# Wijzigingsplan “Park Diepstroeten”

NL.IMRO.0106.03WP2015410h-C001

Gemeente Assen

# Inhoud

Wijzigingsplan “Park Diepstroeten” ..... 1

1 Inleiding ..... 5

1.1 Aanleiding ..... 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied ..... 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan ..... 6
1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen ..... 6
1.5 Opzet van de toelichting ..... 6

2. Beleid ..... 7

2.1 Algemeen ..... 7
2.2 Rijks- , Regionaal en Provinciaalbeleid ..... 7
2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking ..... 7
2.3 Gemeentelijk beleid ..... 8
2.3.1 Structuurvisie Assen 2030 ..... 8
2.3.2 Structuurvisie Park Diepstroeten ..... 8
2.3.3 Woonplan Assen 2010-2030 ..... 9
2.3.4 Overig gemeentelijk beleid ..... 12
2.3.5 Doorwerking in het wijzigingsplan ..... 12

3. Planbeschrijving ..... 13

3.1 Algemeen ..... 13
3.2 Huidige situatie ..... 13
3.3 Gewenste situatie ..... 13
3.3.1 Toetsing juridisch kader ..... 13
3.3.2 Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan ..... 17
3.4 Conclusie ..... 20

4. Onderzoek ..... 21

4.1 Algemeen ..... 21
4.2 Geluid ..... 21
4.2.1 Onderzoeksresultaten ..... 21
4.2.3 Conclusie ..... 22
4.3 Bodemkwaliteit ..... 22
4.4 Luchtkwaliteit en Externe Veiligheid ..... 22
4.5 Milieuzonering ..... 23
4.6 Geur ..... 23
4.7 Ecologie ..... 23
4.8 Archeologie ..... 24
4.9 Cultuurhistorie ..... 24
4.10 Watertoets ..... 24
4.11 Besluit milieueffectrapportage ..... 25

4.12 Verkeer & Vervoer ..... 25
4.12.1 Verkeersafwikkeling en Verkeersveiligheid ..... 25
4.12.2 Parkeren ..... 26
4.12.3 Conclusie ..... 27

5. Toelichting op de regels ..... 28

5.1 Inleiding ..... 28
5.2 Opzet regels ..... 28
5.2.1 Algemeen ..... 28
5.2.2 Inleidende regels ..... 28
5.2.3 Bestemmingsregels ..... 29
5.2.4 Algemene regels ..... 29
5.2.5 Overgangs- en slotregels ..... 29
5.3 Nadere toelichting op de regels ..... 30

6. Financiële uitvoerbaarheid ..... 31
6.1 Economische uitvoerbaarheid ..... 31
6.1.1 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan ..... 31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 31
6.2.1 Overleg ..... 31
6.2.2 Inspraak ..... 31
6.2.3 Zienswijzen ..... 32

Bijlagen Toelichting
Bijlage 1 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2 Parkeernotitie
Bijlage 3 Aanvullend akoestisch onderzoek d.d. 07 oktober 2015
Bijlage 4 Aanvullend akoestisch onderzoek deelgebied 6 d.d. 10 februari 2016

Regels ..... 33

Hoofdstuk 1 Inleidende regels ..... 34

Artikel 1 Begrippen ..... 34
Artikel 2 Wijze van meten ..... 39

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels ..... 40
Artikel 3 Woongebied ..... 40

Hoofdstuk 3 Algemene regels ..... 44
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel ..... 44
Artikel 5 Algemene aanduidingsregels ..... 44
Artikel 6 Algemene gebruiksregels ..... 44
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels ..... 45

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ..... 46
Artikel 8 Overgangsrecht ..... 46
Artikel 9 Slotregel ..... 47

Bijlagen bij regels ..... 48
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten – aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten ..... 49

# 1 Inleiding

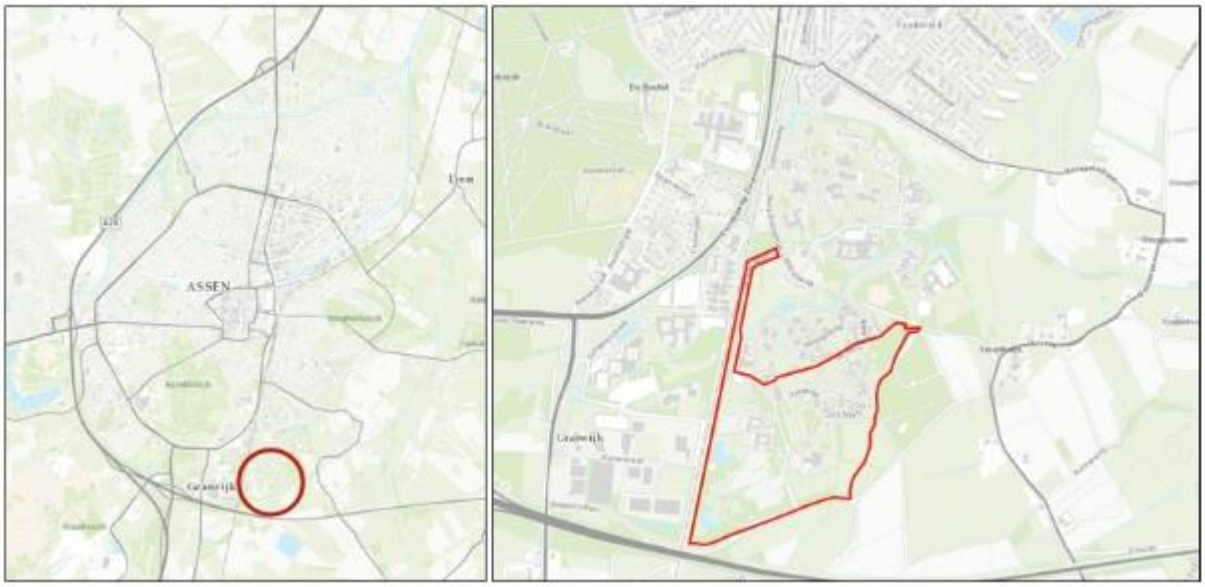
## 1.1 Aanleiding

In de gemeente Assen wordt de woonwijk ‘Woonpark Diepstroeten’ gerealiseerd. Hiervoor geldt een maximaal woningaantal van 420 woningen. Voor de verschillende deelgebieden binnen het woongebied is gebleken in de uitvoering dat het maximaal aantal woningen per deelgebied niet altijd aansluit bij de plannen voor het desbetreffende deelgebied. Voor een zevental deelgebieden bestaat aanleiding om het maximum aantal wooneenheden aan te passen. Voor enkele deelgebieden wordt dit aantal naar beneden bijgesteld en voor een aantal andere naar boven.

In het geldende bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het maximum aantal wooneenheden aan te passen. Voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving aangaande geluid en dat in het gehele gebied niet meer dan 420 wooneenheden mogelijk zijn. In dit geval bestaat aanleiding om van die wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Voorliggend wijzigingsplan biedt het juridisch en planologisch kader voor een zevental deelgebieden.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gaat om een zevental deelgebieden die onderdeel uit maken van het plangebied . Het plangebied bevindt zich in Assen en wel in Park Diepstroeten.




*Figuur 1, Ligging van het plangebied in Assen en indicatieve begrenzing van het plangebied*

*Figuur 2, locatie zeven deelgebieden*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld geldt op dit moment het bestemmingsplan “Park Diepstroeten”, vastgesteld op 3 juli 2014.

## 1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Het wijzigingsplan “Park Diepstroeten” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.0106.03WP2015410H-B001) en een renvooi;
- toelichting;
- regels.

Op de verbeelding is het maximum aantal wooneenheden en de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn regels opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.5 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het van toepassing zijnde en relevante Europees-, nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige en gewenste situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de resultaten van de inspraakprocedure en het vooroverleg.

# 2. Beleid

## 2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Europees-, nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten beschreven. Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met de verschillende beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders. Aangezien onderhavig wijzigingsplan uitsluitend betrekking heeft op het wijzigen van de indeling van de zeven deelgebieden in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” uit 2014 (het ‘moederplan’) wordt een uitgebreide opsomming van en een toets aan het geldende beleidskader achterwege gelaten. Vanwege de kleinschaligheid van de wijziging is een beschrijving van het Europees beleid achterwege gelaten.

## 2.2 Rijks- , Regionaal en Provinciaalbeleid

In het moederplan “Park Diepstroeten” is al geconstateerd dat het plan in overeenstemming is met het geldende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskader.

### 2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De verplichting is er om aan te tonen dat het wijzigingsplan “Park Diepstroeten” in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het bestemmingsplan Park Diepstroeten is al geconstateerd dat het aantal van ten hoogste 420 wooneenheden voldoet aan de geldende beleidskaders, de daarin opgenomen behoefte aan woningbouw in Assen, zoals o.a. omschreven is in het ‘Woonplan Assen 2010 – 2030’ en dat deze behoefte regionaal is afgestemd. De wijzigingsbevoegdheid zorgt niet voor een zogenoemd ‘nieuw beslag op de ruimte’ en er vindt geen verruiming van de al toegestane gebruiksmogelijkheden plaats. Het enkel wijzigingen van de indeling van het maximum aantal wooneenheden, waarbij het totaal aantal wooneenheden voor het gebied niet toeneemt, doet aan de conclusie zoals in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is opgenomen niets af.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Assen 2030

*2.3.1.1 Algemeen*
De gemeenteraad van Assen heeft op 11 februari 2010 'Structuurvisie Assen 2030' vastgesteld. Het betreft een integrale structuurvisie waarin vooruit wordt geblikt naar het jaar 2030. De ambitie is dat Assen sociaal en duurzaam doorgroeit en zich verder ontwikkeld als de dynamische, aantrekkelijke en karakteristieke hoofdstad. In de structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze de gemeente verwacht dit te kunnen bereiken.

Met betrekking tot de in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling zijn de hoofdlijnen van het beleid ten aanzien van de thema 'Wonen' met name van belang.

*2.3.1.2 Hoofdlijnen beleid thema: Wonen*
Het woningaanbod moet aansluiten op de vraag. In de Regio Groningen-Assen is afgesproken dat tot 2030 11.000 woningen in Assen worden gebouwd. Een belangrijk deel van de nieuwbouw wordt gerealiseerd in de bestaande stad. Daarbij wordt ingezet op een grote variatie aan woonmilieus. Binnen de Europaweg is ruimte voor stedelijke woonmilieus, daarbuiten wordt in groen stedelijke woonmilieus de relatie gezocht met het landschap. De gemeente Assen wil met woningcorporaties en ontwikkelaars vergaande afspraken maken over onder andere de nieuwbouw (aantallen en typen woningen), de herstructurering van wijken en het inrichten van openbare ruimtes. Ook maakt de gemeente afspraken over maatregelen om de doorstroom te bevorderen en de huisvesting van zorgbehoeftigen en andere kwetsbare groepen. Nieuwe woningen moeten worden gebouwd in een bij Assen passende stijl.

Bij het ontwerpen van nieuwe woningen en gebouwen is het tevens van belang om rekening te houden met de energiebehoefte. Nieuwbouw in Assen dient zo energie-efficiënt mogelijk te zijn. Dat vraagt om het gebruiken van duurzame materialen en het toepassen van nieuwe technieken. Daarnaast wordt gestreefd naar woningen en gebouwen die in hun eigen energiebehoefte kunnen voorzien en dient waar mogelijk lokale energieopwekking mogelijk te worden gemaakt.

*2.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan Structuurvisie Assen 2030*
De voorgenomen ontwikkeling draagt op een inbreidingslocatie bij aan het voorzien in voldoende woningaanbod. Er vindt geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Het omliggende landschap evenals de bestaande groenelementen vormden de basis bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. Het woonpark is ontworpen als een groen stedelijk woonmilieu met een sterke relatie met het naastgelegen Nationaal Landschap. Dit wijzigingsplan voorziet in een aanpassing van het aantal woningen per deelgebied. De woningen worden gebouwd conform de laatste duurzaamheidsnormen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

### 2.3.2 Structuurvisie Park Diepstroeten

*2.3.2.1 Algemeen*
Op 7 december 2006 is de Structuurvisie Diepstroeten door de gemeenteraad van Assen vastgesteld. De visie vormt de verkenning van de (her) ontwikkelingsmogelijkheden van het Hendrik van Boeijenterrein en geeft mogelijkheden voor de realisatie van enerzijds begeleid wonen en anderzijds een woonbuurt met gewone burgerwoningen als onderdeel van het integratieproject.

*2.3.2.2 Visie op hoofdlijnen*
Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten heeft in mei 2003 als eerste opzet een planconcept vervaardigd (mei 2003). In dit planconcept is geprobeerd recht te doen aan de bijzondere kwaliteiten van de locatie, met name landschappelijk, en anderzijds rekening te houden met de bijzondere bewoners (huidig en toekomstig) van het terrein.
Om deze bijzondere woonbuurt te kunnen realiseren zullen er nog vele paviljoens e.d. geamoveerd dienen te worden. Daarnaast zullen ca. 200 cliënten gehuisvest blijven op het terrein. Dit vraagt om een heldere fasering.

Fase 1: Realisatie zorgdeel, het beschermde beschutte deel.

Fase 2: Realisatie van ca. 250 woningen in onderdelen. De paviljoens in het bos zullen in deze fase geamoveerd worden. Tijdsplanning speelt hierbij een belangrijke rol. Tevens zullen de Valk, de Merel en het S&O-gebouw op termijn geamoveerd worden (fase 2a). Hiervoor in de plaats komen ook objecten in het groen, gebaseerd op het esdorpenlandschap. Het landschapspark met woonobjecten wordt ook in deze fase aangelegd.

Fase 3: Verdere doorontwikkeling: Realisatie van overige 350 à 450 burgerwoningen in de vorm van bouwblokken en buitens.

Op 24 mei 2007 heeft er een Lab Sessie plaatsgevonden waarin aan de hand van de Structuurvisie Diepstroeten nader gebrainstormd is wat betreft de invulling van het gebied. In de Lab Sessie is onder meer een fasering aangegeven en zijn er enkele uitgangspunten benoemd, waaronder het behoud van de groenstructuren.

*2.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Park Diepstroeten*
In deze structuurvisie wordt de eerste aanzet gegeven voor de herontwikkeling van het volledige Vanboeijen-terrein. De opzet beschermd wonen aan de noordzijde en regulier wonen aan de zuidzijde is ongewijzigd gebleven. Daarnaast zijn de uitgangspunten, waaronder behoud van de bijzondere landschappelijke waarden, gelijk gebleven. De structuurvisie heeft als leidraad gediend bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. Het wijzigingsplan past binnen de hoofdlijnen zoals genoemd in de Structuurvisie Park Diepstroeten.

### 2.3.3 Woonplan Assen 2010-2030

*2.3.3.1 Algemeen*
Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in het beleidsdocument 'Woonplan Assen 2010 -2030' dat op 28 januari 2010 door de raad van de gemeente Assen werd vastgesteld. Het woonplan is de uitwerking van het toekomstbeeld van Assen zoals dat is neergelegd in Assen Koerst en de Structuurvisie Assen 2030 voor het thema wonen. In het woonplan is onder andere de woningbouw-opgave voor de korte en langere termijn vastgesteld. Deze opgave is leidend voor de planontwikkeling in de gemeente en wordt geoperationaliseerd middels de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Met de ontwikkeling van het Woonpark Diepstroeten wordt een deel van deze opgave ingevuld.

Waar in het woonplan nog werd uitgegaan van een lichte crisisvariant, is inmiddels duidelijk geworden dat dit een te optimistisch uitgangspunt was. Door de aanhoudende recessie en gewijzigd rijksbeleid is een geheel andere situatie op de woningmarkt ontstaan. Bovendien voorspellen de meest recente prognoses een lagere bevolkingsgroei dan destijds werd voorzien. De gewijzigde omstandigheden waren in 2012 aanleiding om de regionale woningbouwafspraken te herzien. Voor alle gemeenten in de regio's Groningen Assen en Noord Drenthe zijn de woningbouwopgaven neerwaarts bijgesteld. Zo is de woningbouwopgave voor de gemeente Assen in 2012 verlaagd naar 300 woningen per jaar. Het plan Diepstroeten past binnen de verlaagde woningbouwopgave en maakt onverkort deel uit van de actuele woningbouwplanning en –programmering van de gemeente Assen.

Mede vanwege de gewijzigde omstandigheden zal het woonplan worden geactualiseerd o.a. op basis van een nieuwe woningmarktonderzoek. Daarbij zal opnieuw de kwalitatieve woningbehoefte worden bepaald en de kwalitatieve opgave worden vastgesteld.

*2.3.3.2 Woonaanbod*

Assen kenmerkt zich door een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod; rustig en ruim wonen in groen stedelijke woonmilieus, maar ook levendig wonen in een centrum stedelijk setting. Dit alles in de nabijheid van werk en voorzieningen. De gemeente wil de woningbouwopgave voor de komende jaren realiseren met behoud van de 'Asser woonkwaliteit'. Naast het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus (variatie) betekent dit dat er ook geïnvesteerd zal worden in de kwaliteit van de bestaande wijken.

Op grond van het beleidsuitgangspunt 'duurzaam ruimtegebruik' heeft de gemeente de ambitie om 100 tot 150 woningen per jaar binnen de bestaande stad te realiseren. Hiermee wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de stad, krijgt Assen een meer stedelijke identiteit en blijft de compactheid van de stad behouden. Door functieverandering is het mogelijk woningen toe te voegen en tegelijkertijd het ruime en groene karakter van de stad te behouden. Daarnaast zal er ook op kleine schaal enige verdichting plaats kunnen vinden.

Belangrijke inbreidingslocaties in de actuele gemeentelijke planning en programmering zijn: De Citadel (oplevering 2013), Mercuriuscentrum (oplevering 2013), Nieuw Assen (2013 - 2017), Stadshof (Wander locatie 2012 - 2015), Koningspoort (Acmesaterrein 2014 - 2015), Havenkwartier (2017 - 2027) en Diepstroeten (2014 - 2023).

Onderstaande tabel toont een samenvatting van de actuele gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering voor de periode 2013 tot 2030. Het programma omvat plancapaciteit voor de gewenste uitbreiding plus de nieuwbouw die nodig is ter compensatie voor het sloopprogramma.

| Samenvatting woningbouwplanning en -programmering gemeente Assen 2013 tot 2030 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadsdeel | woonmilieu | woning-bouwplanning | rijen | 2^1-kap | vrijstaand | appartementen | huur | koop | Totaal |
| Totaal Assen Centrum | centrumstedelijk | 450 | 815 | 26 | 30 | 679 | 519 | 1.031 | 1.550 |
| Totaal Lariks | stedelijke woonwijken | 181 | 0 | 0 | 0 | 181 | 181 | 0 | 181 |
| Totaal Noorderpark | stedelijke woonwijken | 65 | 2 | 0 | 0 | 63 | 27 | 38 | 65 |
| Totaal Assen Oost | stedelijke woonwijken | 323 | 95 | 73 | 18 | 137 | 146 | 177 | 323 |
| Totaal Diepstroeten | groenstedelijk | 417 | 244 | 66 | 86 | 21 | 57 | 360 | 417 |
| Totaal Pittelo | stedelijke woonwijken | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal Assen West | stedelijke woonwijken | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 5 |
| Totaal Peelo | stedelijke woonwijken | 40 | 0 | 0 | 0 | 40 | 40 | 0 | 40 |
| Totaal Marsdijk | groenstedelijk | 83 | 45 | 0 | 8 | 30 | 55 | 28 | 83 |
| Totaal Kloosterveen | groenstedelijk | 2.533 | 1.084 | 774 | 456 | 219 | 499 | 2.034 | 2.533 |
| *- Kloosterveen I* | | *464* | *207* | *44* | *24* | *189* | *137* | *327* | *464* |
| *- Kloosterveen II* | | *1.219* | *667* | *430* | *92* | *30* | *257* | *962* | *1.219* |
| *- Kloosterveen III* | | *850* | *210* | *300* | *340* | *0* | *105* | *745* | *850* |
| | | | | | | | | | |
| Totaal Havenkwartier | centrumstedelijk | 1.100 | 715 | 0 | 0 | 385 | 330 | 770 | 1.100 |
| | | | | | | | | | |
| **Totaal gemeente Assen** | | **5.197**<br>**100%** | **2.290**<br>**44%** | **939**<br>**18%** | **598**<br>**12%** | **1.370**<br>**26%** | **1.529**<br>**29%** | **3.668**<br>**71%** | **5.197**<br>**100%** |

Op grond van de actuele regionale afspraken heeft Assen een woningbouwopgave van circa 300 woningen per jaar. De gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering omvat plannen met een totale capaciteit voor bijna 5.200 woningen voor de periode 2013 tot 2030, goed voor gemiddeld circa 300 woningen per jaar.

*2.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Woonplan Assen 2010 - 2030*

In het gemeentelijk woonplan wordt Diepstroeten expliciet als belangrijke inbreidingslocatie genoemd. Door het realiseren van een gedifferentieerd programma met maximaal 420 woningen op een binnenstedelijke functiewijzigingslocatie, wordt bijgedragen aan de beleidsuitgangspunten duurzaam ruimtegebruik en een gevarieerd en kwalitatief goed woonaanbod in de stad Assen. Woonpark Diepstroeten heeft de potentie om te worden gekwalificeerd als excellent woonmilieu.

In regionaal verband worden dit soort woonmilieus kansrijk geacht, ook in een stagnerende woningmarkt.

De ontwikkeling Diepstroeten maakt al geruime tijd deel uit van de meerjaren woningbouwplanning en –programmering van Assen en is daarin ook na de recente verlaging van de bouwopgave gehandhaafd. In verband met de gewijzigde woningmarkt wordt in de planning op voorhand uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling over een periode van circa 10 jaar.

Het is in het huidige tijdsbestek meer dan ooit van belang dat nieuwbouwontwikkelingen zo veel mogelijk flexibel in kunnen spelen op de vraag uit de markt. Het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om het woningbouwprogramma bij te kunnen sturen mocht de vraag vanuit de markt daar aanleiding toe geven. Het bouwprogramma van Diepstroeten biedt in beginsel geschikt woningaanbod voor meerdere doelgroepen in zowel de huur- als de koopsector. Daarnaast wordt met de uitgifte van circa 50 kavels voor vrijstaande woningen ruimte geboden voor particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid om circa 30% van de totale woningproductie te realiseren via particulier opdrachtgeverschap.

| Indicatief programma Woonpark Diepstroeten | | | | |
|---|---|---|---|---|
| woningtype | huur | koop | Totaal | in %-en |
| Rijen | 57 | 187 | 244 | 59% |
| 2^1-kap | | 66 | 66 | 16% |
| vrijstaand | | 86 | 86 | 21% |
| appartementen | 0 | 21 | 21 | 5% |
| **Totaal** | **57** | **360** | **417** | **100%** |
| in %-en | 14% | 86% | 100% | |

In het vorenstaande is aangetoond dat de ontwikkeling Diepstroeten past binnen het Woonplan Assen 2010 – 2030 en de, in regionaal verband afgesproken, actuele woningbouwopgave.

### 2.3.4 Overig gemeentelijk beleid

In het moederplan “Park Diepstroeten” worden enkele andere relevante beleidskaders ook uitgebreid beschouwd. Het gaat hier om:

- Duurzaamheidsvisie 2009 - 2015
- Groenstructuurvisie
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)
- Gemeentelijk waterplan
- Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen
- Archeologisch erfgoed in de gemeente Assen

In dit kader wordt er op gewezen dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” overeind blijven. Voor de verschillende deelgebieden binnen het woongebied is gebleken in de uitvoering dat uitsluitend het maximaal aantal woningen per deelgebied, niet altijd aansluit bij de plannen voor het deelgebied. Voor een zevental deelgebieden sluit het maximaal aantal wooneenheden niet aan bij de plannen voor deze deelgebieden. Deze wijziging, zoals opgenomen in onderhavig wijzigingsplan, doet, vanwege de omvang en kleinschaligheid, niks af aan de conclusies die voor bovengenoemde gemeentelijke beleidskaders in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” zijn getrokken.

### 2.3.5 Doorwerking in het wijzigingsplan

Het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid heeft geen concrete gevolgen voor onderhavig wijzigingsplan.

# 3. Planbeschrijving

## 3.1 Algemeen

De wijziging van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” bestaat uit een wijziging van de verbeelding bij het bestemmingsplan voor zeven deelgebieden. Hieraan is gekoppeld de bestemming ‘Woongebied’. Het maximum aantal wooneenheden is van  zeven deelgebieden aangepast.

## 3.2 Huidige situatie

Het geldende bestemmingsplan voor de zeven deelgebieden is het bestemmingsplan “Park Diepstroeten”. Voor de gronden van de zeven deelgebieden gaat het om de bestemming ‘Woongebied’ (artikel 9), van 3 juli 2014. Op de verbeelding behorende bij de zeven deelgebieden is de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ opgenomen. Voor deze zeven deelgebieden gaat het om in totaal 171 wooneenheden.

Op grond van o.a. het bestemmingsplan Park Diepstroeten is de ontwikkeling van de woonwijk in volle gang. Tijdens de ontwikkeling van de woonwijk is naar voren gekomen dat het maximum aantal wooneenheden niet altijd aansluit bij de gewenste invulling van deze deelgebieden, zonder enige afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige opzet en het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Te meer omdat het maximum aantal wooneenheden voor het gehele gebied gelijk blijft, ook met onderhavig wijzigingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om het aantal wooneenheden aan te kunnen passen.

## 3.3 Gewenste situatie

### 3.3.1 Toetsing juridisch kader

In artikel 9.7 is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:*

*a. en de in dit plan voorkomende aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aanpassen teneinde de realisatie van de in het stedenbouwkundig plan opgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, dit met inachtneming van het volgende:*
   *1. het aantal woningen mag ten hoogste 420 bedragen;*
   *2. de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.*

*9.7.1 Afwegingskader*
*Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:*

*1. de in het plangebied voorkomende waarden;*
*2. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden;*
*3. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, waterhuishoudkundige-, archeologische-, ecologische-, verkeerstechnische toelaatbaarheid, de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de economische uitvoerbaarheid*

Zoals hierboven is geconstateerd blijkt de huidige verdeling van de maximum aantal wooneenheden niet aan te sluiten bij de gewenste indeling van het aantal wooneenheden per deelgebied. Daarom wordt voor 171 wooneenheden verspreid over zeven deelgebieden beroep gedaan op de wijzigingsbevoegdheid, zoals hierboven omschreven.
Dit leidt tot de volgende indeling van woningaantallen per deelgebied:

*Figuur 3 Bestaande indeling deelgebied I*

*Gewijzigde indeling deelgebied I*

Voor het deelgebied in het noordwesten van het gebied, aangeduid als deelgebied I, wordt het woningaantal gewijzigd van 35 naar 33. Oorspronkelijk waren in dit deelgebied 35 woningen gesitueerd in 7 bouwblokken. Bij de uitvoering zijn uiteindelijk 33 woningen verdeeld over 8 woonblokken gerealiseerd.

*Figuur 4 Bestaande indeling deelgebied II*

*Gewijzigde indeling deelgebied II*

Voor het deelgebied in het zuidwesten van het gebied en aangeduid als deelgebied II, was het woningaantal 7. Inmiddels zijn hier in totaal 6 vrijstaande woonkavels verkocht, waardoor het woningaantal is aangepast naar 6.

*Figuur 5 Bestaande indeling deelgebied III* *Gewijzigde indeling deelgebied III*

In het vigerende plan zijn in deelgebied III, 3 vrijstaande woningen gesitueerd. Voor dit deelgebied zijn bij de uitvoering uiteindelijk 4 vrije kavels verkocht. De woningen zijn herverdeeld over de beschikbare ruimte. Voor het deelgebied III in het zuidoosten van het plangebied wordt het aantal wooneenheden gewijzigd van 15 naar 16 woningen.

Voor deelgebied IV ten noorden van deelgebied III wordt het woningaantal gewijzigd van 14 naar 12.

*Figuur 6 deelgebied IV*

In het vigerende bestemmingsplan zijn in dit deelgebied 11 vrijstaande woningen voorzien. Het voorgenomen plan voorziet in een herverdeling van de kavels waardoor 12 woningen gerealiseerd kunnen worden, met een variatie tussen vrijstaande – en twee-onder-één-kap woningen. Bij een verdere uitwerking van het plan zal hierin een keuze worden gemaakt.

*Figuur 7 Bestaande indeling deelgebied V* *Gewijzigde indeling deelgebied V*

Voor het deelgebied in het zuidoosten van het plangebied, aangeduid als deelgebied V, wordt het woningaantal gewijzigd van 23 naar 21. Oorspronkelijk waren in dit deelgebied 23 woningen verdeeld over vrijstaande -, twee-onder-één kap – en rijwoningen. Vooralsnog zijn in dit deelgebied 21 woningen opgenomen verdeeld over vrijstaande- en twee-onder-één kap woningen.

*Figuur 8 Bestaande indeling deelgebied VI*

*Gewijzigde indeling deelgebied VI*

Voor deelgebied VI, wordt het woningaantal gewijzigd van 56 naar 57. De wijziging richt zich op het bouwblok bestaande uit drie woningen, gelegen aan de westzijde van Sportlaan, richting het spoor. Gepland is dit bouwblok uit te breiden met een extra woning. Waardoor 4 rijwoningen kunnen worden gerealiseerd op de beschikbare ruimte.

Noord

*Figuur 9 deelgebied VII*

Om het vrijkomende woningaantal verder  te benutten ten behoeve van het inbouwen van enige flexibiliteit bij het bedienen van de marktvraag is er voor gekozen het woningaantal van deelgebied VII te wijzigen van 24 naar 26. Dit deelgebied ligt in het oosten van het plangebied .

Het totaal aantal wooneenheden in het wijzigingsplan komt daarmee op 171.

Om te voldoen aan de huidige marktontwikkeling kan er volstaan worden met het wijzigen van de aanduiding  ‘maximum aantal wooneenheden’ en deze aan te passen teneinde de in het stedenbouwkundig plan opgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken. Verder zijn er geen wijzigingen in de regels of verbeelding noodzakelijk.

Om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen dient het totaal aantal wooneenheden ten hoogste 420 te bedragen. Het onderhavig wijzigingsplan voldoet hier aan, immers het maximum aantal voor het gehele gebied blijft 420 wooneenheden.
Voor de zeven deelgebieden is nu in totaal voorzien in een maximum aantal van 171 wooneenheden. Dit aantal wijzigt niet enkel de indeling van het maximum aantal per deelgebied.

Daarnaast is getoetst of de herverkaveling in het wijzigingsplan uitvoerbaar is. Daarom is er getoetst of het bestemmingsplan voor het aspect geluid uitvoerbaar is. Hiervoor is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 3 en 4 van deze toelichting. Het bestemmingsplan is ook voor het aspect geluid uitvoerbaar, wel dient er vanwege de herverkaveling een hogere waarden besluit genomen te worden. In bijlage 8 van het aanvullende akoestisch onderzoek (nummer 211133b03) van Landstra zijn de hogere waarden omschreven.

In hoofdstuk 4 van onderhavig hoofdstuk wordt het onderhavig wijzigingsplan getoetst aan de voorkomende waarden, de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 het onderhavig wijzigingsplan getoetst op uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, waterhuishoudkundige-, archeologische-, ecologische-, verkeerstechnische toelaatbaarheid, de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

Bovenstaande leidt uitsluitend in een wijziging van het maximum aantal wooneenheden, via een aanduiding zoals opgenomen op de verbeelding. De nu al gekoppelde bestemming ‘Woongebied’ voor de gronden, wordt ook in het onderhavig wijzigingsplan overgenomen. De toelichting wordt aangepast aan de wijzigingsbevoegdheid.

### 3.3.2 Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

#### *3.3.2.1 Algemeen*

Van Wijnen is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en het gebied te transformeren naar een woonbuurt genaamd 'Woonpark Diepstroeten'. In het woonpark worden, gefaseerd in de komende tien jaar, maximaal 420 woningen gerealiseerd.

Zoals eerder aangegeven hangt de exacte invulling van het gebied sterk af van de vraag uit de markt, echter is wel een voorlopige verdeling gemaakt qua woningtypen. In het bestemmingsplan “Park Diepstroeten”, was het aandeel van de verschillende typologieën als volgt beschreven:

1. vrijstaand circa 21%
2. 2/1-kap circa 15%
3. hoekwoningen circa 24%
4. tussenwoningen circa 35%
5. appartementen circa 5%

Bij het opstellen van het plan is als uitgangspunt genomen om circa 15% van het programma in de huursector (sociale en/of vrije sector) onder te brengen. Het wijzigingsplan heeft geen wijzigingen in bovenstaande verdeling tot gevolg.

Luc Bos Stedenbouwkundigen heeft voor de ontwikkeling een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de volgende subparagrafen zijn enkele onderdelen uit het plan opgenomen. Voor het volledige stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

*3.3.2.2 Stedenbouwkundig plan*

Het ontwerp voor Woonpark Diepstroeten is gebaseerd op de natuurlijke groei van een Drents esdorp. Bestaande structuren en bijzondere landschapselementen hebben de basis gevormd voor het stedenbouwkundig plan. Het proces van totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp is op te delen in vier te onderscheiden stappen:

- behoud bestaande structuren, karakteristieke beplanting en bomen zijn belangrijke elementen voor de waarde van Woonpark Diepstroeten;
- aantakken op bestaande landschappelijke structuren en uitbreiden;
- verbinden woonpark met naastgelegen Nationaal Landschap;
- verbinden gebieden binnen woonpark doormiddel van substructuren.

Vervolgens is het streefbeeld van de morfologie bepaald en is er een stedenbouwkundige invulling aan het gebied gegeven. Hierna is een uitsnede van het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen.

*Figuur10 Gewenste situatie in het plangebied (Bron: Luc Bos Stedenbouwkundigen)*

*3.3.2.3 Beeldkwaliteitsplan*
Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de beeldkwaliteit van het gebied te waarborgen. Het plan heeft als doel het bieden van een kader ter inspiratie, referentie en toetsing voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het ontwerp van de bebouwing en het openbaar gebied.

In het plan zitten twee hoofdthema's; de landelijke woning en de dorpswoning/villa. Daarnaast zijn er nog drie sub thema's: de Engelse Cottage, de Scandinavische woning en het gebied met de vrije woningen. In het beeldkwaliteitsplan zijn per (sub)thema criteria opgesteld ten aanzien van massa, bouwhoogtes, detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Hierna zijn enkele referentiebeelden van de bouwstijlen opgenomen.

*Figuur 11 Referentiebeelden hoofdthema's: Landelijk wonen (links) Dorps Wonen (rechts) (Bron: Luc Bos Stedenbouwkundigen)*

*Figuur 12 Referentiebeelden sub thema's: Vrije woningen (links) Engelse Cottage (midden) Scandinavische woning (rechts) (Bron: Luc Bos Stedenbouwkundigen)*

Naast de criteria ten aanzien van de woningen worden er ook eisen gesteld aan onder meer erfafscheidingen, rooilijnen en soortgelijke stedenbouwkundige aspecten, om zodoende de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen. Voor het volledige overzicht wordt verwezen naar het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

In het stedenbouwkundig ontwerp is veel aandacht voor water. De twee hoefvormige vijvers die nu aanwezig zijn in het gebied worden behouden en aangevuld met een derde vijver bij de noord-entree. Aan de noordwestkant van het plangebied wordt tevens extra ruimte gecreëerd voor waterberging. Zo is er voldoende waterberging in het gebied en wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot.

Daarnaast wordt met het creëren van extra waterpartijen goed aangesloten op het nabijgelegen Nationaal Landschap Drentsche Aa. Ook de bestaande groenstructuur binnen het plangebied wordt grotendeels behouden.

## 3.4 Conclusie

Belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van woonpark Diepstroeten is de landschappelijke en parkachtige sfeer van de nieuwe woonwijk grenzend aan het Drentsche Aa landschap. Van belang is dan ook om de belangrijke structuren uit het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan op te nemen in de regels en op de verbeelding in dit bestemmingsplan.

Met de wijzigingsbevoegdheid bedraagt het maximum aantal wooneenheden nog steeds ten hoogste 420. Voor de zeven deelgebieden is nu in totaal voorzien in een maximum aantal van 171 wooneenheden. Met deze wijziging wijzigt dit aantal niet. Uitsluitend de indeling van het maximum aantal wooneenheden per deelgebied wijzigt. Hiermee worden het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan gerespecteerd.

# 4. Onderzoek

## 4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingskwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. In een wijzigingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening. In lijn met de inhoud van hoofdstuk 2 kan ook hier worden geconcludeerd dat de motivering van de betreffende milieuaspecten en randvoorwaarden reeds in het moederplan is opgenomen en hier als herhaald en ingelast kan worden beschouwd. Daar waar een aanvulling voor een bepaald aspect gewenst is wordt dit in onderstaande paragraaf weergegeven.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan “Park Diepstroeten” waarin het beleid nader uiteen is gezet.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Onderzoeksresultaten

*4.2.1.1 Wegverkeerslawaai*

Het plangebied is deels gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de N33 en de Diepstroeten. De geluidsbelastingen ten gevolge van deze wegen zijn onderzocht. De doorgaande weg door het plangebied (Sportlaan) is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook meegenomen in het onderzoek. Het betreft een 30 km/uur weg waarop de normen van de Wgh niet van toepassing zijn. De conclusies uit het onderzoek ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn:

- de geluidbelasting (Lden) ten gevolge van de Diepstroeten en de N33 bedraagt ten hoogste 52 dB. De geluidbelasting is hiermee hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), er wordt echter wel voldaan aan de maximaal toegestane geluidbelasting conform de Wet geluidhinder (resp. 63 dB en 53 dB).

Voor Diepstroeten en de N33 dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

*4.2.2.2 Industrielawaai*

Ten zuidwesten van het plangebied is het geluidsgezoneerde industrieterrein TT-circuit Assen gelegen. De zone van het TT-circuit is gedeeltelijk over het zuidwestelijke deel van het plan gelegen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- de geluidbelasting (Letmaal) ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein TT-circuit Assen ten hoogste 51 dB(A) bedraagt op de nieuw te bouwen woningen in de zuidwesthoek van het plangebied. De geluidbelasting is hiermee hoger dan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), er wordt echter wel voldaan aan de maximaal toegestane geluidbelasting van 55 dB(A) uit de Wet geluidhinder.

*4.2.2.3 Railverkeerslawaai*
Ten westen van het plangebied is het spoortraject Zwolle - Groningen aanwezig. Het plangebied is (deels) gelegen binnen de geluidszone van de spoorlijn. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- de geluidbelasting (Lden) ten gevolge van het spoortraject ten hoogste 67 dB bedraagt op nieuw te bouwen woningen. De geluidbelasting is hiermee hoger dan de voorkeursgrenswaarde (55 dB), er wordt echter wel voldaan aan de maximaal toegestane geluidbelasting (68 dB) uit de Wet geluidhinder.

*4.2.2.4 Maatregelen en hogere waarden*
Uit het onderzoek is gebleken dat bij een groot aantal nieuw te bouwen woningen niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai en/of industrielawaai. Wanneer de geluidsbelasting op nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, is onderzoek naar bron- en/of overdrachtsmaatregelen noodzakelijk. In het moederplan 'Woonpark Diepstroeten' zijn de onderzochte maatregelen (o.a. aanleggen van geluidsschermen en -wallen) beschouwd, in dit kader wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van het akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek is gebleken dat het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen stuit op onoverkomelijke financiële en landschappelijke bezwaren.

Daarmee wordt de gemeente Assen verzocht, om aanvullend op het hogere waarden besluit voor het moederplan, verdeeld over de deelgebieden 1, 2 en 3 voor 52 woningen een hogere waarde te verlenen. Net als in het moederplan dient voor drie woningen een dove gevel toegepast te worden. Deze drie woningen maken geen onderdeel uit van onderhavig wijzigingsplan.

Voor de woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd, wordt de geluidwering van de gevels per geluidsoort gedimensioneerd op de cumulatieve geluidbelasting teneinde een binnen niveau van 33dB dan wel 35dB(A) te kunnen garanderen.

### 4.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, mits het bevoegd gezag (gemeente Assen) hogere waarden vastgesteld. De gemeente Assen wordt verzocht hogere waarden vast te stellen inzake 52 woningen in het plangebied.

## 4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" heeft reeds bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van de historische vooronderzoeken wordt het plangebied grotendeels aangemerkt als 'onverdachte locatie'. De functie van de deelgebieden wijzigt niet ten opzichte van het 'moederplan' Park Diepstroeten. Dit betekent dat deze gebieden reeds voldoende zijn onderzocht. Aanvullend bodemonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

## 4.4 Luchtkwaliteit en Externe Veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" en de bijbehorende actualisatienotitie PlanMER, is het aspect luchtkwaliteit opnieuw beoordeeld. In het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" is geconcludeerd dat de effecten op het gebied van luchtkwaliteit zeer gering zijn.

In het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is ook getoetst aan de hoogte van het groepsrisico, de mogelijk te nemen maatregelen ter beperking van het groepsrisico en maatregelen voor zelfredzaamheid en hulpverlening.

De enige verandering waarin het wijzigingsplan voorziet, is dat het woningaantal per deelgebied wijzigt zonder dat het maximum aantal wooneenheden toeneemt. Met het wijzigingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Het bouwvolume dat het bestemmingsplan toestaat wordt niet vergroot. Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit en externe veiligheid. Luchtkwaliteitsonderzoek is niet vereist.

## 4.5 Milieuzonering

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de afstanden tot aan de verschillende functies. In het bestemmingsplan Park Diepstroeten is geconstateerd dat het plan voldoet aan de richtingsafstanden, zoals opgenomen in de VNG-Uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen aan de Anreep 22. Het betreft een melk- en rundveehouderij.

De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het plangebied bedraagt minimaal 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter en is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied te verwachten.

Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

## 4.7 Ecologie

In het kader van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is flora en fauna-onderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de Flora- en Faunawet niet aan de realisering van het project in de weg staat. De wijzigingen in de woningaantallen waarin het wijzigingsplan voorziet brengt hierin geen verandering. De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

## 4.8 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is het aspect archeologie beschreven. Oranjewoud heeft voor deze ontwikkeling een cultuurhistorische en archeologische inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart het gebied grotendeels is aangemerkt als verstoord tot onder archeologisch niveau. Voor dergelijke gebieden geldt dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Een beperkt deel van het plangebied is gelegen buiten het onderzoeksgebied en aangeduid met een archeologische verwachting. De desbetreffende deelgebieden maken onderdeel uit van het gebied dat als verstoord tot onder archeologisch niveau is. Het aspect archeologie is onderzocht in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten”. Weliswaar wordt er in de zeven deelgebieden in de grond geroerd. De gronden zijn op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangemerkt als verstoord tot onder archeologisch niveau. Voor dergelijke gebieden geldt dat geen vervolg onderzoek noodzakelijk is. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## 4.9 Cultuurhistorie

Het betreft een gebied waar aan het begin van de 19e eeuw sprake was van uitgestrekte heidevelden, vaak gemeenschappelijk bezit. De verdeling van deze woeste gronden zou pas omstreeks het midden van de 19e eeuw plaatsvinden, de ontginning nog later. Te zijner tijd was, op basis van historische kaarten, binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. Wel bevindt zich in het centrum van het gebied een veenloop welke aan de noordzijde uitmondt in het Anreeperdiep. Sinds 1905 is sprake van kleinschalige bebouwing op enkele plaatsen binnen het plangebied. Deze bebouwing is in de huidige situatie niet meer aanwezig.

In het plangebied “Park Diepstroeten” zijn op het kaartmateriaal uit 1811-1813 en 1905 enkele loop / zandpaden aangegeven, het wijzigingsplan maakt hier geen onderdeel van uit. De desbetreffende gronden worden niet betrokken in onderhavig wijzigingsplan. Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenszins sprake.

## 4.10 Watertoets

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” heeft reeds een watertoets plaatsgevonden. De totale verharde oppervlakte in de plansituatie is ca. 11,66 ha; hierbij is rekening gehouden met erfverhardingen. In de huidige situatie is in totaal 7,00 ha verhard oppervlak aanwezig. Uit deze gegevens blijkt dat door de herinrichting het verhard oppervlak toeneemt met 46.544 m2.
Het wijzigingsplan ziet enkel op zeven deelgebieden en het woningaantal dat tussen de zeven deelgebieden wordt gewijzigd. De wijziging in de deelgebieden heeft verder geen gevolgen voor de oppervlakteverharding en de waterhuishoudkundige doelstellingen.

## 4.11 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaand aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

Ook voor wijzigingsplannen zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro geldt dat zij in bepaalde gevallen m.e.r.-beoordelingsplichtig kunnen zijn. Voor het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is een Plan M.E.R. in 2011 uitgevoerd. De opgave in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” was al lager dan waarvan in het Plan-M.E.R. is uitgegaan. Met het wijzigingsplan wordt ten opzicht van het geldende bestemmingsplan het maximum aantal wooneenheden voor zeven deelgebieden gewijzigd. Het totaal aantal woningen neemt echter niet toe. Er worden dan ook geen extra woningen gerealiseerd.

De kleinere omvang van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” leidt ten opzichte van het Plan-M.E.R. 2011 tot wat minder verkeer, en daarmee tot beperkt kleinere effecten ten aanzien van de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid en natuur.

Er is geen verschil in het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt in het wijzigingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is sprake van een kleinere opgave dan waar het Plan-M.E.R. 2011 vanuit is gegaan, daarom zou een milieueffectrapportage niet tot een andere beoordeling leiden.

## 4.12 Verkeer & Vervoer

In het kader van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” heeft Ingenieursbureau Grontmij, vanwege de actualisatienotitie PlanMER, de aspecten verkeer en parkeren beoordeeld.

### 4.12.1 Verkeersafwikkeling en Verkeersveiligheid

De opzet voor de verkeersas, hoofdontsluiting, wandel-/fietspaden en langzame verkeersroutes die in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is opgenomen wijzigt niet met onderhavig wijzigingsplan. Het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeer en vervoersbeleid is een belangrijk thema voor de gemeente Assen. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (verblijfsgebied). Bestaande wegen in een gebied worden als zodanig ook bestemd in de bestemmingsplannen. Wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger hebben in de gemeentelijke plansystematiek de bestemming Verkeer gekregen. Wegen met een 30 km/u regime worden als ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ bestemd. Voor de nieuwe woonstraten in het voorliggende bestemmingsplan geldt een 30 km/u regime. De wegen zijn bestemd in de bestemming “Woongebieden”.

In onderstaande afbeelding is het een en ander weergegeven.

*Figuur 13 Ontsluiting auto- en langzaam verkeer (Bron: Luc Bos Stedenbouwkundigen)*

In de twee zuidelijke deelgebieden en het oostelijke deelgebied zijn in totaal vier paden opgenomen voor de drie deelgebieden. Deze vier wandel-/fietspaden zijn in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” opgenomen en zullen in het wijzigingsplan wederom worden overgenomen, als voorwaardelijke verplichting.

### 4.12.2 Parkeren

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen als een wijzigingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers opgenomen in de publicatie zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In het kader van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” heeft Keypoint Consultancy voor de gehele ontwikkeling een parkeernotitie opgesteld. Uit deze notitie zijn enkele onderdelen gehaald en hieronder beschreven. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Voor het wijzigingsplan geldt dat woningen mogelijk worden gemaakt. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

| | |
|---|---|
| Functie: | woningen |
| Verstedelijkingsgraad: | matig stedelijk |
| Stedelijke zone: | rest bebouwde kom |

Op dit moment staat nog niet exact vast wat de verhouding huur-/koopwoningen gaat worden en in welke categorie de woningen gaan vallen. Daarom zijn de parkeernormen in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” overgenomen in het wijzigingsplan zodat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, aangetoond dient te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De volgende parkeernormen worden gehanteerd:

| **Type woning** | **Parkeerplaatsen per woning** |
|---|---|
| Vrijstaand | 1,8 |
| Twee-onder-een-kap | 1,7 |
| Tussen/hoek | 1,5 |
| Etage (appartementen) | 1,6 |

In het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is gebleken dat aan de parkeerbehoefte voldaan kan worden. Bij een aantal van 420 woningen is met bovengenoemde parkeernormen 671 parkeerplaatsen noodzakelijk. In het totale plangebied wordt rekening gehouden met de aanleg van circa 750 parkeerplaatsen. Met onderhavig wijzigingsplan bedraagt het maximum aantal wooneenheden nog steeds ten hoogste 420. Voor de zeven deelgebieden is nu in totaal voorzien in een maximum aantal van 171 wooneenheden. Dit aantal wijzigt niet enkel de indeling van het maximum aantal per deelgebied.

Een aantal van 750 parkeerplaatsen  is dus ruim voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte op basis van de huidige planuitwerking. De openbare parkeerplaatsen worden in de directe nabijheid van de woningen gerealiseerd (minder dan 100 meter). Bij het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein wordt alleen de oprit-opstelplaats meegerekend en niet de garage. Dit is conform landelijke richtlijnen en overeenkomstig het beleid, zoals dat in andere gemeenten wordt toegepast.

### 4.12.3 Conclusie

In het plan wordt voldoende rekening gehouden met de verkeersafwikkeling en -veiligheid. Daarnaast is in dit wijzigingsplan de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen gewaarborgd.

# 5. Toelichting op de regels

## 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel; de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Hierbij is uitgangspunt het ‘moederplan’ bestemmingsplan “Park Diepstroeten” en de daarin opgenomen bestemmingen en functies voor de zeven deelgebieden waar dit wijzigingsplan op ziet.

## 5.2 Opzet regels

### 5.2.1 Algemeen

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.
Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn weergegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
- Overgangs- en slotregels.

In de volgende sub paragrafen wordt elk hoofdstuk kort nader toegelicht.

### 5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer een nadere uitleg hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming.

In paragraaf 5.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen zijn gekozen.

### 5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels (Artikel 5)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.

Overige regels (Artikel 8)
Wordt ingegaan op de wettelijke verwijzingen zoals genoemd in dit wijzigingsplan.

### 5.2.5 Overgangs- en slotregels

In Hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

## 5.3 Nadere toelichting op de regels

In deze paragraaf wordt ingegaan hoe invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 9.7 van het Moederplan. Met de wijzigingsbevoegdheid worden uitsluitend het maximaal aantal wooneenheden van zeven deelgebieden gewijzigd. Daarom hoeft er maar een bestemming, de bestemming ‘Woongebied’, opgenomen te worden.

Woongebied (Artikel 3)
De woningen en omliggende gronden die niet in de andere bestemmingen zijn meegenomen hebben de bestemming 'Woongebied' gekregen. Deze bestemming sluit aan bij de bestemming ‘Woongebied’, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Park Diepstroeten.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het wonen, aan huis gebonden beroepen in een woning en de daarbij behorende bouwwerken, verkeers-, verblijfs- en parkeervoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken toegestaan. Bouwpercelen mogen voor maximaal 65% worden bebouwd.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 171 woningen zijn toegestaan in totaal. Tot slot moeten de woningen voldoen aan de aanduidingen en maatvoeringseisen zoals opgenomen op de verbeelding.

De bijbehorende bouwwerken regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Park Diepstroeten, sluit aan bij de wetswijzing van november 2014 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Overige bouwwerken zijn binnen de gehele bestemming toegestaan. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter mag bedragen (niet aan de naar de openbare weg gekeerde zijde). In overige gevallen mag de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 2,00 meter bedragen.

# 6. Financiële uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De financiële haalbaarheid is gewaarborgd in die zin dat er sprake is van een grote woningbehoefte en het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit biedt om het woningbouwprogramma bij te kunnen sturen mocht de markt daar aanleiding toe geven. Daarnaast wordt het risico beperkt door het in fasen ontwikkelen van het plan en het stellen van een voorverkooppercentage voordat er wordt gestart met het bouwen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

### 6.1.1 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeente vaststelling van het bestemmingsplan, of zoals in dit geval wijzigingsplan, moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval geldt dat in het kader van het ‘moederplan’ het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Assen. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

Het wijzigingsplan heeft enkel een wijziging in het aantal woningen voor een zevental deelgebieden tot gevolg. Het totaal aantal wooneenheden voor het gehele plangebied verandert niet. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven en het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg dient plaats te vinden met diverse instanties. Doordat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in dit wijzigingsplan zijn deze instanties middels publicatie van het ontwerp wijzigingsplan in kennis gesteld.

### 6.2.2 Inspraak

Een bestuursorgaan kan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Omdat de uitgangspunten van het ‘moederplan’ bestemmingsplan “Park Diepstroeten” overeind blijven wordt geen voorontwerp ter inzage gelegd. Het aantal wooneenheden in het gebied blijft gelijk, er vindt alleen voor een zevental deelgebieden een ander wooneenheden indeling plaats ten opzichte van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten”.

### 6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft vanaf 7 april 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen om een ieder de gelegenheid te bieden schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend gericht tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. De ingediende zienswijze is voorzien van een passend antwoord. Voor de beantwoording is een ‘Reactienota zienswijzen’ opgesteld, die als bijlage bij het wijzigingsplan is opgenomen. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage 5 ‘Reactienota zienswijzen’ bij dit wijzigingsplan.