van de Abdijkerk. De grotendeels gesloten gevelwand aan de noordzijde contrasteert met de zuidzijde die ter hoogte van de Gouverneurstuin geheel onbebouwd is. Aan het waardevolle wegpand, ingedeeld in drie stroken gescheiden door bomenrijen, is door verbreding ten behoeve van parkeerruimte enigszins afbreuk gedaan.

Tussen de Torenlaan en de Nassaulaan ligt het Kerkplein, veeleer een verbreding in de zichtas Hoofdlaan-Brink op het punt van samenkomen van een aantal straten dan een werkelijke pleinruimte. De markante neo-klassicismische hervormde kerk (1848), waarvan de bijzondere positie wordt benadrukt door zijn van de hoofdas afwijkende oriëntatie, en het postkantoor (1895) verlenen dit punt toch allure. Bovendien functioneert het Kerkplein als accent in de genoemde zichtas en als punt van aansluiting van de bosstructuur op die van de stad binnen de singels. De Torenlaan heeft ten gevolge van de gesloten noordelijke gevelwand en de ruimtelijke vernauwing ter plaatse van de kerk en het postkantoor een besloten karakter. De Nassaulaan en omgeving hebben door de aanwezige

aanzienlijke bebouwing en de ruime beplante kavels veeleer het aanzien van een villawijk. Het Van der Feltzpark, de Hertenkamp en de Beilerstraat tussen de Esstraat en het Van der Feltzpark vormen met de Nassaulaan de componenten van deze wijk. De bebouwing wordt gevormd door forse vrijstaande (voormalige) woonhuizen uit het eind van de 19de en het begin van de 20ste eeuw, opgetrokken in twee, soms drie, bouwlagen met kap. De aanzienlijke verdiepingshoogte en de breedte van de doorgaans symmetrisch ingedeelde voorgevels geeft de bebouwing een voornaam en monumentaal karakter. Aan de parkachtig ingerichte tuinen wordt in een beperkt aantal gevallen afbreuk gedaan door aan de oorspronkelijke huizen toegevoegde kantoorbebouwing. Opvallend aan de noordzijde van de Nassaulaan is de kavel- en bouwrichting die scheef staat ten opzichte van de as van de weg, ten gevolge van de oorspronkelijke uitleg van de kavels vanaf de Vaart. De groene, open ruimte van de hertenkamp ten zuiden van de Nassaulaan bewerkstelligt een vloeiende overgang tussen het parkachtige aanzien van de wijk en de beplanting aan het begin van het Asserbos. Het overwegend 19de-eeuwse villawijkkarakter maakt dit stadsdeel van groot belang binnen het totale beschermde stadsgezicht.

Niet alleen de noordzijde van de Nassaulaan, ook de richting van de Gymnasiumstraat is door de oorspronkelijk loodrecht vanaf de Vaart uitgelegde verkaveling bepaald. De straat, die de verbinding vormt tussen Vaart en Nassaulaan, heeft door het smalle profiel en de met name aan de oostzijde voor een groot deel gesloten gevelwand een stedelijk karakter. Enkele voormalige pakhuizen wijzen op de vroegere, met de Vaart in verband staande vormen van bedrijvigheid. Ook de Collardslaan heeft ten gevolge van de aan beide zijden grotendeels gesloten gevelwanden een stedelijk karakter. Als zodanig sluiten de beide straten aan bij het van oudsher meest verstedelijkte (en versteende) deel van de binnenstad, ten westen en noordwesten van de Brink. Het verdwijnen van de boombeplanting en de uitbreiding van de wegverharding hebben geleid tot een ongelede ruimtelijke opbouw van het profiel van de Collardslaan.

In het gebied Markt-Vaart en omgeving zijn de historisch-functionele kenmerken van dit deel van Assen als handelscentrum nog aan enkele, in de bebouwingsstructuur opgenomen, bedrijfsgebouwen af te lezen. De voorname woonfunctie die het stadsdeel van meet af aan had, heeft zich als belangrijkste karakteris-

tiek gehandhaafd. De belangrijkste wijzigingen in de historisch-ruimtelijke structuur van het gebied betreffen de demping van de Kolk aan de kop van de Vaart en de doorbraak van de Markt naar de Gedempte Singel in de jaren vijftig. Ten gevolge van de laatstgenoemde ingreep is in de noordelijke gevelwand aan de kop van de Vaart een aanzienlijke opening ontstaan die door het uitblijven van gevelwanden aan de nieuwe straat en van bevredigende hoekoplossingen nog altijd storend is. De doorbraak, de nadrukkelijke afbuiging van het wegbehoop en de inrichting van het gedempte water als parkeerterrein met verhoogd plateau met bomen hebben geleid tot een verzwakking van de structureel-ruimtelijke relatie tussen Vaart, Markt en Brink (kerktorentje). De Markt functioneert thans voornamelijk als onderdeel van het winkelgebied Marktstraat en omstreken. Dit komt tot uiting in de aanwezige winkel- en horecabedrijven, en de aangelegde sierbestrating. De winkelfunctie heeft grote invloed gehad op het aanzien van de bebouwing, hetgeen ook duidelijk zichtbaar is in de Kerkstraat. Desalniettemin is een aantal panden historisch waardevol en monumentaal van karakter waaronder het voormalige Zusterhuis aan de noordzijde van de Markt. In structureel opzicht is de Markt, afgezien van de doorbraak, als ruimtevorm goed herkenbaar gebleven.

De Vaart, dat wil zeggen het geheel van het kanaal met de flankerende bebouwde wegen, is in structureel opzicht, als één van de hoofdelementen, van groot belang voor het beschermde stadsgezicht. De bebouwing aan beide zijden draagt bovendien in hoge mate bij aan de bebouwingskarakteristiek van dit deel van de binnenstad. Aan het eind van de 18de eeuw en in de 19de eeuw zijn aan beide kanten tal van aanzienlijke woonhuizen gebouwd. Kenmerkend zijn de huizen van het zogenaamde Asser type, opgetrokken in één bouwlaag met kap, maar met een centraal geplaatste verhoogde middenpartij voorzien van een fronton of gootlijst. De stoep is verhoogd en afgezet met natuurstenen palen, verbonden door een ketting. Gave voorbeelden van deze bouwwijze zijn Vaart 26, 28 en 30. De bebouwing als geheel bestaat aan beide zijden van de Vaart grotendeels uit historisch waardevolle en monumentale panden, opgetrokken in één tot drie bouwlagen met kap. Karakteristiek zijn de brede, symmetrisch ingedeelde voorgevels die de Vaart aanzien en allure verlenen, hetgeen door de vrije ligging van de afzonderlijke huizen geaccentueerd wordt. De plaatsing in een nagenoeg rechte rooilijn aan beide zijden volgt het

rechte beloop van het kanaal. Aan de zuidzijde is door de aanwezigheid van een belangrijke verkeersroute het wegprofiel aanmerkelijk breder en minder geleed dan aan de noordzijde waar een kadestroom en bomen aanwezig zijn. Het gesloten bebouwingsbeeld blijft tot globaal de aansluiting van het Noord Willemskanaal op de Vaart gehandhaafd. Ter hoogte van de voormalige zwaaihoek (de Kolk) zijn de gevelwanden naar achteren gelegd. Tussen de Vaart en de Alteveerstraat is een aantal van de voor dit gebied kenmerkende diepe achtertuinen aanwezig, met oude bomen en in één van de tuinen een vijverrestant. In aansluiting op de aanzienlijke bebouwing zijn deze tuinen van belang, temeer omdat ze een bufferzone vormen tussen de historische bebouwing aan de Vaart en de jongere bebouwing aan de Alteveerstraat.

Hoewel een aantal ingrepen heeft plaatsgevonden, met name met betrekking tot recreatie-voorzieningen in de meer centrale delen en bouwactiviteiten aan de randen, is het Asserbos grotendeels intact gebleven. Van het bos zijn de Hoofddaan en de Rode Heklaan de belangrijkste structuurlijnen. Het geheel van Hoofddaan, Nassaulaan en Torenlaan effectueert de ruimtelijk-structurele samenhang tussen het stadsbos en de oude kloosterkern, de Brink. De planmatige structuur van het bos is duidelijk herkenbaar gebleven in de genoemde structuurlijnen en uit zich daarnaast in de formele aanleg van het gehele oorspronkelijke wegen- en padenpatroon. Vooral langs de Hoofddaan en de Rode Heklaan wordt de stervormige opbouw in de structuur geaccentueerd door cirkelvormige elementen (achtster Hoofddaan-Goorlaan), een strak lineair patroon (achtster Verkeerstuin), danwel door het toegevoegde padenpatroon rond de Zevenster (Rode Heklaan). De afsplitsingen van de hoofdstructuurlijnen ter hoogte van de Hertenkamp en de Touwslagerslaan vormen een opmerkelijke driehoeksverdeling in de plattegrond.

Aan de zuidzijde van het Asserbos ligt een open weidestroom, de (voormalige) stroomdalgronden langs de Stadsbroekloop, die als randzone van het gebied fungeert, waarin de overgang van het planmatig aangelegde bos naar het oorspronkelijk aangrenzende landschap herkenbaar is.

Op de als bijlage opgenomen historisch-ruimtelijke waarderingskaart is met het oog op de bescherming van het stadsgezicht Assen de historisch-ruimtelijke waarde van het stadscentrum in de bestaande situatie in hoofdlijnen weergegeven (fotobijlage, afb. 8).

Begrenzing van het aangewezen gebied

De aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Assen betreft een aantal gebieden die buiten de aanwijzing van 1974 zijn gebleven, maar deel uitmaken van de samenhangende historisch-ruimtelijke structuur van Assen met het Asserbos.

Door toevoeging van enkele gebieden ten oosten en ten zuiden van de singels is de cirkelvormige begrenzing van de oorspronkelijke kloosternederzetting, met de aanliggende bebouwing in het beschermde gebied opgenomen. De structurele samenhang van de as Vaart – Markt heeft geleid tot de toevoeging van de oostzijde van de Markt als ruimtebegrenzende wand. De uitbreiding met enkele tuinen in het gebied ten noorden van de Vaart is zowel gericht op het in stand houden van de relatie tussen de Vaartbebouwing en de tuinen, als op het handhaven van een bufferzone tussen de Vaart en de Alteveerstraat.

De uitbreiding met het zuidelijk deel van de Collardslaan en de Gymnasiumstraat is ingegeven door de functie van beide straten als verbindingselementen tussen Vaart en Torenlaan/Nassaulaan. Bovendien maken de twee straten qua richting deel uit van het ter plaatse vanaf de Vaart uitgelegde verkavelingspatroon. Verreweg de grootste uitbreiding betreft de opname van het Asserbos binnen het beschermd gebied, die tot doel heeft de structurele eenheid van het bos en de oude kloosternederzetting ook in de toekomst te waarborgen.

De begrenzing van het beschermde stadsgezicht is weergegeven op de bijgevoegde kaarten (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekeningnummers 051 A en 051 B).

Rechtsgevolg aanwijzing

Ter effectuering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht moet ingevolge artikel 37, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan worden ontwikkeld. De toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht kan daarbij wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen.

Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied.

De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Geraadpleegde literatuur:

Braake, W. ter.

'De stedenbouwkundige ontwikkeling van Assen vanaf 1945'. Gemeentewerken, (1982) nr. 9, 210-217.

Ennik, J.E.

De nederzetting Assen – Ontwikkeling tot 1700. Assen, 1984.

Heringa, J., Blok, D.P., Buist, M.G. en Waterbolk, H.T. (red.)

Geschiedenis van Drenthe. Meppel, 1985.

Klooster, O. van de en Nguyễn, A.

'Lodewijk Napoleon en Assen' Contour (1984) nr. 2, 18-21.

Legendijk, J.

'De stedenbouwkundige ontwikkeling van Assen 1260-1945'. Gemeentewerken, (1982) nr. 9, 206-209.

Oltmans, A.

De gemeente Assen in hare wording en ontwikkeling. Bew. onder toezicht van J.G.C. Joosting. Assen, 1907.

Teuling, A.J.M. den en Ploeg, K. van der.

Van Klooster tot Museum – De geschiedenis van het gebouwencomplex van het Drents Museum. Assen, 1986.

Veen, W. van der.

Assen terug in de tijd. Assen, 1975.

Zijlstra, J.

Gids voor Assen en omstreken. Assen, z.j. (ca. 1895).

Colofon:

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist.

Historisch-geografisch en stedenbouwkundig onderzoek:

Drs. M. Kooiman, Utrecht.

Drs. H. Michel, Haarlem.

Foto's:

Algemeen Rijksarchief, 's-Gravenhage (afb. 2);

Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, Apeldoorn (afb. 3);

Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist (afb. 1, 4, 5, 6, 7);

Topografische Dienst, Emmen (omslag).

Kaarten:

Studio Ineke van der Burg, Bilthoven.

Verkoopprijs f 10,-.

Deze publikatie is schriftelijk of telefonisch te bestellen bij het Distributiecentrum DOP

Postbus 20014

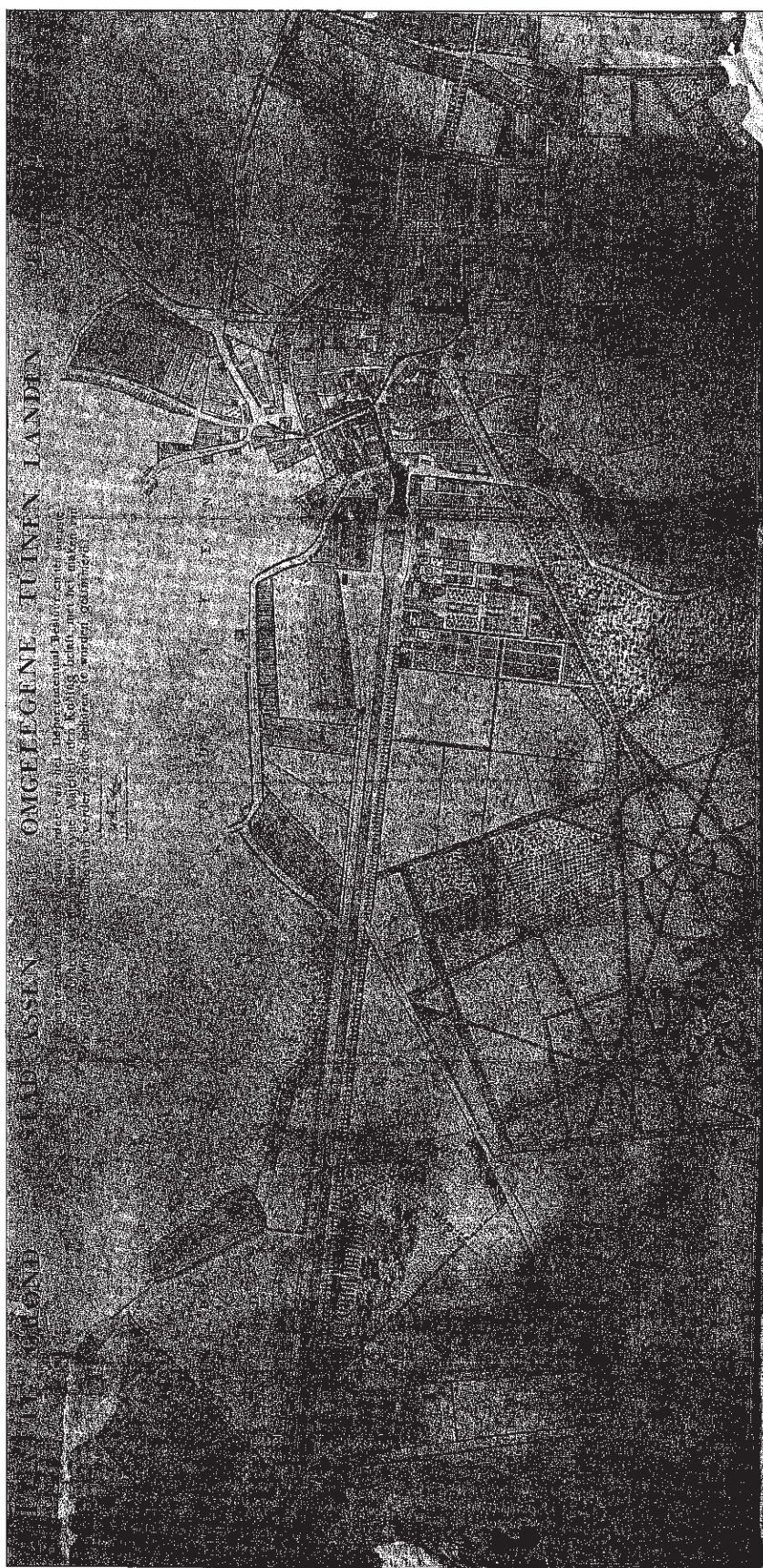
2500 EA 's-Gravenhage.

Telefoon: 070-78 98 80.

Onder vermelding van bestelnummer of ISBN 90 346 1479 4.

Druk: Staatsdrukkerij, 's-Gravenhage.

Fotobijlage



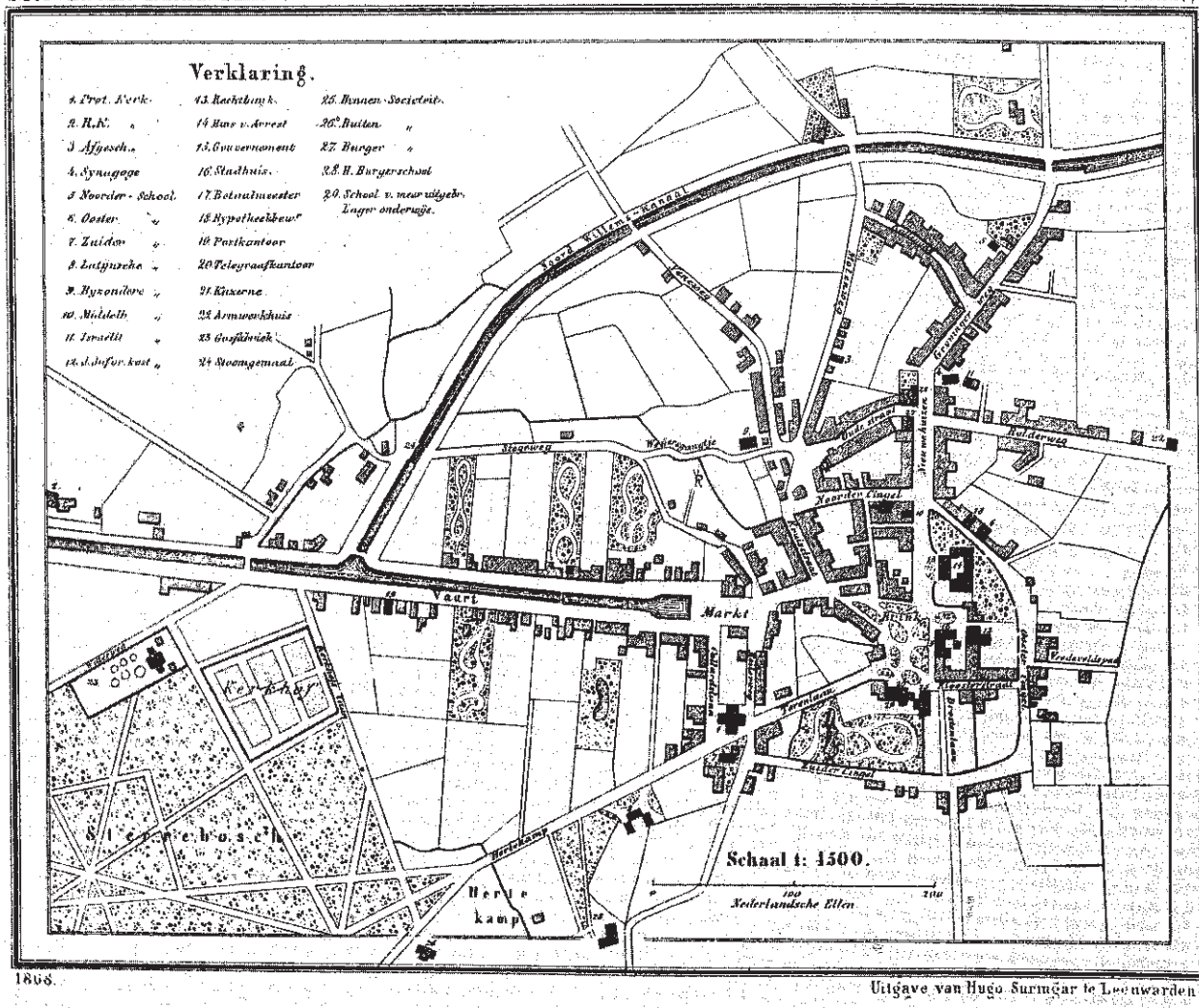
Afb. 1. P.A.C. Buwama Aardenburg, Plattengrond van de stad Assen, met deszelfs omgelegene tuinen, landen en bosschen, 1809.



Afb. 2. Franse topografische kaart, Dépôt de la Guerre, 1811-1813 blad 047, fragment. (A.R.A. – O.S.K. D7-047)



Afb. 3. Kadastraal Minuutplan gemeente Assen, circa 1830, fragment.

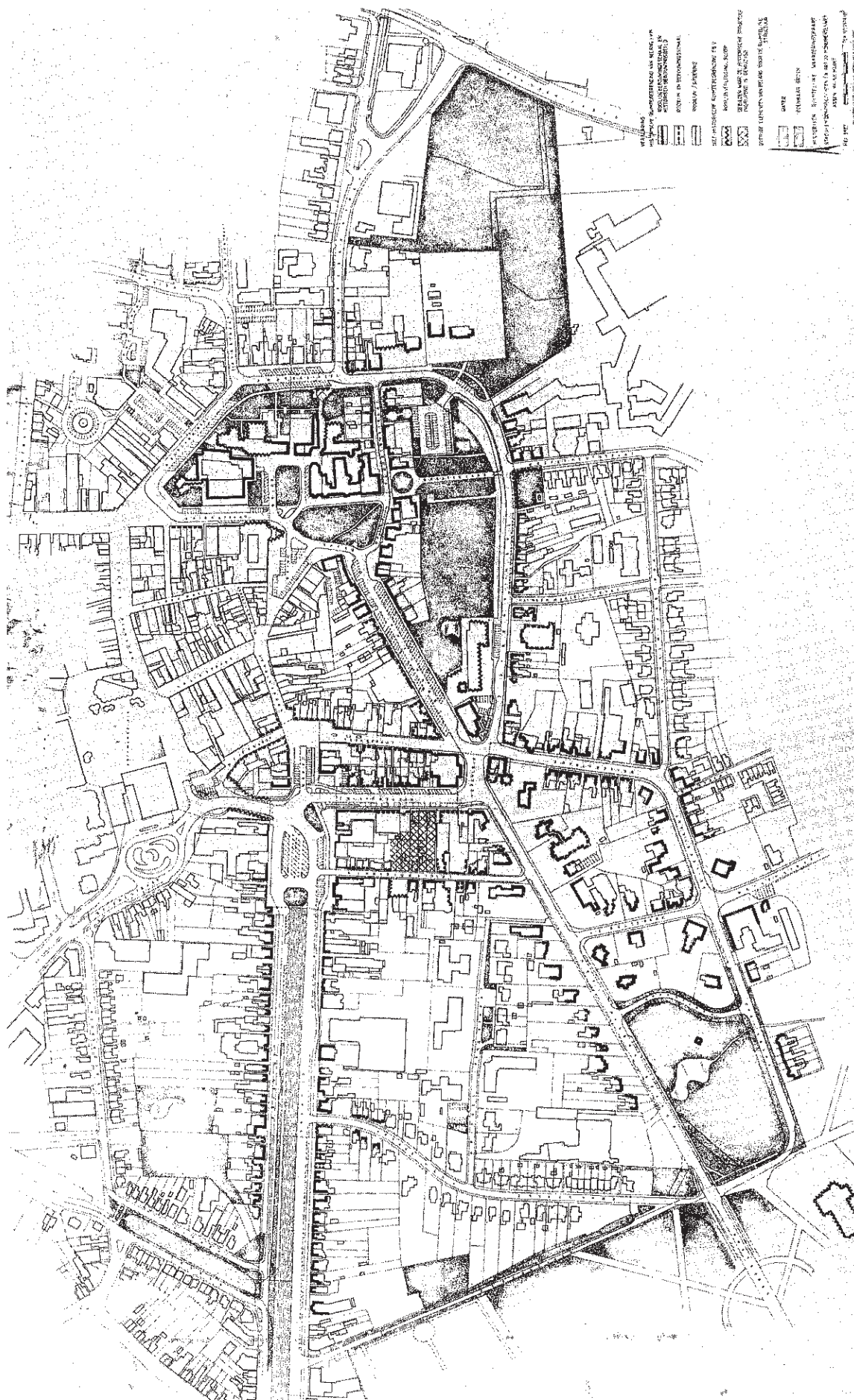


Afb. 4. J. Kuyper, Gemeente-atlas van Nederland, 1868, provincie Drenthe, gemeente Assen, No. 2-stad.





Afb. 7. Wandelkaart der gemeente Assen, uitgegeven door 'Assen vooruit', 1920.



Afb. 8. Historisch-ruimtelijke waarderingskaart, 1987.



Woonconcept Vastgoed
T.a.v. dhr. R.A.H. Wennemers
Postbus 132
7940 AC MEPEL

Contactpersoon Team BWO
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33
Assen
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Bijlagen
Datum 22-07- 2015
Verzenddatum 06-08-2015

Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning nr. O2014-1013
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Wennemers,

Op 22 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 8 woningen (wijziging op eerder verleende vergunning) op het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie AA, nr. 13660, plaatselijk bekend Pr. Irenestraat/ Ulohof te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2014-1013.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ontbrekende gegevens

Wij hebben nog een aantal gegevens en documenten van u nodig voor u met de werk kunt beginnen. Het gaat om de volgende gegevens:

- Een palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus van palen.
- U dient deze gegevens en documenten zo snel mogelijk bij ons in te dienen, echter uiterlijk 3 weken voor u met het werk begint moeten deze gegevens bij ons binnen zijn.

Voorwaarden

Aan deze vergunning zijn voorwaarden verbonden, namelijk:

- Van de ingediende constructieve berekeningen, tekeningen en/of rapporten dienen er nog goedkeuring van het gemeentelijk bouwtoezicht te worden verkregen. Met de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze goedkeuring is verkregen.

Verplichtingen

U mag pas met het bouwen beginnen nadat de juiste plaats is aangewezen door de gemeente. Hiervoor moet u contact opnemen met uw toezichthouder. Zijn telefoonnummer staat in de bijlage vermeld.

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van 14 mei 2015, zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben gedurende deze periode geen reacties ontvangen. (zienswijzen)

Motivering ‘bouwen’ en ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 voor het bouwen en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bouwplan valt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan “Ulohof”. Voor het perceel zelf geldt de bestemming ‘Wonen’ (artikel 5). Het bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat artikel 5 lid 5.1 sub a bepaalt dat de gronden bestemd zijn voor woonhuizen in de vorm van vrijstaande, half vrijstaande en middels aan- of bijgebouwen geschakelde woningen. Het bouwplan betreft het bouwen van 2 blokken van 4 rijwoningen. Verder is het bouwplan in strijd met artikel 5 lid 5.2 sub b aangezien dit artikel bepaalt dat er maximaal 7 woningen mogen worden gebouwd. Uw aanvraag is voor het bouwen van 8 woningen.

Aangezien dat:

- Wij op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3, van de Wabo een project afwijkingsbesluit kunnen nemen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.
- Het ontwerpbesluit overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met ingang van 14 mei 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden het plan in te zien en daartegen zienswijzen in te dienen bij ons college.
- Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Verder voldoet uw bouwplan aan redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Omdat uw aanvraag past binnen alle regelgeving, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Variabele leges - wonen	€	23.760,00
Afwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing	€	<u>3.050,40</u>
Totaal	€	26.810,40

De factuur wordt u separaat toegezonden.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in het Drenthe Journaal, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant.

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. U kunt met de werkzaamheden beginnen als de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Deze termijn is zes weken en begint één dag na bekendmaking van het besluit.

Meer informatie

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl
Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



medewerker publieke dienstverlening

NB. Deze brief is ook naar de gemachtigde gezonden.
Oving Architecten B.V.
T.a.v. mevr. F.R. Neerhof Oving
Hoge der A26
9712 AE Groningen

Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren aan uw toezichthouder melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringwerkzaamheden.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - d: overig afval:Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventueel vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollige grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapening van de gewapend betonconstructies moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
7. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de afdeling Vergunningen en Handhaving
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Toezichthouder van uw bouwplan is dhr. P. Folkersma telefoon: 14 0592

e-mail adres van uw toezichthouder is p.folkersma@assen.nl