

Gemeente Assen

Wijzigingsplan

Tuinstraat - Hertshooistraat

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Mei 2017

Ontwerp

Kenmerk 0106-05-T02

Projectnummer 0106-05

NL.IMRO.0106.03WP2017410I-B001

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	1
1.3.	Systematiek moederplan	2
1.4.	Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	2
1.5.	Opzet van de toelichting	3
1.6.	De bij het plan behorende stukken	3
2.	Huidige situatie en toekomstige situatie	4
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2.	Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskaders	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Rijks- en provinciaal niveau	7
3.3.	Regionaal beleid	7
3.4.	Gemeentelijk beleid	8
4.	Omgevingsaspecten	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.3.	Asbest	18
4.4.	Bodem	19
4.5.	Luchtkwaliteit	20
4.6.	Geluid	21
4.7.	Archeologie	22
4.8.	Cultuurhistorie	23
4.9.	Verkeer en parkeren	25
4.10.	Natuur	26
4.11.	Externe veiligheid	29
4.12.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
5.	Water	32
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Waterhuishouding	32
5.3.	Planontwikkeling	33
5.4.	Watertoets	34
6.	Juridische vormgeving	35
6.1.	Juridische planbeschrijving	35

6.2.	Bestemmingsplan	35
7.	Financiële uitvoerbaarheid	37
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
8.1.	Algemeen	38
8.2.	Overleg	38
8.3.	Inspraak	38
8.4.	Zienswijzen	38
9.	Bijlagen	39

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het wijzigingsplan Tuinstraat - Hertshooistraat omvat het ontwikkelingsgebied langs de Tuinstraat in Assen-Oost. Het plan maakt de realisering mogelijk van 12 twee-aaneengebouwde en 4 aaneengebouwde woningen op de plaats van de Regenboogschool.

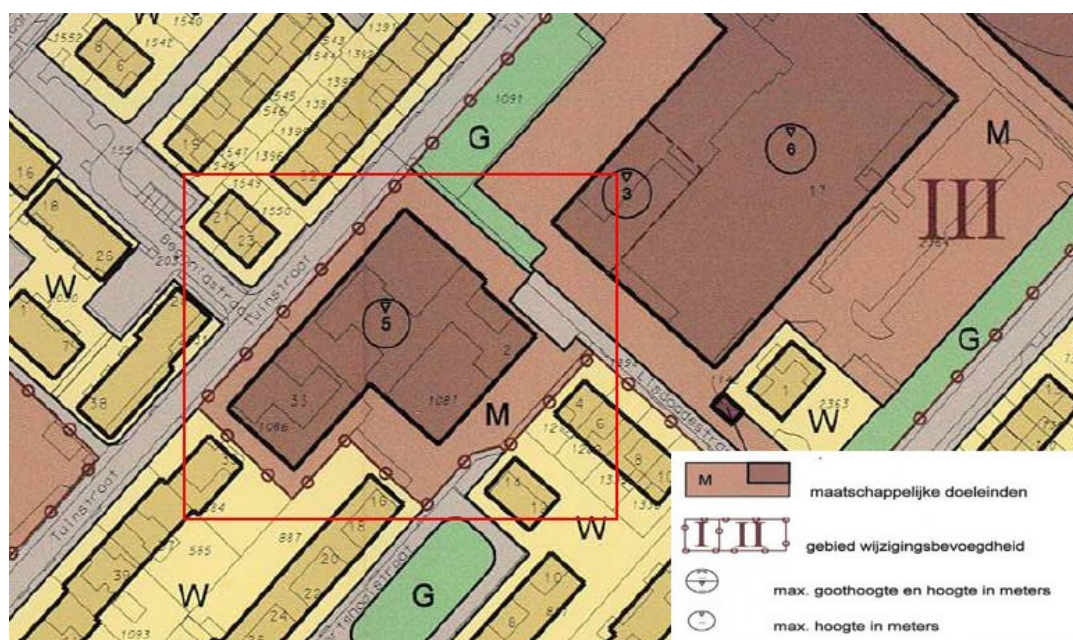
Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van een wijzigingsgebied uit het vigerende bestemmingsplan. In een eerder stadium is een deel van het wijzigingsgebied bestemd voor de multifunctionele accommodatie (MFA) Assen-Oost en een tweetal woonblokken op de plaats van de voormalige meldkamer. Daarvoor is in 2014 het wijzigingsplan MFA Assen Oost vastgesteld. De Regenboogschool heeft de MFA als nieuwe locatie. Daardoor is het oude schoolgebouw onlangs leeg komen te staan.

Het nu voorliggende wijzigingsplan voorziet in een planologische-juridische regeling die de ontwikkeling van het nu voorliggende woningbouwproject mogelijk maakt.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Assen Oost". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 oktober 2008. Het betreffende perceel heeft de bestemming "maatschappelijke doeleinden".

Afbeelding 1: vigerend bestemmingsplan.



In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid biedt de mogelijkheid om de bestemming van de gronden die op de kaart zijn aangeduid met "gebied wijzigingsbevoegdheid III" te wijzigen in die zin dat:

1. *de bestemmingen "maatschappelijke doeleinden", "groenvoorzieningen", verkeers- en verblijfsdoeleinden", "woonwagencentrum" en "woondoeleinden" worden gewijzigd in de bestemmingen "woondoeleinden", "woondoeleinden meergezinshuizen", "maatschappelijke doeleinden", "groenvoorzieningen" en/of "verkeers- en verblijfsdoeleinden";*
2. *gebouwen opgericht mogen worden, met dien verstande dat:*
 - *de hoogte van de gebouwen ten hoogste 13 m mag bedragen;*
 - *voor 30% van het totale oppervlakte van het gebouw de hoogte ten hoogste 21 m mag bedragen;*
 - *het bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsgebied ten hoogste 60% bedraagt.*

Om de ontwikkeling van 16 woningen mogelijk te maken, wordt een juridisch-planologische regeling getroffen middels de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

1.3. Systematiek moederplan

Onderhavig plan betreft een wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Assen Oost. Het bestemmingsplan Assen Oost is consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat het in beginsel gericht is op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarnaast worden een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit zijn ontwikkelingsgebieden. Voor deze gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Een wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast onder bepaalde voorwaarden. Zo moet rekening worden gehouden met de belangen van gebruikers/eigenaren van de gronden en de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond (bijvoorbeeld milieutechnisch, waterhuishoudkundig (watertoets), ecologisch (Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet), archeologisch (verdrag van Malta), stedenbouwkundig opzicht et cetera). Ook zijn in de regels per wijzigingsgebied eisen gesteld ten aanzien van de bouwhoogte en het bebouwingspercentage.

Onderhavige locatie betreft (een deel van) één van de in het moederplan Assen Oost genoemde ontwikkelingsgebieden.

Door de verhuizing van de Regenboogschool komt op deze locatie ruimte vrij voor een nieuwe ontwikkeling. Dit kan in de vorm van woningbouw. Het terrein is gunstig centraal in de wijk gelegen en biedt de mogelijkheid de ruimtelijke structuur in de wijk te versterken.

1.4. Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Onderhavig wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Assen Oost. Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de oude systematiek. In verband met de digitale uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen zijn er landelijke geldende standaarden. Deze lande-

lijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) 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 (en wijzigingsplannen) voor de gemeente Assen. De bestemmingen in het moederplan zijn opgesteld overeenkomstig de oude WRO systematiek. Er is gekozen om het plan toch volgens de huidige landelijke richtlijnen op te stellen en digitaal beschikbaar te stellen. De regels zijn conform het moederplan.

1.5. Opzet van de toelichting

In het volgende hoofdstuk is de huidige en toekomstige situatie beschreven. Het ten aanzien van het planvoornemen relevante ruimtelijk beleid op regionaal en gemeentelijk niveau is beschreven in hoofdstuk 3. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de resultaten van de verrichte (milieu)onderzoeken. Hoofdstuk 5 geeft een weergave van de watertoets en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 6. Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de financiële uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk worden de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

1.6. De bij het plan behorende stukken

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

- Quick scan Flora en Fauna.
- Bodemonderzoek.

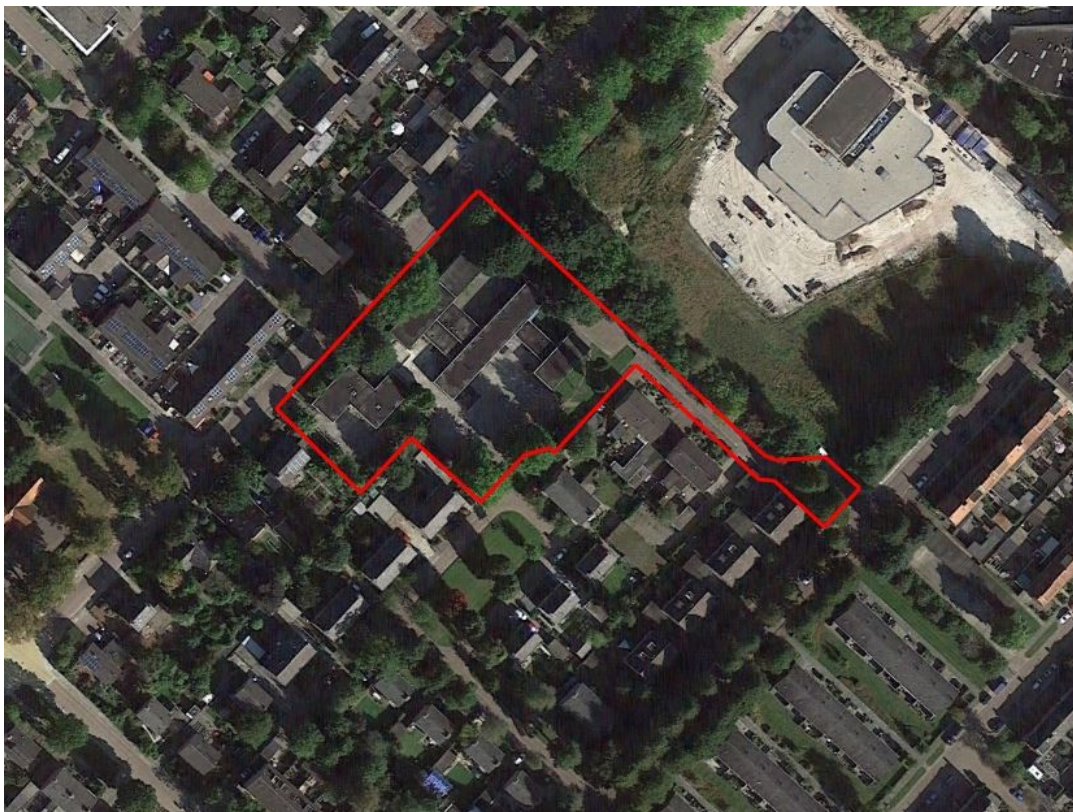
2. Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het wijzigingsplan heeft betrekking op een gebied dat gelegen is aan de oostkant van Assen. De locatie is centraal gelegen in de wijk Assen Oost ten oosten van de spoorlijn Zwolle-Groningen. Het plangebied omvat het nog niet gewijzigde deel van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan Assen Oost.

De locatie ligt ingesloten tussen de Tuinstraat, de Hertshooistraat en de Lisdoddestraat, meer specifiek ten zuidwesten van de Orchidee, de nieuwe MFA in Assen Oost. Aan de overige zijden wordt het plangebied omsloten door woongebied. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied (alsmede de in aanbouw zijnde MFA).

Afbeelding 2: plangrens van dit wijzigingsplan.



2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Assen Oost bestaat uit een min of meer orthogonale stedenbouwkundige structuur, waarbij de wegen in zuidwest-noordoostelijke en zuidoost-noordwestelijke richting lopen. Daarbinnen be-

vinden zich veelal hofjes (Hertshooistraat, Begoniastraat) en achterpaden. De Tuinstraat is één van de wegen die in zuidwest-noordoostelijke richting door de wijk snijden.

De locatie ligt centraal in de woonwijk. Vooral ten noordoosten en oosten van de planlocatie is sprake van een gemengd gebied met een woonwagenlocatie, de MFA, twee scholen, een gezondheidscentrum en winkelcentrum Vredeveld.

Aan de west-, noord en zuidzijde is sprake van een overwegend woongebied, dat aan de westzijde hoofdzakelijk uit korte bouwblokken bestaat en aan de noord- en zuidzijde voornamelijk uit tweekappers en vrijstaande woningen. Tegenover de locatie bevinden zich aan de Tuinstraat seniorenwoningen. Veelal is sprake van traditionele materialen: baksteen (eventueel met gevelbetimmering) en dakpannen. Het grootste deel van de omgeving is gebouwd in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw.

Aan weerszijden van de Orchidee biedt het bestemmingsplan ruimte voor twee appartementengebouwen. Tussen deze nieuwbouwlocatie en het plangebied ligt een brede houtwal die behouden blijft als groene buffer tussen de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen.

De twee oude schoolgebouwen, waarvan de kleinste de voormalige kleuterschool is, zijn momenteel leegstaand.

2.3. Toekomstige situatie

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan was aansluiten van de nieuwe woningen op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de woningen aan de Tuinstraat, Hertshooistraat en Lisdoddestraat. De nieuwbouw sluit qua rooilijn, woningbouwtypologie, kapvorm, goot- en bouwhoogte aan bij de omgeving. Uitzondering qua typologie zijn de 4 rijwoningen aan het einde van de Lisdoddestraat die zorgen voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma van deze ontwikkeling.

Acht woningen worden georiënteerd en ontsloten op de Tuinstraat. Een verspringing in de rooilijn maakt dat een aantal van de grote bomen behouden kunnen blijven. Bomen die ter plaatse van een toekomstige inritten of de bouwblokken staan worden wel gekapt. Deze groenstrook ligt in het verlengde van de brede groenstrook met bomen tussen het toekomstige appartementengebouw en de Tuinstraat.

In het verlengde van de woningen aan de noordwestzijde van de Hertshooistraat worden vier twee onder een kapwoningen gebouwd. Tussen de Hertshooistraat en de Lisdoddestraat ligt nu een voetpad. Dit voetpad wordt verbreed tot een voor auto's toegankelijk erf om de aanliggende woningen en vijf parkeerplaatsen te ontsluiten. Voor de vier rijwoningen komt, in het verlengde van de Lisdoddestraat een breed voetpad dat aansluit op het bestaande voetpad richting de Tuinstraat.

Voor deze ontwikkeling moeten een aantal bomen sneuvelen. De groenstrook langs de Tuinstraat en de brede groenstrook aan de noordoostzijde van het plangebied maken dat de grootste bomen, die ook meest zichtbaar zijn in de wijk, behouden kunnen blijven.

Afbeelding 3: Stedenbouwkundig plan met indicatieve verkaveling.



3. Beleidskaders

3.1. Algemeen

Het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening in Assen is neergelegd in diverse documenten. In het bestemmingsplan "Assen Oost" is hieraan reeds uitgebreid aandacht besteed. In dit hoofdstuk wordt dan ook nog slechts kort op enkele beleidsaspecten ingegaan.

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

3.2. Rijks- en provinciaal niveau

De bevoegdheid voor onderhavig wijzigingsplan is geregeld in het goedgekeurde en onherroepelijke bestemmingsplan "Assen Oost". Bij het opstellen van het wijzigingsplan is het plan uitgebreid getoetst aan het Rijks- en provinciaal beleid. Met de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat de delen van het vigerende bestemmingsplan die van toepassing zijn op dit wijzigingsplan, voldoen aan het Rijks- en provinciaal beleid.

3.3. Regionaal beleid

Regiovisie Groningen-Assen 2013

De gemeente Assen maakt deel uit van de Regio Groningen Assen. In dat verband werken 12 gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen op het vlak van onder andere woningbouw. Het samenwerkingsverband omvat een woningmarktgebied met een sterke positie en circa 235.000 huishoudens en een belangrijke concentratie aan werkgelegenheid in het Noorden van het land.

Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013 geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De oorspronkelijke hoofddoelstellingen voor de Regio blijven in de geactualiseerde visie overeind. Dit betreft het benutten en uitbouwen van economische kansen en het behouden en versterken van gebiedskwaliteiten. Van die hoofddoelstellingen zijn voor de komende periode nieuwe speerpunten afgeleid, namelijk het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, het versterken van de interne samenhang tussen steden en regio en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit verband zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die oorspronkelijk vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. De stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en nieuwe prognoses voor de toekomstige bevolkings- en huishoudens-ontwikkeling waren in 2012 aanleiding om de woningbouwopgave in de regio neerwaarts bij te stellen en opnieuw af te stemmen.

De vigerende regionale woningbouwafspraken werden eind 2012 vastgesteld. De woningbouwplanningen in de regiogemeenten worden in het kader van de woningbouwafspraken jaarlijks gemonitord en afgestemd.

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

De actuele regionale woningbouwopgave voor de gemeente Assen is vastgesteld op circa 300 woningen per jaar tot en met 2030. Het betreft een netto bouwopgave. De gemeentelijke woningbouwplanning is eind 2012 in lijn gebracht met de nieuwe regionale woningbouwafspraken en bevat voor circa 50% plannen op binnenstedelijke locaties door inzet op binnenstedelijke kwaliteit. De plannings van de regiogemeenten worden jaarlijks door de regio gemonitord. In 2015 is door bureau Companen een woningmarktonderzoek voor de regio uitgevoerd ten behoeve van een herijking van de regionale woonvisie en de woningbouwafspraken. Hierin werd bevestigd dat de actuele woningbehoefte in Assen overeenkomt met de vigerende regionale woningbouw-afspraken.

De woningbouwafspraken voor de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo in de Regio Groningen Assen zijn in 2012 onverkort overgenomen bij de afstemming van woningbouw in de regio Noord Drenthe.

De voorgestelde ontwikkeling aan de Tuinstraat/Hertshooistraat past binnen de inzet op behoud van de kwaliteit van de bestaande stad en een gevarieerd aanbod van woonmilieus.

3.4. Gemeentelijk beleid

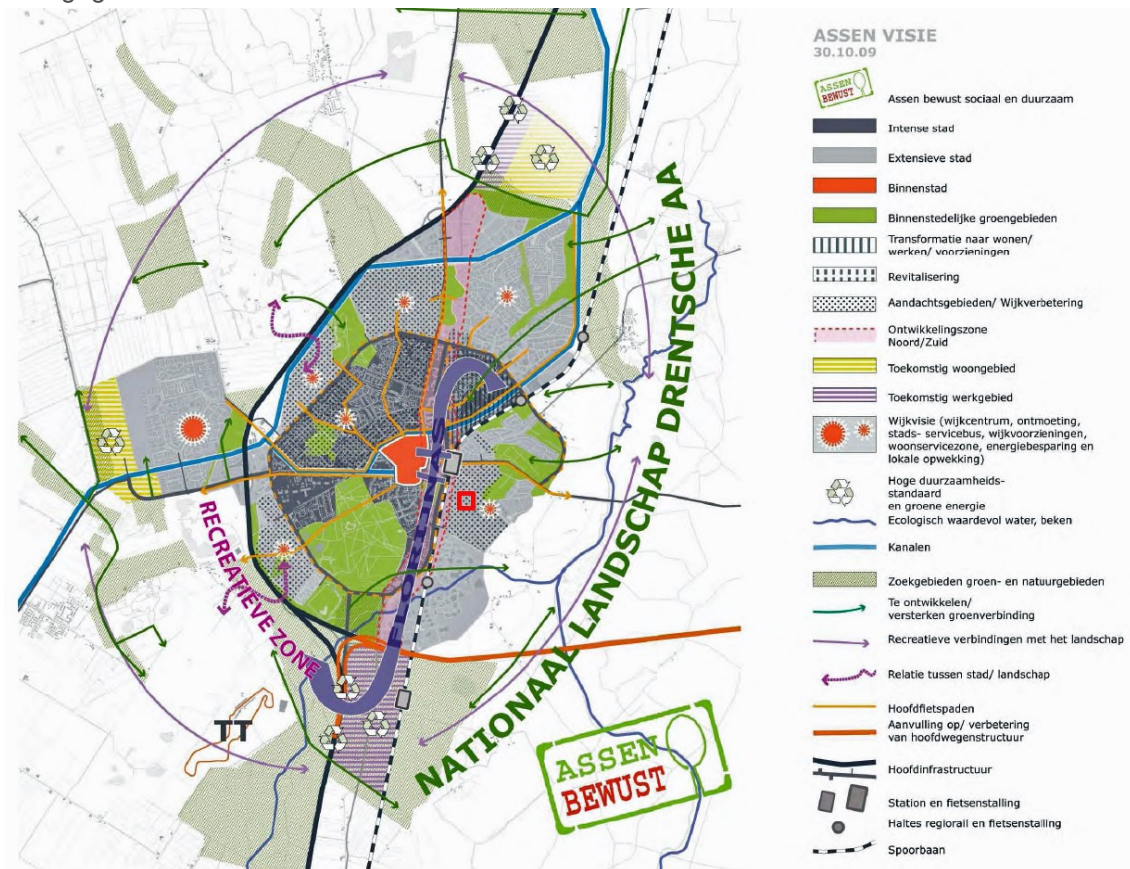
Hoofdstad Assen: Integrale structuurvisie Assen 2030

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op de visie Assen Koerst (2001) en het Structuurplan Stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt. In 2014 heeft een actualisatie op hoofdlijnen plaatsgevonden.

In de visie wordt Assen omschreven als 'een sociaal betrokken, sfeervolle en leefbare kern in het groen met de economische en culturele levendigheid en variatie van een stad'. Aangegeven is op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven.

Het is wenselijk om voor alle wijken een wijkvisie op te stellen. Middels deze wijkvisie kan gekeken worden welke behoefte er voor de wijk is. Tevens geeft de visie het kader weer voor de gewenste ontwikkeling van de wijk. Voor de wijk Assen Oost is een visie opgesteld (zie wijkvisie Assen-Oost).

Op de kaart behorend bij de structuurvisie is een samenvatting in beeld gebracht van de belangrijkste maatregelen uit de visie. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede kaart structuurvisie (plangebied = rood vierkant)

Het plangebied ligt in een gebied is aangegeven als 'aandachtsgebieden/wijkverbetering'. Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de bijdrage die het project kan leveren aan de leefbaarheid van de woonomgeving. Voor het totale wijzigingsgebied is deze beleidslijn reeds ingezet met het realiseren van de appartementengebouwen en het MFA.

Strategienota Ruimte 2016

In de strategienota Ruimte 2016 schetst het college een aantal problemen op het gebied van wonen, werken en recreëren waar de gemeente als gevolg van het economisch tij mee te maken heeft: lagere groei van nieuwe woningen, behoorlijke leegstand op bedrijventerreinen en

binnenstad en tot slot moet recreëren in Assen een flinke impuls krijgen en werkgelegenheid opleveren. Het behoud van de kwaliteit van de 'bestaande stad' wordt gezien als een basisopgave. De groei van de bevolking naar 75.000 in 2035. Dat vertaalt zich in een bruto woningbouwopgave van circa 340 woningen per jaar (inclusief vervangende nieuwbouw). De focus hiervoor ligt in eerste instantie op het Woonpark Diepstroeten, Kloosterveen, het Havenkwartier en binnenstedelijke locaties.

De Strategienota is een voorloper van de nieuwe Omgevingsvisie welke omstreeks 2019 in werking treedt.

Woonvisie Assen 2016

In de Woonvisie Assen 2016 (vastgesteld 26 mei 2016) zijn de gemeentelijke ambities met betrekking tot het onderwerp wonen en aanpalende beleidsthema's Wonen en Zorg en Duurzaamheid vastgelegd. De gewijzigde marktomstandigheden in de afgelopen jaren, nieuwe bevolkingsprognoses, nieuwe regionale afspraken en gewijzigd rijksbeleid waren aanleiding voor de recente actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid. De nieuwe woonvisie is gebaseerd op het Woningmarktonderzoek Assen 2015, waarin zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte is bepaald aan de hand van recente bevolkings- huishoudensprognoses en actueel inzicht in de woonwensen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt voor de komende jaren behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen in zowel stedelijke als groen stedelijke woonmilieus.

Op grond van de actuele woonvisie wordt de komende jaren gekoerst op een uitbreiding van de woningvoorraad voor de verwachte groei van de stad naar 75.000 inwoners in 2035 en uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld 290 woningen per jaar. Tegelijkertijd speelt in de bestaande wijken een herstructureringsopgave van circa 50 woningen per jaar om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil te houden. De totale Assense nieuwbouwopgave voor de komende jaren bedraagt daarom circa 340 woningen per jaar (290 uitbreiding en 50 vervangende nieuwbouw). De Woonvisie Assen 2016 is met de gemeenten in zowel de regio Groningen - Assen als de regio Noord Drenthe afgestemd.

Bij uitbreiding van de woningvoorraad is de gedachte van een compacte stad leidend en worden het groene karakter van de stad en de omgeving gekoesterd. Hiermee zet de gemeente in op een duurzame benutting van beschikbare ontwikkellocaties in de bestaande stad, zowel voor groene als voor stedelijke woonmilieus. In Assen is sprake van een grote diversiteit aan huishoudens en dus is er sprake van een grote variatie in de woningvraag. Ook in de toekomst is hierdoor een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus van belang.

Met de herontwikkeling van de locatie CBS De Regenboog (Tuinstraat/Hertshooistraat/Lisdoddestraat) voor woningbouw wordt de kwaliteit van het woningaanbod in de bestaande stad in het algemeen en de wijk Assen-Oost in het bijzonder vergroot en krijgt de buurt een beter toekomstperspectief. Onderwerpelijk plan voorziet in de bouw van 12

twee-onder-één-kapwoningen en 4 rijwoningen en is al geruime tijd opgenomen in de gemeentelijk woningbouwplanning en –programmering.

Wijkvisie Assen Oost

De visie is door de gemeente in gezamenlijk overleg met de bewoners van de wijk Assen-Oost en de overige deelnemende partijen (zoals woningcorporatie Actium, de zorginstellingen Van Boeijen en GGZ) tot stand gekomen.

De visie geeft het kader voor de gewenste ontwikkeling van de wijk Assen-Oost en schetst de gewenste ontwikkelingen voor de wijk tot 2020 en geeft de programmatische opgaven. Het uitgangspunt is het behouden en versterken van de kracht en de historische waarden van de wijk.

Duurzaamheidsvisie 2009-2015

De duurzaamheidsvisie 2009-2015 is een kaderstellende visie voor aanpalende beleidsvelden. In de visie wordt aangegeven op welke terreinen in het gemeentelijke beleid aandacht wordt besteed aan de bredere duurzaamheidsdoelstelling en wordt verwezen naar de ambities in deze beleidsterreinen. In een aantal gevallen zijn de ambities aangescherpt, vooral met het oog op de ambitie om CO₂-neutraal te worden als gemeente. Enerzijds gaat het om maatregelen/ambities met betrekking tot de gemeentelijke organisatie en anderzijds om een duurzame ruimtelijke inrichting. Hoog op de agenda staan de volgende duurzame doelen:

- energiebesparing in gebouwen;
- ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
- milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

De gemeente Assen streeft ernaar om duurzaam te bouwen met zo min mogelijk (milieu) kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap. Daarnaast bestaat het streven uit structurele toepassing van duurzaamheidsprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden woningen en voorzieningen zo veel mogelijk op duurzame wijze gebouwd en de omgeving wordt duurzaam ingericht. De principes van duurzaam bouwen en de principes van het bevorderen van een hoogwaardige stedelijke ecologie zijn van toepassing.

Bij de uitwerking van het wijzigingsplan wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsvisie en wordt ingezet op duurzaam bouwen.

Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (2005) is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Assen in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. 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 erf- toegangswegen (verblijfsgebied).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in paragraaf 4.9 nader ingegaan op de verkeersaspecten.

Groenstructuurvisie

Met de Groenstructuurvisie legt het gemeentebestuur van Assen het groenbeleid voor de gemeente voor langere termijn vast. De Groenstructuurvisie geeft de drie groene ambities van het bestuur weer:

- Assen beschermt de bestaande groenstructuren tegen claims op de openbare ruimte. Het gaat zowel om claims op de oppervlakte van het groen als om claims op de kwaliteit van het groen.
- Assen bouwt waar nodig onvolledige groenstructuren uit en rondt deze af.
- Assen betreft de 'groene belangen' vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming en zorgt voor een evenwichtige afweging.

Het rapport 'Het Groene Frame van Assen' is de vertaling van de Groenstructuurvisie naar de praktijk en biedt op basis van inventarisatie en een aanvullende analyse inzicht in de knelpunten, kwaliteiten en ontwikkelkansen voor het groen en blauw. Het Groene Frame van Assen vormt het toetsingskader bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven en toekomstige projecten. In de groenstructuurvisie is het plangebied niet aangemerkt als groengebied.

Archeologisch erfgoed

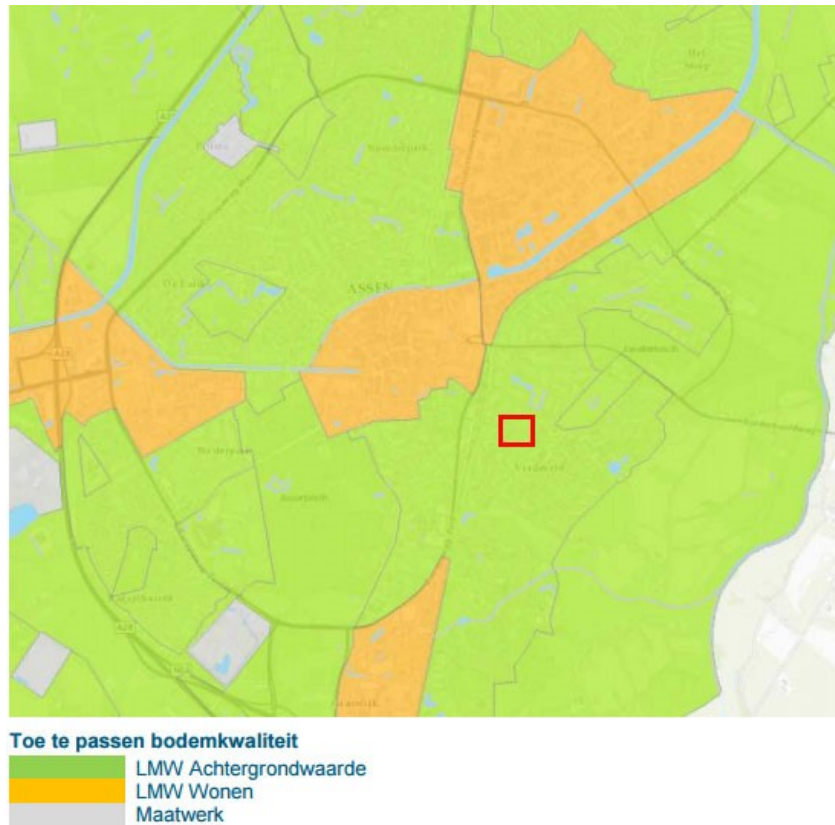
Voor de gemeente Assen is het rapport 'Archeologisch erfgoed in de gemeente Assen; een archeologische waarden- en verwachtingskaart met beleidsadviezen' opgesteld. Met dit archeologisch onderzoek is inzicht gegeven in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Gekozen is voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij is geïnformeerd over verwachtingen met betrekking tot de archeologische karakteristieken van het gebied. Tevens is archeologisch beleid geformuleerd. In paragraaf 4.7 is nader ingegaan op het aspect archeologie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Nota bodembeheer gemeente Assen

De nota Bodembeheer (2009) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het grootste deel van de gemeente Assen heeft een diffuse bodemkwaliteit gelijk aan de achtergrondwaarde (schone grond). Het gebiedsspecifiek beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) worden toegepast. De navolgende figuur toont de toepassingskaart.

Paragraaf 4.4 gaat nader in op de toetsing die heeft plaatsgevonden in verband met de haalbaarheid van het plan ten aanzien van het aspect bodem.

Afbeelding 4: Toepassingskaart Nota Bodembeheer.



Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en om ervoor te zorgen dat er geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Daarom kiest de gemeente Assen voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Door onderscheid te maken in verschillende gebieden met verschillende ruimtelijke functies en daaraan gebiedsgerichte ambities te koppelen, combineert de gemeente Assen de gewenste veiligheidsniveaus optimaal met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

In de beleidsvisie Externe Veiligheid worden de volgende gebieden onderscheiden:

- 1 Wonen.
- 2 Bedrijven.
- 3 Transport (spoor, A28, N33).
- 4 Buitengebied.

Het plangebied valt onder een gebied voor wonen. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken bevinden mensen zich gedurende het grootste deel van de dag en de week. Daar bevinden zich vaak ook de kwetsbare objecten als scholen, win-

kelcentra, bejaardentehuizen en dergelijke. Per gebied zijn de ambities vertaald in randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico. Dat leidt tot het overzicht in de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 5: Randvoorwaarden plaatsgebonden risico en groepsrisico.

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-5}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico
Wonen	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk
Bedrijven	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Transport	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Eutengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018

In het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018 is zowel het beleid over de rioleringszorg en het gemeentelijk waterplan opgenomen, omdat water- en riolering in de stad steeds meer een integraal geheel vormen.

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

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

1. Droge voeten in een veranderend klimaat: Assen streeft ernaar om geen overlast ten gevolge van water op straat te hebben. De afvoer- en bergingscapaciteit van het rioolstelsel moet voldoende groot zijn om wateroverlast te voorkomen, uitgezonderd in extreme omstandigheden en overmacht situaties. Onder extreme weersomstandigheden is "water op straat" acceptabel zolang het effect hiervan beperkt blijft tot enige hinder. Het mag in geen geval leiden tot ernstige overlast of schade.

2. Behouden en verbeteren waterkwaliteit: Assen streeft naar schoon en ecologisch gezond stadswater. Het voorkomen van vervuiling van afstromend hemelwater staat aan de basis van

een duurzame invulling van stedelijke waterhuishouding en bescherming van de grondwaterkwaliteit en natuurgebieden als de Drentsche Aa (tevens bron van drinkwater).

3. Doelmatig beheer van voorzieningen (assetmanagement): De voorzieningen voor de inzameling en verwerking van afvalwater, regenwater en grondwater hebben meestal een lange levensduur en zijn kostbaar. Het in stand houden van deze voorzieningen vormen een belangrijke dienst van de gemeente aan burgers en bedrijven. Om deze voorzieningen ook in de toekomst betaalbaar te houden wordt samengewerkt met de buurgemeenten en de drie inliggende waterschappen.

4. Vergroten Duurzaamheid: Voor het functioneren van de waterketen (pompen, gemalen, etc.) is energie nodig. Gezocht wordt naar mogelijkheden om energie te besparen (geringe opvoerhoogtes, energiezuinig en slim pompen). Samen met waterschap Hunze en Aa's vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid om de rioolwaterzuivering Assen als energie- en grondstoffenfabriek te gaan benutten.

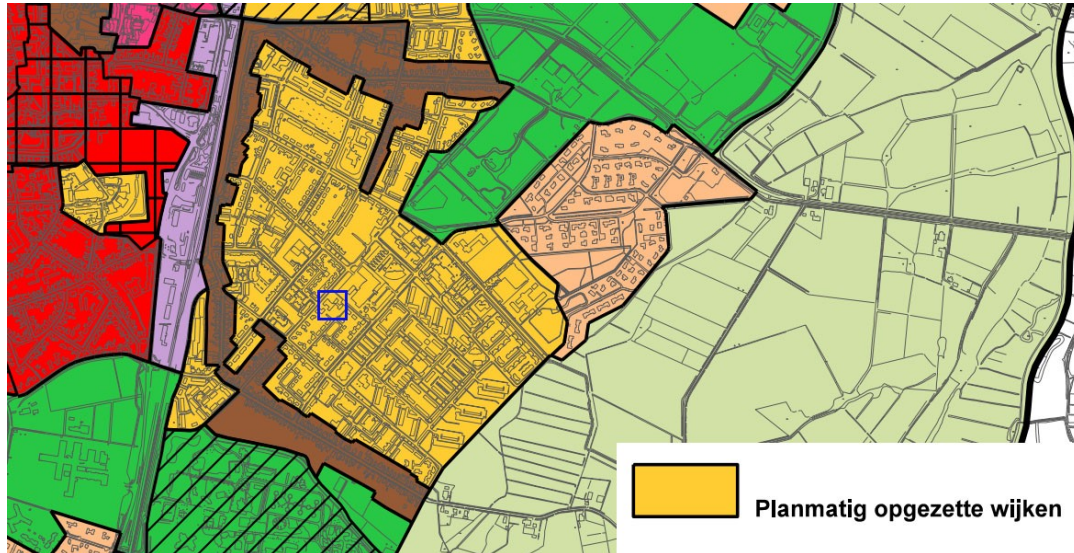
5. Beleving van water, betrokken burger: Water moet een toegevoegde waarde hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving en levert tegelijkertijd een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast. Door samenwerking met de andere waterpartners wil Assen de communicatie richting burger verbeteren. Burgers moeten niet belast worden met de vraag bij wie ze aan moeten kloppen voor bepaalde problemen.

In hoofdstuk 5 wordt nader aandacht besteed aan het aspect water in relatie tot het voorliggende wijzigingsplan.

Welstands- en reclamenota Assen

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, welke in 2012 is vastgesteld. Deze nota is een belangrijk instrument om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst.

Afbeelding 6: Uitsnede welstandskaart.



In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd. Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen "gebiedstype 05 - Planmatig opgezette wijken". Het welstandsbeleid is hier gericht op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen en vernieuwen van bebouwing binnen de samenhang van het bouwblok, de straat of het cluster. De verandering moet passen binnen het grotere geheel en houden rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving. Daarnaast moet de verandering passen bij de specifieke plek. Aan een hoofdweg is de uitstraling van de bebouwing van groter openbaar belang dan aan een woonstraat.

Het plan houdt rekening met de bestaande orthogonale opzet van de wegenstructuur en bestaande rooilijnen. Qua bebouwingstype en goot- en bouwhoogten past het plan goed binnen de omgeving.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

De realisering van 12 tweekappers en 4 rijwoningen voorziet in de behoefte aan grondgebonden woningen in een groen stedelijk woonmilieu. Het plan is al langer opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en programmering en past binnen de vigerende regionale afspraken en recente behoefteramingen.

Overheden dienen op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen, ook wel 'de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' genoemd. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met oog voor de onderliggende vraag in de regio (trede 1), de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied (trede 2) en multimodale ontsluiting (trede 3).

De ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling en daarom wordt toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking:

Trede 1: vraag in de regio

De eerste trede betreft de motivatie van de ontwikkeling vanuit de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Het begrip 'regio' is niet begrensd, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. In geval van een lokale ontwikkeling kan het ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte.

Assen maakt deel uit van de woningmarktregio Groningen-Assen. De invulling van de regionale behoefte door de verschillende regiogemeenten tot 2030 is met de regionale woningbouwafspraken 2016 afgestemd. Hierbij zijn ook de gemeentelijke woningbouwplanningen en woning-

bouwprogrammeringen vastgesteld. Deze worden jaarlijks door de regio gemonitord. Toevoeging van nieuwe plannen dienen ter afstemming aan de regio te worden voorgelegd.

Voorliggend plan voor de bouw van in totaal 16 grondgebonden woningen is in feite een tweede fase in een ontwikkeling die voorheen bekend stond als het MFA Assen Oost en die al geruime tijd opgenomen is in de gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering. Het project maakte als zodanig ook deel uit van de lijst die in 2016 in het kader van de regionale woningbouwafspraken is afgestemd en vastgesteld. In die zin mag worden vastgesteld dat voorliggende ontwikkeling voorziet in de regionale behoefte.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Bij deze trede dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Assen Oost is in de regio geclassificeerd als een 'stedelijk woonmilieu' en niet als een 'groen stedelijk' woonmilieu ofwel 'moderne stadswijk'.

Aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt als transformatie van een onderwijslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: multimodaal ontsloten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat een uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden.

Omdat wordt voldaan aan trede 1 en 2, hoeft trede 3 niet te worden doorlopen. De locatie wordt overigens passend ontsloten en voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

4.3. Asbest

In 2014 heeft een asbestonderzoek type A uitgewezen dat er zich asbesthoudende materialen in de gebouwen aanwezig zijn. Deze zijn gelokaliseerd. Op een tweetal locaties is mogelijk sprake van verborgen asbest, maar vanwege beperkingen niet onderzocht (geen destructief onderzoek). Daarom wordt geadviseerd voorafgaande aan werkzaamheden ter plaatse van bovenstaande locaties deze alsnog te onderzoeken en te laten vastleggen d.m.v. een aanvullende Type-B inventarisatie om de aanwezigheid van asbest volledig in beeld te hebben.

Sinds 1 maart 2017 is er een wettelijke wijziging, waardoor er direct destructief onderzoek moet plaatsvinden. Sloop vindt pas plaats nadat het wijzigingsplan is vastgesteld. Als sloop actueel is zal pas het onderzoek voor beide gebouwen worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning.

4.4. Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Een deel van het plangebied is in 2001 onderzocht door Tauw. Omdat dit onderzoek verouderd is heeft er begin 2017 een nieuw verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden¹. De uitkomsten zijn hieronder weergegeven.

Onderzoekshypothese

De hypothese "onverdacht" dient te worden verworpen. Niet alle analyseresultaten voldoen aan de achtergrondwaarden en/of de streefwaarden.

Zintuiglijke waarnemingen

Op het maaiveld zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De onderzochte grond bevat weinig puin. Het gemiddelde puingehalte ligt vermoedelijk ruim beneden de 10% (W/W).

Tijdens het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de puinhoudende grond is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Beoordeling grondkwaliteit

De lichte verontreiniging met PAK en zware metalen in de bovengrond hangt vermoedelijk samen met de aanwezige puinresten.

Er is een minieme hoeveelheid asbest aangetroffen in de beide mengmonsters.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek beleid) voldoet de onderzochte bovengrond afkomstig van de locatie Tuinstraat 33 aan kwaliteitsklasse industrie en is eventueel vrijkomende grond, onder voorwaarden, geschikt voor hergebruik.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek beleid) voldoet de onderzochte bovengrond afkomstig van Lisdoddestraat 2 aan kwaliteitsklasse wonen en is eventueel vrijkomende grond, onder voorwaarden, geschikt voor hergebruik.

¹ TERRA bodemonderzoek bv, Verkennend bodemonderzoek Tuinstraat 33 en Lisdoddestraat 2 te Assen, 22 maart 2017.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte ondergrond aan de achtergrondwaarden en valt de grond in de categorie 'altijd toepasbaar'.

Beoordeling grondwaterkwaliteit

In het grondwater zijn (zeer) lichte verontreinigingen aan cadmium, barium en naftaleen aangetroffen. De verhoogde waarden aan barium komen veelvuldig van nature voor in de noordelijke gebieden.

Aanbevelingen

Omdat het gehalte aan asbest overal ruim kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is verder onderzoek naar asbest niet noodzakelijk. De aangetroffen verhoogde concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem.

Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen een voorgenomen eigendomsoverdracht en tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek.

4.5. Luchtkwaliteit

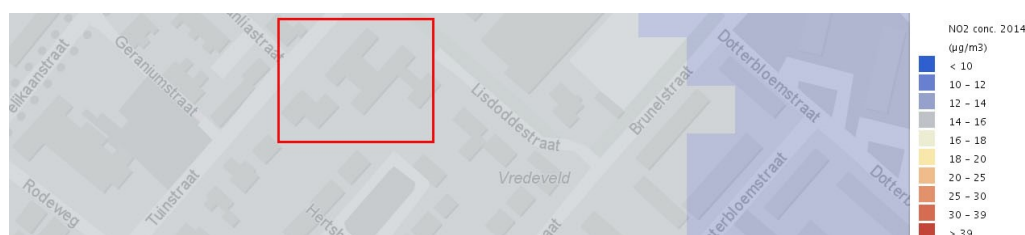
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieubeheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

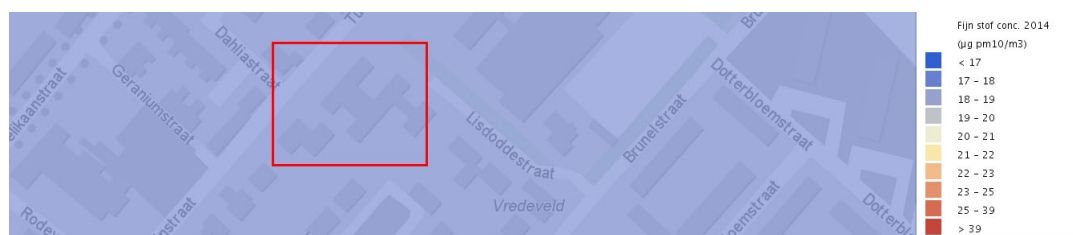
Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 16 woningen omvat, wordt gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het bovendien zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is zijn de luchtkwaliteitskaarten van de Atlas voor de leefomgeving geraadpleegd. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

Afbeelding 7: Stikstofdioxide NO₂ in het jaar 2014.



Afbeelding 8: Fijnstof PM₁₀ in het jaar 2014.



De maximale wettelijke concentratie voor NO₂ bedraagt 40 µg/m³. In het jaar 2014 bedroeg de gemiddelde concentratie NO₂ niet meer dan 14-16 µg/m³. De maximale wettelijke concentratie voor PM₁₀ bedraagt 31,3 µg/m³. In het jaar 2014 bedroeg de gemiddelde concentratie PM₁₀ niet meer dan 18-19 µg/m³.

Dit betekent dat de concentratie voor stikstofdioxide en voor fijnstof in het gebied voldoen aan de wettelijke waarden. Er zijn derhalve geen belemmeringen van de ontwikkeling van woningen.

4.6. Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel woningen en andere geluidgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geluidsbelastingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende geluidsbronnen: Industrie, Spoorwegen en Wegverkeer.

Het plangebied valt niet binnen een geluidzone vanwege een weg, een industrieterrein of van een spoorweg.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidzone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Aangezien alle wegen rondom de locatie een maximum snelheid hebben van 30 km/uur heeft geen onderzoek te worden verricht. Bovendien is in het kader van de naastliggende appartementen een akoestisch onderzoek verricht. De uitkomsten geven geen aanleiding om alsnog een onderzoek naar het geluid als gevolg van wegverkeer op te starten. De conclusies uit dat onderzoek luiden:

"Het plangebied (...) ligt niet binnen de geluidszonering (invloedsgebied) van industrieterreinen, spoorwegen en/of wegen. Het plangebied is weliswaar omgeven door 30 km-wegen, maar deze zijn wettelijk gezien niet geluidsgezoneerd. In het kader van goede ruimtelijke ordening is het aanbevelenswaardig om, in verband met het waarborgen van de maximale binnenwaarde, onderzoek te doen naar de geluidsbelasting van deze wegen op de toekomstige MFA en (zorg)appartementen/woonhuizen. Uit het akoestisch onderzoek van Ingenieursbureau Spreen (rapportnummer 20120567-01; 20 november 2013) blijkt echter dat de verkeersintensiteit op betreffende 30 km-wegen dusdanig laag is en dat de afstand van de geluidsgevoelige bestemmingen tot deze wegen dusdanig groot is, dat de betreffende maximale binnenwaarde, bij een standaardisolatie van 20 dB, niet wordt overschreden."

Voor het wijzigingsplan heeft daarom geen akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeer te worden uitgevoerd.

4.7. Archeologie

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als 'provinciaal belang archeologie' zijn aangemerkt is de beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek nodig is voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Afbeelding 9: Archeologische beleidsadvieskaart.



Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart geldt een 'hoge of middelhoge verwachting'.

Onderzoek

Voor deze gronden geldt voor een bodemverstoring met een oppervlakte van 1.000 m² en meer en een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld een onderzoeksplicht. Doordat er sprake is van herontwikkeling van bestaande bebouwing zal er geen bodemverstoring optreden groter dan 1.000 m². Een onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling.

Wel geldt een meldingsplicht voor eventuele vondsten. De vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat iemand niet van de plicht archeologische vondsten te melden conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de provinciaal archeoloog.

4.8. Cultuurhistorie

Historie onderhavig gebied

Rond 1900 bestond de bebouwing in het gebied ten oosten van de spoorlijn slechts uit een aantal woningen langs de verbindingswegen naar de dorpen Loon, Rolde en Anreep en enkele verspreide boerderijen. De oudste bebouwing van Assen-Oost dateert van eind achttiende eeuw. In het begin van de jaren twintig van de vorige eeuw werd begonnen met een meer systematische aanpak. Achtereenvolgens werd het rode dorp, het witte dorp, het blauwe dorp en het buurtje Wethouder Buningstraat gerealiseerd. Na de tweede wereldoorlog werd het gebied ten oosten van de spoorlijn uitgebreid met de Schildersbuurt (ten noorden van de Rolderhoofdweg), het Oosterpark en de Vogelbuurt. In de zestiger jaren werd gestart met de realisering van de woonbuurt Vredeveld en het bungalowpark Sluisdennen. Ten noorden van de Rolderhoofdweg kwam in de jaren zeventig het Amelterhout tot stand. De wijk bevat verschillende bouwperiodes en bouwstijlen

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van gebied de bouwstroomperiode. In dit deelgebied gaat het om overwegend seriematige woningbouw, gerealiseerd in een hoog bouwtempo (te vinden in plan Vredeveld). De stedenbouwkundige opzet, gebaseerd op een orthogonale structuur, geeft veelal een herhaling te zien van kleinere verkavelingseenheden. Dit zijn de zogeheten "stempelpannen". In deze gebieden bevinden zich concentraties van winkels en voorzieningen, meestal centraal gelegen en veelal met woningen in een middelhoge of hoge dichtheid. Met name de plannen die in de jaren zestig zijn gerealiseerd kenmerken zich door ruim bemeten profielen en veel openbaar groen, in een soms parkachtige uitvoering. De woonbebouwing bestaat voornamelijk uit rijen eengezinswoningen en gestapelde woningen. De beeldbepalende

flats aan de Speenkruidstraat vormen de sterkste representanten van de opvattingen over stedenbouw en architectuur in die tijd. Ondergeschikt aan het overheersende beeld komen, in clusters, vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen voor.

Monumenten

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1998). Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Gemeentelijke monumenten kunnen door een gemeentebestuur worden aangewezen. Op de beoogde locatie of in de directe nabije omgeving zijn geen monumenten aanwezig.

Beleidsregels cultuurhistorie

De gemeente Assen heeft beleidsregels voor cultuurhistorie. Met de beleidsregels cultuurhistorie kan worden gezorgd voor verder behoud en versterking van de cultuurhistorie en daarmee versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente. Dat is in lijn met één van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk, namelijk het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Met het opstellen van deze beleidsregels cultuurhistorie, de cultuurhistorische waardenkaart en de doorvertaling hiervan in bestemmingsplannen kan de gemeente Assen aan die wettelijke verplichting voldoen.

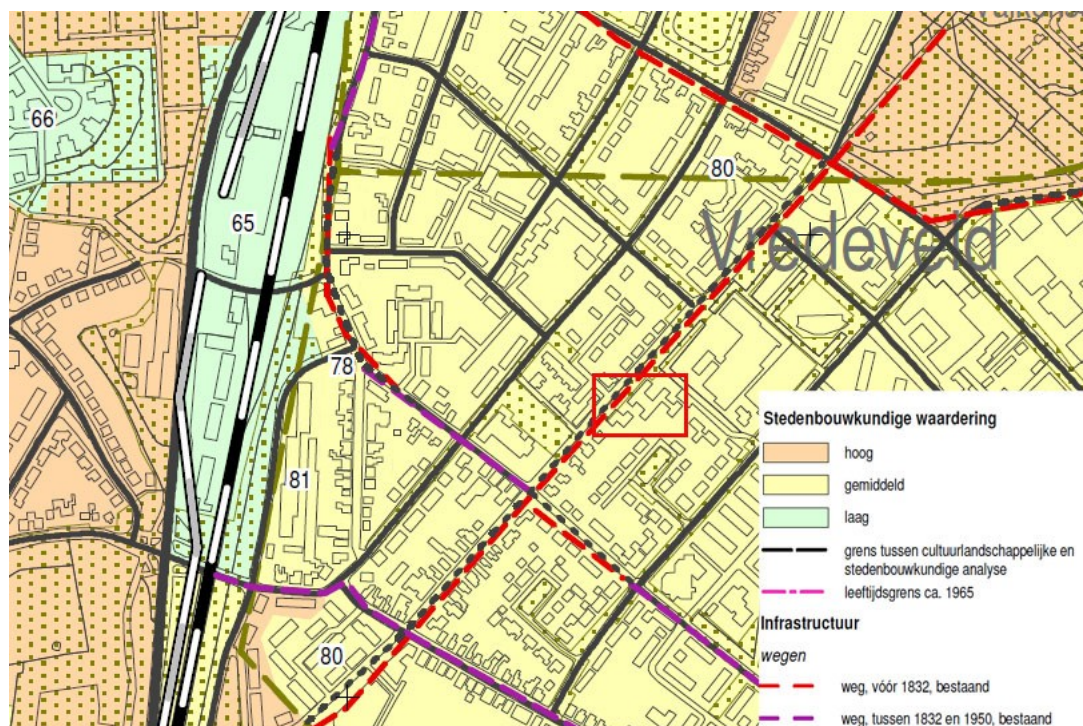
Het plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart gesitueerd in een gebied met een gemiddelde stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke waardering. Het gebied is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In gebieden met een hoge en middelhoge waardering streeft de gemeente naar behoud en/of inpassing. Dit gebeurt specifiek bij de grotere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij afwijkingen van een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning nodig zijn.

Op de kenmerken kaart stedenbouw is het plangebied aangegeven als behorend tot een traditionele verkaveling (Delftse school). De wederopbouwperiode werd gedomineerd door het traditionalistische ontwerpidee van de Delftse School. Kenmerkend voor woonbuurten uit de jaren veertig en vijftig zijn de rechthoekige (half)open verkavelingspatronen met een herhaling van identieke bouwblokken, het zoveel mogelijk vasthouden aan de vertrouwde gebouwtypologie van de rijtjeswoning en het toepassen van een traditionele bouwtechniek in hout, baksteen en pannen. Daarom sluiten dergelijke woonbuurten meestal goed aan bij het structuur- en ruimtebeeld van de bestaande vooroorlogse stad.

De wederopbouwwijk Assen Oost heeft een rastervormige hoofdopzet van haaks kruisende straten. Dat patroon waaiert enigszins uit in oostelijke richting en biedt ruimte aan wigvormige groenstroken die de stad met het buitengebied verbinden. Kleine verspringen en een enkel plantsoen zorgen voor verbijzonderingen in het weefsel. De straten zijn ruim van opzet met bre-

de profielen en veel groen in de vorm van plantsoenen, bomen en/of voortuinen. De overmaat in alle onderdelen is een bijzondere kwaliteit van deze wijk. Omdat de straten zich onderling weinig onderscheiden en een centraal hoofdmoment in wijk ontbreekt, heeft de wijk als geheel een vrij ongedifferentieerde structuur. De woonbebouwing vormt een rustige, neutrale en bindende achtergrond.

Afbeelding 10: Cultuurhistorische waardenkaart.



In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, en dus ook geen monumentale objecten, aanwezig. Het plangebied is gesitueerd langs de Tuinstraat die reeds vóór 1832 aanwezig was. Dit is een historische structuur die wordt behouden.

Het rechthoekige (half)open verkavelingspatronen van de Delftse school wordt de drager van de ontwikkeling, waarbij de woningen gericht worden op zowel de Tuinstraat als de Hertshooistraat en het Lisdoddepad.

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op de cultuurhistorische waarden van het gebied. Er zijn derhalve vanuit de beleidsregels geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.9. Verkeer en parkeren

De realisatie van het bouwplan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd

en dat de ontsluiting goed en veilig kan plaatsvinden. In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "rest bebouwde kom". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in het plangebied (Vredeveld, 0307) 1055, daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie "matig stedelijk".

Verkeersgeneratie

Volgens paragraaf 6.3 van de ASVV 2012 kan worden uitgegaan een verkeersgeneratie van 7,4 - 8,2 mvt/etm bij "Koopwoningen, twee-onder-een-kap" en van 6,7 - 7,5 mvt/etm bij "Koopwoningen, tussen/hoek".

Op basis van het programma betekent dit dat de verkeersgeneratie minimaal 116 en maximaal 128 motorvoertuigen per etmaal bedraagt.

De ontsluiting van het plangebied op de omgeving wordt geregeld via de Tuinstraat en de Lis-doddestraat/Hertshooistraat op de Brunelstraat in beide richtingen. Deze straten kunnen zonder problemen de verkeersstroom afvoeren.

Parkeren

Volgens paragraaf 6.3 van de ASVV 2012 kan worden uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:

Koopwoning, tussen/hoek 1,5 - 2,3 pp/won.

Koopwoning, twee-onder-een-kap 1,7 - 2,5 pp/won.

Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Op basis van het programma betekent dit dat de parkeerbehoefte van het project minimaal 26,4 en maximaal 39,2 parkeerplaatsen bedraagt.

De 12 twee-aangebouwde woningen krijgen een oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden 5 parkeerplaatsen naast de rijwoningen gerealiseerd. Met het totale aantal van 29 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Zo nodig kan er langs de stoeprand van de Tuinstraat worden geparkeerd.

4.10. Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Na-

tuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

Provinciale staten (PS) hebben op 2 juli 2014 de Natuurvisie 2040 Drenthe 'Gastvrije natuur' vastgesteld. De provincie Drenthe heeft de Wnb grotendeels beleidsarm ingevoerd. Op 14 december 2016 heeft Provinciale Staten in dit verband de 16^e wijzigingstranche van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien de Beleidsregels Wet natuurbescherming provincie Drenthe vastgesteld.

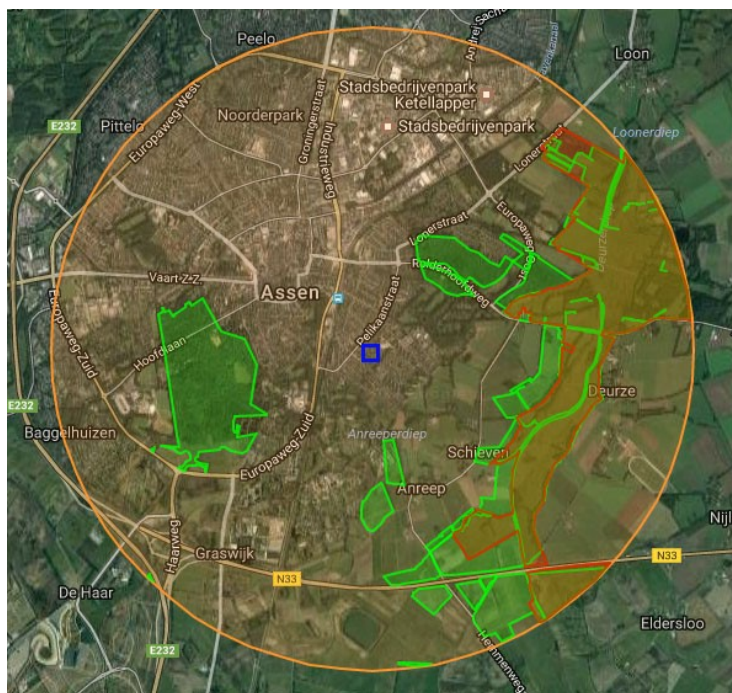
De natuurwetgeving in Nederland (en dus ook in Drenthe) heeft als belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 3 km van het plangebied komt Natura 2000-gebied voor. Het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied ligt op een afstand van ongeveer 1,5 km ten oosten van het plangebied. De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevindt zich op een afstand van ongeveer 1 km. Tussen het plangebied en de NNN is stedelijk gebied gesitueerd. Bovendien worden de woningen gerealiseerd als vervanging van de voormalige school.

Gezien bovengenoemde afstanden en de ligging van het plangebied midden in Assen Oost zal er geen invloed van verlichting en/of geluid van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied op bovengenoemde natuurgebieden zijn. Ook is er geen directe ecologische en/of waterhuishoudkundige relatie met het Drentsche Aa-gebied. Het aantal autobewegingen in Assen Oost als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zal niet of nauwelijks toenemen ten aanzien van de oude situatie (school). De wettelijke gebiedsbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 11: Het plangebied in relatie tot Natura 2000 en de NNN (EHS).



Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. De provincie is het bevoegde gezag voor ontheffingen en vergunningen.

Ten behoeve van de mogelijk gemaakte bebouwing is een onderzoek² uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna.

Gezien de lokale aard en beperkte omvang van de ingreep en de reeds verstedelijkte omgeving van het terrein tussen het plangebied en onderdelen van het NNN worden negatieve effecten niet verwacht. De inrichting van het plangebied verandert niet wezenlijk en er wordt door de ontwikkeling geen aanzienlijke verhoging van het jaarlijks aantal bezoekers verwacht ten opzichte van de voormalige inrichting van dit gebied en de locatie van de nieuwe school. Voor de ontwikkelingen is gebruik van machines en bouwverkeer noodzakelijk. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat het grote materieel dat daarbij nodig is leidt tot een (tijdelijke) verhoging van de stikstofdepositie in nabij gelegen (stikstofgevoelige) Habitatrichtlijngebieden. Dit kan leiden tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden, waarvoor een vergunning van de Wnb nodig is.

² Tauw, Natuurtoets regenboogschool aan de Tuinstraat in Assen, 7 maart 2017.

In het plangebied is beplanting aanwezig die valt binnen de criteria van de APV, omdat deze een grotere omtrek dan 140 centimeter kennen. De beplanting ligt ook binnen de bebouwde kom. Dit betekent dat het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen aan te vragen bij de gemeente.

Bij het oriënterende veldbezoek zijn geschikte nestlocaties van broedvogels aangetroffen, namelijk de te kappen bomen binnen de projectlocatie. Door de kap van de bomen kunnen nesten worden vernield, beschadigd of worden weggenomen. Een (periodieke) controle op nesten van broedvogels is voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk om overtreding van de wet te voorkomen. Indien een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet wordt gewerkt.

Bij het oriënterende veldbezoek zijn geschikte verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger aangetroffen, omdat de spouwmuur van het schoolgebouw geschikt en toegankelijk is voor deze soorten. De volgende negatieve effecten zijn niet uitgesloten: het vernietigen en aantasten van rust- en verblijfplaatsen van de genoemde soorten vleermuizen. Het is ook niet mogelijk om de werkzaamheden op een andere manier uit te voeren, omdat het een locatie gebonden project is. De beoogde ontwikkeling is dus mogelijk onthefingsplichtig.

4.11. Externe veiligheid

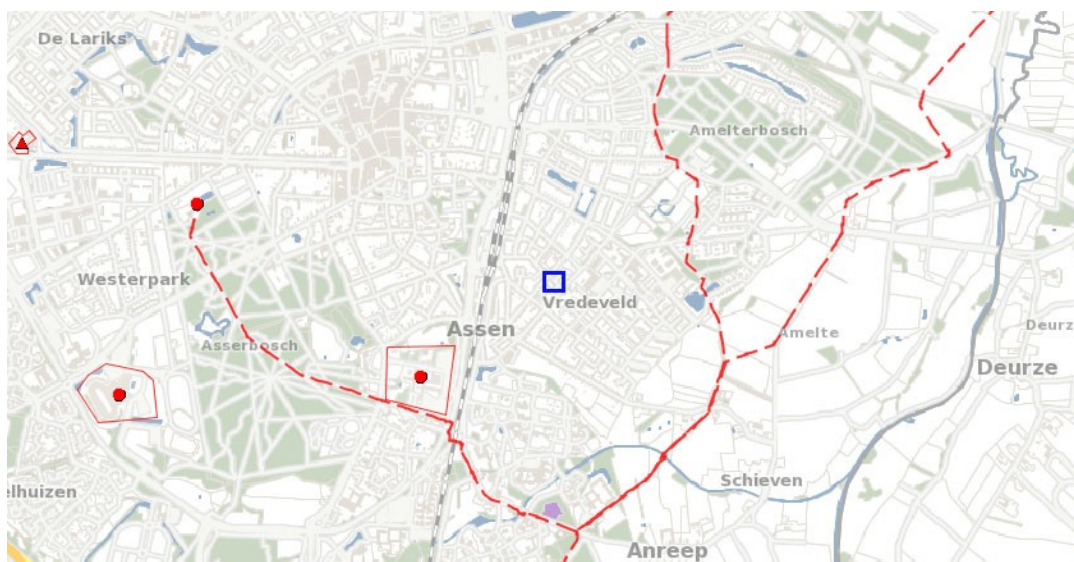
De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Hiervoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10^{-6}). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat

dan de bijdrage is aan het groepsrisico. In dat kader is de Risicokaart geraadpleegd om een inschatting te kunnen maken van eventuele veiligheidsrisico's van de voorliggende ontwikkeling.

Afbeelding 12: Risicokaart



Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, spoorweg), risicovolle inrichtingen en transportleidingen wordt geconcludeerd dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken en dat er derhalve geen belemmeringen zijn voor de te ontwikkelen woningen.

4.12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Enkele jaren geleden zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen voor milieu-effectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De ontwikkeling van 16 grondgebonden woningen kan worden opgevat als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" als bedoeld in 11.2 van de D-lijst.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze motivering beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Water

5.1. Algemeen

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

5.2. Waterhuishouding

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 16 grondgebonden woningen aan de Tuinstraat waar voorheen de Regenboogschool gevestigd was.

Toetsingskader

Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen is de Handreiking Watertoets opgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen tot een betere samenwerking kunnen komen. De watertoets is een procesinstrument waarmee alle belangen ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten kunnen worden afgewogen. Het doel van een watertoets is om waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming te betrekken. Waterhuishoudkundige aspecten hebben onder andere betrekking op veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, volksgezondheid en bodemdaling. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beoordeling

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt geheel binnen het beheergebied van het Waterschap Hunze en Aa's en heeft een oppervlakte van 5.831 m². Met het Waterschap wordt zo nodig overleg gevoerd in het kader van de Watertoets. De inrichting van het plangebied heeft mogelijk gevolgen voor het bestaande watersysteem, de waterkwantiteit en de (oppervlakte)waterkwaliteit. Hiertoe worden in het 'Watertoetstraject' maatregelen afgesproken die eventuele negatieve effecten tegengaan.

Beschrijving watersysteem

Grenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de Brunelstraat, Hertshooistraat, Lisdoddestraat en de Tuinstraat ligt een gemengd rioolstelsel. Op termijn is hier een gescheiden stelsel voorzien.

Grondwater

Binnen de gemeente Assen is bekend dat de omgeving van het plangebied vrij nat is. Dit komt door de ondiepe ligging van een keileemlaag en daarmee samenhangende optredende schijngrondwaterspiegel. Deze schijngrondwaterstand kan sterk wisselen als gevolg van regenval. De keileemlaag in de nabijheid van het plangebied is binnen 0,70 m-mv tot 1,50 m-mv aangetroffen. Dit blijkt uit boringen uitgevoerd in het kader van het verkennend bodemonderzoek voor de naastliggende MFA en dient bevestigd te worden door het bodemonderzoek in het plangebied.

zelf. In dat kader is ook bepaald dat de ontwatering op basis van deze gegevens 0,70 m bedraagt.

Ontwerpgrondslagen

Als beleidsuitgangspunt geldt dat als er bij planontwikkeling sprake is van een herindeling van de openbare ruimte geen verlies aan wateroppervlak mag optreden. Dit moet altijd worden gecompenseerd binnen de grenzen van het watersysteem. De bergingsruimte moet gezocht worden in hetzelfde peilgebied of in een benedenstrooms gelegen peilgebied. Het stedenbouwkundig ontwerp houdt geen rekening met demping van oppervlaktewater.

Bij de ontwikkeling van dit plan wordt er van uitgegaan dat het verhard oppervlak van dakvlakken, inritten en parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden afwateren op een bestaand vuilwaterriool in de Tuinstraat of Hertshooistraat.

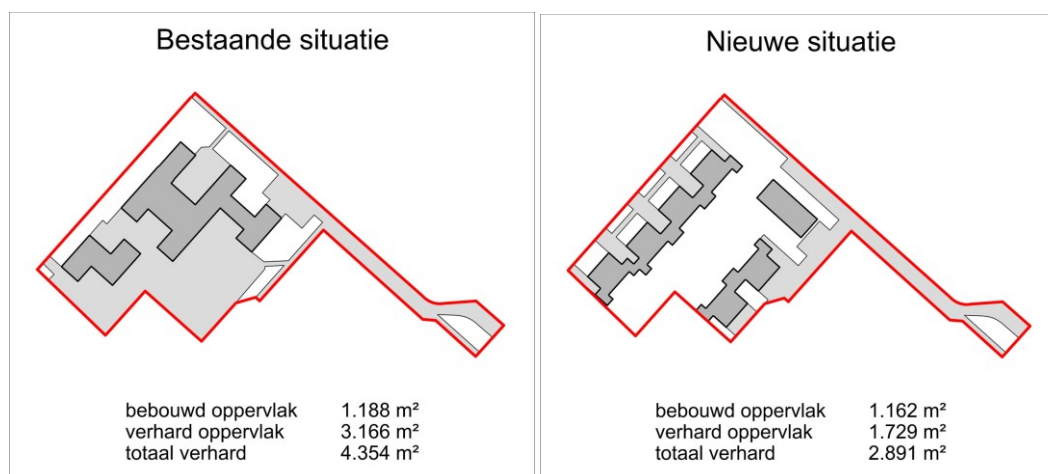
5.3. Planontwikkeling

Toename verhard oppervlakte

De huidige verharding heeft een oppervlak van circa 4.354 m². Hiervan bestaat het grootste deel (3.166 m²) uit elementen verharding waardoor een groot deel van het opvallende regenwater zal wegzijgen in de ondergrond.

Op basis van het huidig ontwerp (definitieve inrichting van de tuinen van de toekomstige bewoners ontbreken momenteel nog) wordt een beperking van het verhard oppervlak verwacht. Indien voor iedere woning wordt uitgegaan van bijvoorbeeld 25 m² extra verharding (terrassen en paden in de achtertuin) zal de totale oppervlakte van de verharding in de nieuwe situatie 2.891 + 400 = 3.291 m² bedragen. Dat is ruim minder dan de bestaande oppervlakte van 4.354 m².

Afbeelding 13: Het verhard oppervlak (huidig en toekomstig).



Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van extra bergingscapaciteit niet nodig is.

Riolering

De nieuwe woningen dienen te worden voorzien van gescheiden riolering. Zolang de gemeente nog geen gescheiden rioolstelsel in het gebied heeft, worden zowel vuilwater als regenwater aangesloten op het gemengde stelsel van de gemeente.

Grondwater

De gemiddeld grondwaterstand in het plangebied ligt op circa 1,33 m-mv. Tot 1,50 m-mv bevindt zich een goede waterdoorlatende laag van matig fijn zand. Onder deze laag bevindt zich een leemachtige laag die minder goed waterdoorlatend is. Bij forse regenbuien kan de waterpiegel dus enigszins stijgen. Gesteld kan worden dat een goede ontwateringsdiepte aanwezig is.

Grondwaterkwaliteit

Bij de uitwerking van de bouwplannen worden uitloogbare materialen niet toegepast. Daarnaast gebruikt de gemeente bij het beheer van de openbare ruimte geen bestrijdingsmiddelen. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding binnen het gebied.

5.4. Watertoets

Het plan is door middel van een digitale watertoets op 30 mei 2017 voorgelegd aan het waterschap (dossiercode 20170530-33-15367). De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Op basis van deze toets kan de Korte procedure worden gevolgd. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming van het plan, waarbij de standaard waterparagraaf als bijlage aan het plan wordt toegevoegd.

6. Juridische vormgeving

6.1. Juridische planbeschrijving

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012). Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De bestemmingen in het bestemmingsplan Assen Oost zijn zo veel mogelijk afgestemd op het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen en op de geldende ruimtelijke standaarden (versie 2012).

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale wijzigingsplan "Tuinstraat-Hertshooistraat" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Beschrijving regels

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

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

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de Regels van het bestemmingsplan.

1. Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden (in artikel 2) regels gesteld die aangeven op welke wijze gemeten dient te worden.

2. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten slechts drie enkelbestemmingen Groen (artikel 3), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4), Wonen (artikel 5). De bestemmingen volgen inhoudelijk zo veel mogelijk dezelfde bestemmingen van het bestemmingsplan Assen Oost en andere recente (op de Wro en SVBP2012 geïnspireerde) bestemmingplannen binnen de gemeente Assen.

In dat kader valt op te merken dat het parkeren op eigen terrein is geregeld in dit bestemmingsplan. Parkeren op eigen terrein is een belangrijk onderdeel van de opgestelde parkeerbalans. Daarom worden de opstelplaatsen op eigen terrein beschermd. Het niet in stand houden van een parkeerplaats met een omvang van 2,5 x 5 meter wordt aangemerkt als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Van strijdig gebruik is onder meer sprake wanneer de verharding zou worden verwijderd of wanneer de opstelplaats ontoegankelijk wordt gemaakt. Op de verbeelding is het minimum aantal parkeerplaatsen per bouwperceel aangegeven. Voor twee-aaneengebouwde woningen is dat 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de rijwoningen is een dergelijke aanduiding niet opgenomen, er behoeft derhalve bij deze woningen niet op eigen terrein in parkeerplaatsen te worden voorzien.

3. Algemene regels

De verplichte anti-dubbeltelregel (artikel 3.2.4 Bro) is opgenomen in artikel 6. Artikel 7 geeft de vormen van gebruik die in ieder geval als strijdig gebruik (met de regels van het plan) dienen te worden beschouwd. De algemene afwijkings- en wijzigingsregels zijn opgenomen in artikel 8 en 9.

In het bestemmingsplan Assen Oost is geen regel voor het parkeren opgenomen. Toentertijd werd veelal geleund op de bouwverordening (ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard). Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de 'Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014' aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Eén van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Parkeren moet dus voortaan in het bestemmingsplan zelf worden geregeld. In dit plan is hieraan invulling gegeven via een voorwaardelijke verplichting binnen artikel 10 (Overige regels). Deze regeling ziet vooral toe op het verzekeren van voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Zoals hierboven uiteengezet is het parkeren op eigen terrein geregeld in de woonbestemming.

Overgangs- en slotregels

Het Bro geeft in artikel 3.2.1 en 3.2.2 verplichte formuleringen voor het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen in artikel 11. Artikel 12 bevat de zogenaamde slotregel.

7. Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Assen een exploitatieovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan wordt om bovenstaande reden economisch uitvoerbaar geacht. Gelet op het voorgaande wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Algemeen

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de geëigende procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Het plan voorgelegd aan overleginstanties. Dit is voldoende waarborg voor het noodzakelijke inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

8.2. Overleg

Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het ontwerp-wijzigingsplan voorgelegd aan overleginstanties zoals het waterschap en de provincie.

De provincie heeft aangegeven dat uitsluitend plannen die een provinciaal belang hebben behoeven te worden voorgelegd. Het voorliggende plan betreft geen provinciaal belang.

8.3. Inspraak

Rekening houdend met de beperkte uitstraling van het project in verhouding is geen mogelijkheid tot inspraak geboden. In het kader van de vaststellingprocedure is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

8.4. Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De kennisgeving van het plan vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld, naar keuze, schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

9. Bijlagen

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Rapport bodemonderzoek

Bijlage 3: Flora/Fauna onderzoek