

Bestemmingsplan Roegoorn

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Koenen Bouw Emmen
RB 10.097
Juni 2015
Dhr. K. van Dijk
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....4
1.1	Aanleiding.....4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....5
1.4	Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen.....5
1.5	Leeswijzer.....6
2	HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING.....7
2.1	Algemeen.....7
2.2	Geschiedenis.....7
2.3	Planbeschrijving.....8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....11
3.1	Algemeen.....11
3.2	Rijksbeleid.....11
3.2.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....11</i>
3.2.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....12</i>
3.2.3	<i>Nationaal Waterplan.....12</i>
3.2.4	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking.....12</i>
3.2.5	<i>Verwerking in het bestemmingsplan.....14</i>
3.3	Provinciaal beleid.....14
3.3.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe (2014).....14</i>
3.3.2	<i>Provinciale omgevingsverordening Drenthe.....16</i>
3.3.3	<i>Kernkwaliteiten-analyse.....16</i>
3.3.4	<i>Verwerking in het bestemmingsplan.....19</i>
3.4	Regionaal beleid.....19
3.4.1	<i>Regiovisie Groningen-Assen 2030.....19</i>
3.4.2	<i>Waterschapsbeleid.....20</i>
3.5	Gemeentelijk beleid.....21
3.5.1	<i>Structuurvisie Assen 2030.....21</i>
3.5.2	<i>Structuurvisie FlorijnAs.....22</i>
3.5.3	<i>Woonplan Assen 2010 - 2030.....23</i>
3.5.4	<i>Verkeer- en vervoersbeleid.....24</i>
3.5.5	<i>Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018.....25</i>
3.5.6	<i>Nota Bodembeheer gemeente Assen.....25</i>
3.5.7	<i>Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen.....26</i>
3.5.8	<i>Archeologiebeleid.....27</i>
3.5.9	<i>Welstands- en reclamenota Assen.....28</i>
3.5.10	<i>Duurzaamheidsvisie 2009-2015.....30</i>
3.5.11	<i>Verwerking in het bestemmingsplan.....31</i>
4	HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK.....32
4.1	Algemeen.....32
4.2	Water.....32
4.3	Verkeersaspecten.....35
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....36
4.5	Geluid.....38
4.6	Geur.....42
4.7	Externe veiligheid.....42

4.8	Luchtkwaliteit	45
4.9	Bodem	46
4.10	Archeologie.....	47
4.11	Cultuurhistorie	48
4.12	Ecologie	49
4.13	MER-beoordeling.....	51
4.14	Conclusie	52
5	HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS	53
5.1	Inleiding	53
5.1.1	<i>Wat is een bestemmingsplan</i>	<i>53</i>
5.1.2	<i>Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden</i>	<i>53</i>
5.1.3	<i>Hoofdstukindeling van de regels</i>	<i>54</i>
5.2	Dit bestemmingsplan	54
5.2.1	<i>Bestemmingen</i>	<i>55</i>
5.2.2	<i>Dubbelbestemmingen</i>	<i>55</i>
5.2.3	<i>Algemene regels</i>	<i>55</i>
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	56
6.1	Economische uitvoerbaarheid	56
6.2	Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	56
6.3	Planschadeaspecten	56
7	HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	58
7.1	Algemeen.....	58
7.2	Overleg	58
7.3	Zienswijzen	58

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Roegoorn, Schatgoorn en de Mahatma Gandhiweg is een plan ontwikkeld voor de bouw van 20 woningen. Het onderhavig perceel is op dit moment een stuk braakliggend grasveld. In opdracht van Koenen Bouw is een ontwerp opgesteld voor de herontwikkeling van deze locatie. De herontwikkeling houdt in dat deze gronden geschikt worden gemaakt voor wonen, en dat er zodoende in totaal 20 woningen met tuin worden gerealiseerd voor de doelgroep 'starters'.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Stadsbedrijvenpark'. Om deze reden is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied.

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de wegen de Roegoorn, Schatgoorn en de Mahatma Gandhiweg en wordt ontsloten via de Roegoorn. Het terrein zelf is momenteel ingericht als grasland. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijf: 'van der Heyden motoren Assen'. In de verdere nabijheid van het perceel bevinden zich verschillende woningen, bedrijven (zoals een cateringbedrijf) en panden met een maatschappelijke bestemming (zoals de gereformeerde kerk De Voorhof).

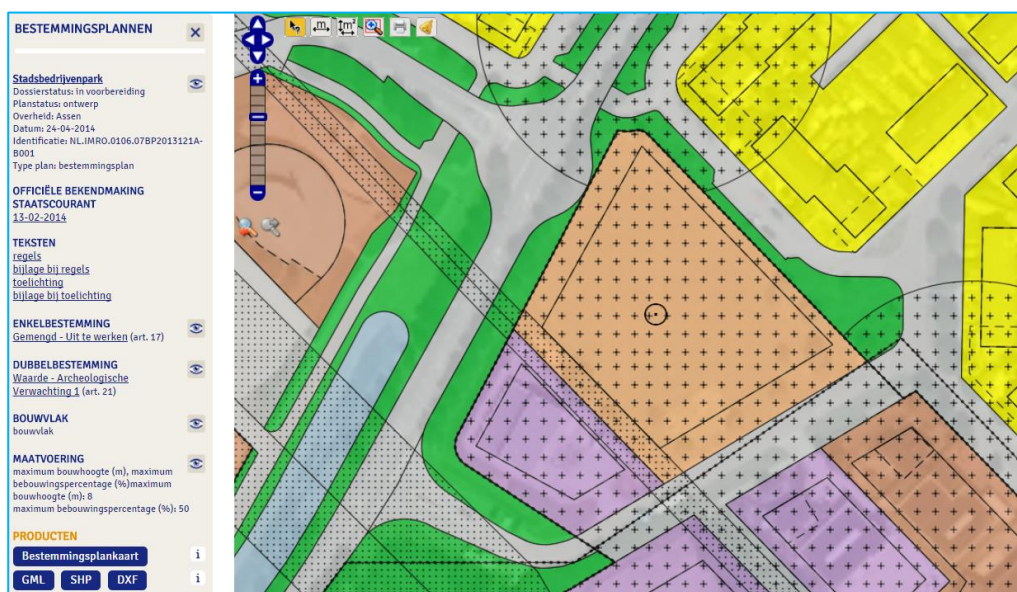
Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het betreffende perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Marsdijk 1', dat is vastgesteld op 14 februari 1985 en goedgekeurd op 17 september 1985. Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Kantoren en Bedrijfsdoeleinden'.

Voor het plangebied is een nieuw bestemmingsplan in ontwerp. De gemeente Assen heeft op 24-04-2014 dit bestemmingsplan 'Stadsbedrijvenpark' als ontwerp ter inzage gelegd. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Het perceel op de hoek van de Roegoorn, Schatgoorn en de Mahatma Gandhiweg te Assen kent de bestemming: 'Gemengd – Uit te werken'. Daarnaast geldt er op het perceel een archeologische dubbelbestemming, te weten 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Het meest zuidelijk gedeelte van het plangebied kent de dubbelbestemming: 'Leiding – Gas'.

De realisatie van 20 starterswoningen met tuin is niet bij de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' inbegrepen en is zodanig in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent verder ook geen binnenplanse afwijkingen die medewerking aan het plan mogelijk maken. Medewerking is dan mogelijk via het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk. Voor het plangebied is een passende bestemmingsregeling opgesteld.

Het plan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en is opgezet overeenkomstig de landelijk geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare Plannen 2012 (SVBP2012) 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 ervoor gekozen deze landelijke standaardrichtlijnen uit te werken in een gemeentelijk Handboek Bestemmingsplannen. Dit handboek vormt de leidraad voor het opstellen van bestemmingsplannen voor de gemeente Assen.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. De karakteristiek van het plangebied wordt kort beschreven en er wordt ingezoomd op de nieuwe ontwikkelingen/gewenste activiteiten.

In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Aan de orde komen onder andere bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie.

Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding: daarvan toe te lichten.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In deze hoofdstukken worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

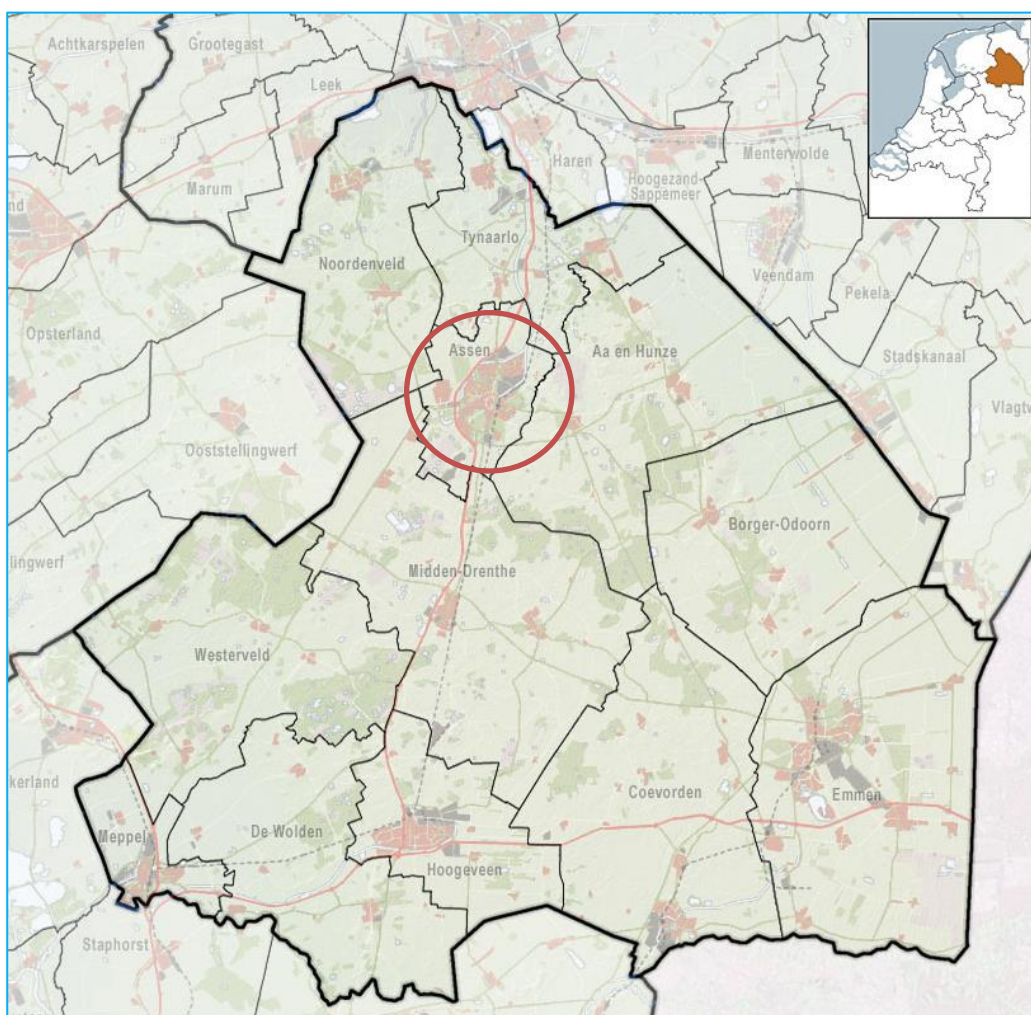
2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de gewenste invulling van het plangebied beschreven. Het betreft onder andere de uitgangspunten met betrekking tot programma en de gewenste inrichting.

2.2 Geschiedenis

Het perceel op de hoek van de Roegoorn, Schatgoorn en de Mahatma Gandhiweg bevindt zich op het grondgebied van de Drentse gemeente Assen. Hieronder is de ligging van Assen (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Assen en de ligging van Assen in één oogopslag.

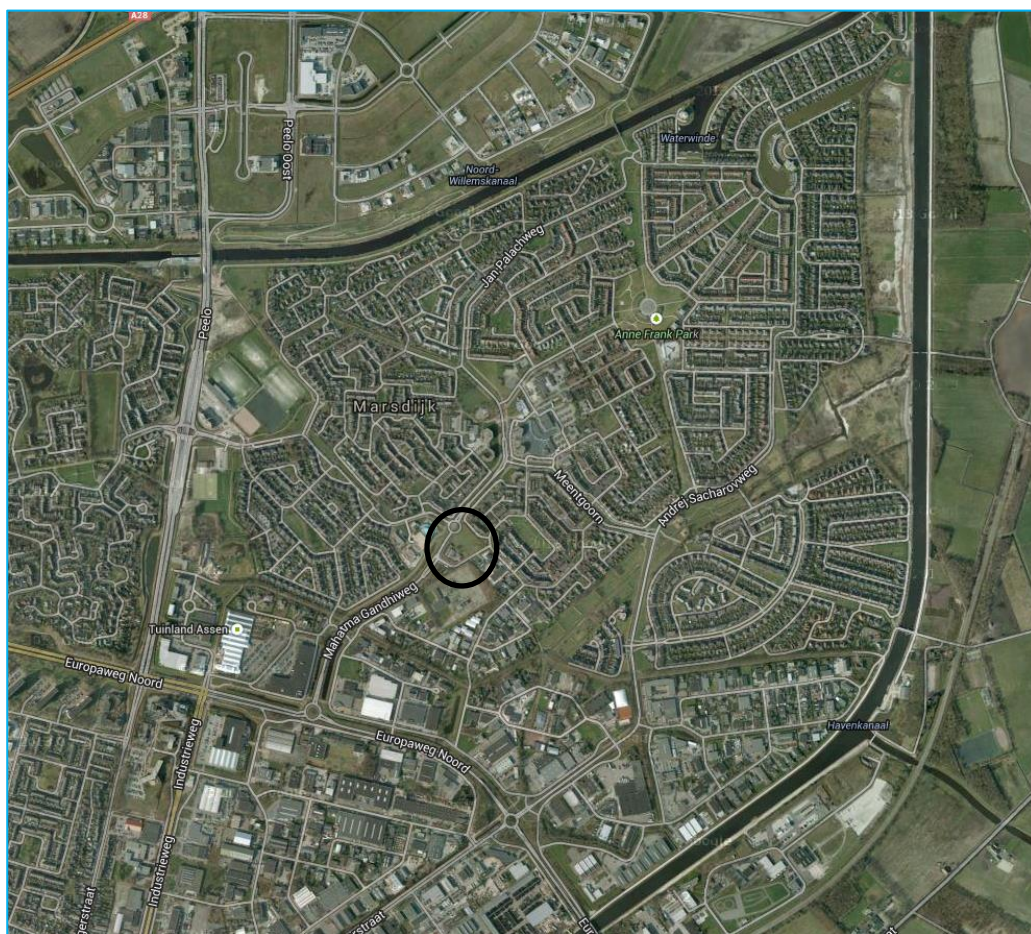
Het plangebied bevindt zich in de stad Assen, en dan specifiek in de wijk Marsdijk. De wijk Marsdijk is een wijk in Assen-Noord en is gebouwd in de periode 1985-2000.

De Marsdijk is van oorsprong een verhoogde weg, die begon bij het buurtschap Peelo aan de westzijde, naar het dorpje Loon. Het was een dijk door een moerassig gebied. In oud-Nederlands werden dit soort gebieden soms 'marsch' of 'mars' genoemd.

(taalkundig verwant aan het Engelse woord 'marsh'). Reeds op de kaart van 1898 van het kadaster staat de naam 'Marsdijk' voor deze weg vermeld. Het is tegenwoordig een fietspad dat de wijk doorkruist.

In het midden van Marsdijk bevindt zich een winkelcentrum met meer dan 20 winkels. De wijk heeft vier basisscholen en meerdere sportverenigingen. Het Anne Frank-park ligt midden in Marsdijk. Aan de zuidoostzijde van Marsdijk ligt het Beekdal, een klein natuurgebied. Hier staat een kinderboerderij die Beekdalhoeve heet. Aan de noordzijde van de wijk ligt een kleine jachthaven.

Hieronder een weergave van de wijk Marsdijk in zijn huidige vorm met in de zwarte cirkel de indicatieve weergave van het plangebied.



2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer tracht op het perceel op de hoek van de Roegoorn, Schatgoorn en de Mahatma Gandhieweg in totaal 20 starterswoningen met tuin te realiseren. Voor het woningbouwplan wordt voorzien in de realisatie van 28 parkeerplaatsen. Hieronder een weergave van de gewenste projectie daarvan.



De gewenste woningen worden in een flyer als volgt beschreven:

De woningen bestaan in basis uit twee woonlagen. De woning heeft een woonoppervlak van ruim 90 m². Op de begane grond is de entree aan de voorzijde en komt u via de hal in de woonkamer met aansluitend de keuken. De meterkast en het toilet zijn in de hal te vinden, net als de trap naar boven.

Op de eerste verdieping zijn in de basis twee slaapkamers opgenomen, een overloop en de badkamer, voorzien van een wastafel- en een douchecombinatie.

In de achtertuin wordt een houten berging geplaatst.

Hieronder enkele weergaven van de mogelijke projectie van de bebouwing.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt beleid ten grondslag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De planuitgangspunten en vervolgens de bestemmingsregeling zijn hierop afgestemd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie schetst de rijksambities tot 2040 en formuleert doelen, belangen en opgaven tot 2028. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Voor dit deel van Assen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Voor het onderhavige plan zijn er geen belemmeringen vanuit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.3 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenadering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

Door middel van de watertoets is in het voorliggende plan voldoende rekening gehouden met het Nationaal Waterplan.

3.2.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

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. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot woningbouwlocatie Roegoorn

In regionaal verband (regio Groningen – Assen en regio Noord Drenthe) is voor Assen een bouwopgave van circa 300 woningen per jaar afgesproken. De realisatie van onderwerpelijk plan voor maximaal 20 woningen kan, in lijn met de regionale afspraken, worden ingepast in de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. In die zin voorziet het plan in de actuele regionale behoefte.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert 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.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 2 in relatie tot woningbouwlocatie Roegoorn

In eerste aanleg is van belang om te bepalen wat het stedelijk gebied is. De toelichting op de SER Ladder voor Duurzame Verstedelijking geeft daarover het volgende aan:

Wat is stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebiedsspecifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, op een nu nog onbebouwde locatie midden in een woonwijk. Er wordt voldaan aan trede 2.

3.2.5 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plan is niet in strijd met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit bestemmingsplan zijn getoetst.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe (2014)

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

Op 2 juli 2014 is vervolgens de 'Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014' vastgesteld. Belangrijke verandering in dit document is het aspect bedrijvigheid geweest. Bedrijvigheid is een kernwaarde voor de provincie, en kon door middel van de actualisatie beter in de stukken worden verwerkt. Daarbij is het document met de actualisatie digitaal beter ontsloten waardoor het gemakkelijker en gericht ter raadplegen is.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de

openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Het bouwen van 20 starterswoningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid, er wordt gebouwd op een locatie binnen de bebouwde kom. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

3.3.2 *Provinciale omgevingsverordening Drenthe*

In de provinciale omgevingsverordening staat het volgende genoemd over woningbouw:

Artikel 3.25, woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

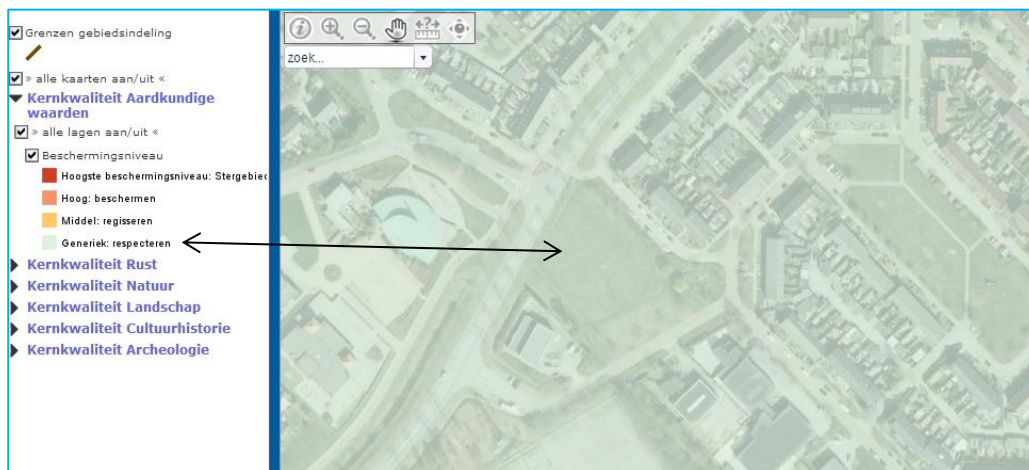
Het woningbouwprogramma past binnen de Woonvisie 2010-2030 en is daarmee in overeenstemming met de omgevingsverordening.

3.3.3 *Kernkwaliteiten-analyse*

Tevens is geoordeeld of er sprake is van zogeheten provinciale kernkwaliteiten waarmee rekening gehouden dient te worden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer zoals deze onderdeel uitmaakt van de provinciale omgevingsvisie. Dit levert de volgende kernkwaliteiten-analyse op.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'aardkundige waarden'. Hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Wat betekent deze kernkwaliteit?

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Maar wat zijn precies aardkundige waarden? De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

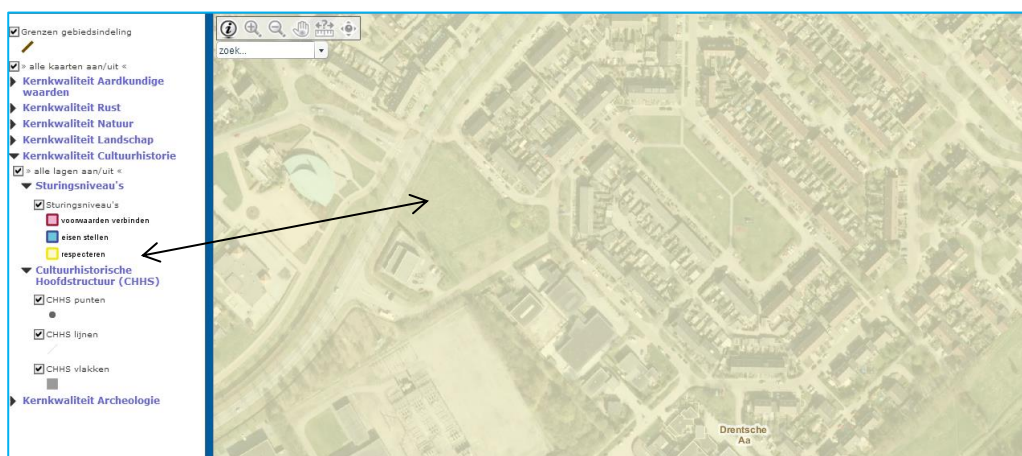
“Drenthe staat bekend om zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden (AW). De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld, die u kunt aflezen aan hoogveengebieden, stuwwallen en stuifzandgebieden. Niet alleen de natuur, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten op en in de Drentse bodem. Dan kunt u denken aan essen, veenterpen en grafheuvels. De zichtbare en onzichtbare rijkdom van onze aardkorst zijn onvervangbare bronnen van kennis van een ver verleden. Dit wordt daarom ook wel aardkundig erfgoed of aardkundige waarden genoemd.”

De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren.

Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en regisseren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied ‘generiek – respecteren’. Dit is het laagste beschermingsniveau, en kent hierdoor geen direct doorwerkend provinciaal belang.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, specifiek aangeduid met ‘respecteren’. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



Wat betekent deze kernkwaliteit?

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

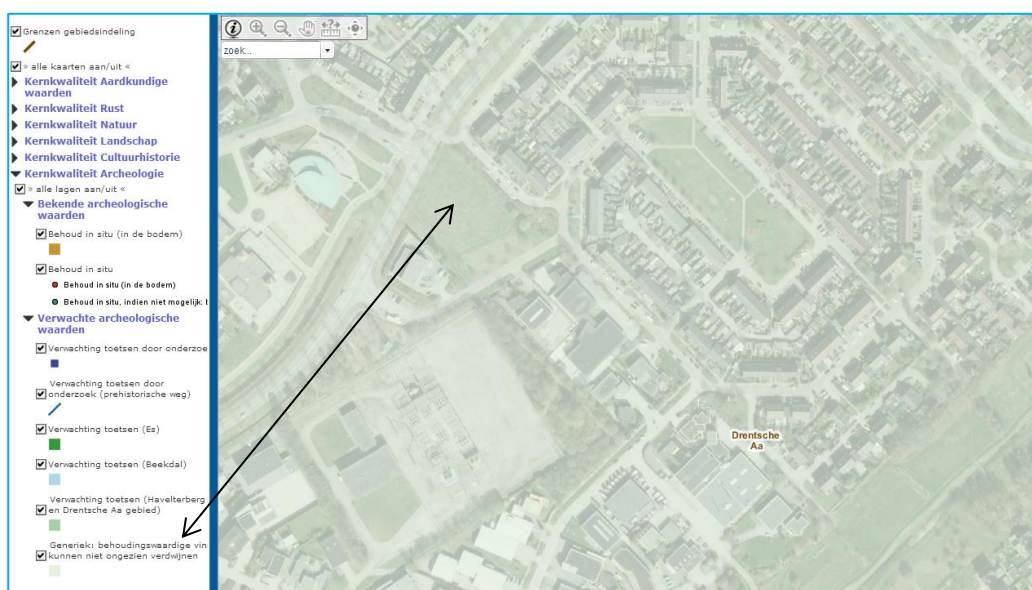
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie bezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

In het plangebied is sprake van het laagste sturingsniveau, namelijk respecteren. Hierdoor is er geen sprake van een direct doorwerkend provinciaal belang.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'Generiek: behoudens-waardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen'. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



Bij het beschermingsniveau generiek, zoals die geldt in het plangebied, is het uitgangspunt dat alle behoudenswaardige vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart van Drenthe (AMK) staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op archeologie voor het plangebied te Assen.

3.3.4 Verwerking in het bestemmingsplan

Dit plan voorziet in de realisatie van in totaal 20 starterswoningen. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de Actualisatie Omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening. Daarnaast wordt er in het plan rekening gehouden met de provinciale kernkwaliteiten. Hiermee sluit het plan aan bij de provinciale ruimtelijke beleidskaders.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004, en geactualiseerd in 2013) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en naar behoud van rust, ruimte en schone lucht. Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. De realisatie van 20 starterswoningen past hier binnen.

De voorgenomen ontwikkeling past dus binnen het beleid voor de regio.

3.4.2

Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en –afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het waterschap wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 150 m² binnen de bebouwde kom moet de versnelde afvoer van neerslag naar het oppervlaktewater gecompenseerd worden. De compensatie van de afvoer moet bij voorkeur plaats vinden binnen het plangebied of anders in het benedenstrooms gelegen peilgebied. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewateren en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Veranderingen hierin moeten besproken worden met de betrokkenen. In veel gevallen is voor werken nabij water of dijken een watervergunning nodig op basis van de Keur. De Keur is een verordening van het waterschap, waarin aangegeven wordt welke activiteiten wel of niet mogen en wat verplicht is. De regels zijn zo opgesteld dat het waterschap zijn taken goed kan uitvoeren, zoals de waterbeheersing en de bescherming van sloten, kanalen, stuwen en gemalen. De watervergunning kan worden aangevraagd via de website van het waterschap of via www.omgevingsloket.nl.

Het waterschap streeft ernaar om het hoofdwatersysteem in eigendom, beheer en onderhoud te hebben. Langs hoofdwatergangen liggen daarom beschermingszones van 5 meter breed gerekend vanaf de hoofdwatergang. Deze beschermingszones moeten gevrijwaard blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Alle werken binnen de beschermingszone dienen via een watervergunning te worden aangemeld.

In artikel 3.2 van de Keur van Waterschap Hunze en Aa's is opgenomen dat het verboden is om verhard oppervlak aan te brengen, voor zover dat leidt tot een versnelde afvoer van neerslag naar oppervlaktewater. Hiervoor geldt als ondergrens een toename van verhard oppervlak van 150 m² binnen de bebouwde kom, uitbreidingsgebieden en glastuinbouwgebieden of 1.500 m² voor overige gebieden. Hiermee wordt zowel bebouwing als erfverharding bedoeld: neerslag die hierop valt zal niet meer langzaam via de bodem kunnen worden afgevoerd. Het waterschap kan

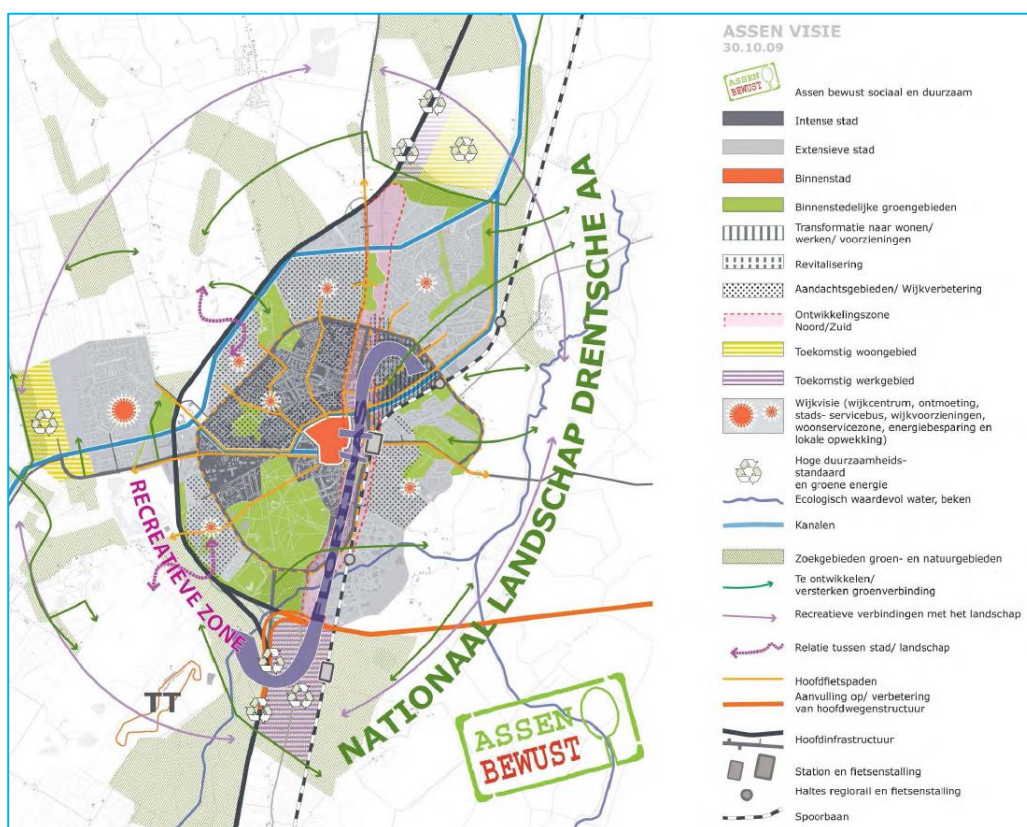
informerend over dit onderwerp en manieren om ervoor te zorgen dat water langzaam kan worden afgevoerd door bijvoorbeeld infiltratie of tijdelijke waterberging.

3.5 Gemeentelijk beleid

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



In de nieuwe structuurvisie wordt omschreven hoe de stad zich heeft ontwikkeld en wat de verwachtingen en ambities zijn ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling (tot 2030). Deze verwachtingen en ambities vormen de basis voor het beleid dat vervolgens

wordt beschreven voor verschillende thema's en deelgebieden. Met betrekking tot het Stadsbedrijvenpark is onder meer het volgende uit de structuurvisie relevant:

- Om voldoende werkgelegenheid te garanderen voor de groeiende stad en haar eigen regio, zal het aantal arbeidsplaatsen moeten groeien naar 39.000 (nu 30.000). Dat moet worden bereikt door in de eerste plaats in te zetten op het behoud van de bestaande bedrijvigheid;
- De vier geformuleerde hoofdmaatregelen om de doelstellingen op het gebied van werkgelegenheid te realiseren zijn:
 - De regionale positie van Assen versterken door invulling van de noord-zuidas en de binnenstad;
 - Uitvoering geven aan het programma FlorijnAs;
 - Binnen wijkvisies aandacht geven aan versterken van wijk economieën;
 - Revitalisering van het Stadsbedrijvenpark.
- Assen wil de ruimte in de bestaande stad optimaal benutten. Er mogen zich geen lege en onbestemde plekken meer in de stad bevinden. Dat betekent dat Assen de voorkeur geeft aan nieuwbouw van woningen en kantoren binnen het bebouwd gebied. Deze 'inbreidingslocaties' zoekt Assen zowel in de bestaande wijken als in het Stadsbedrijvenpark;
- Het Stadsbedrijvenpark moet gefaseerd worden omgevormd tot een centrumstedelijk gebied met twee belangrijke functies: wonen en bedrijvigheid.

In voorliggend bestemmingsplan is er sprake van de realisatie van 20 starterswoningen. Er wordt met dit plan uitvoer gegeven aan het derde punt zoals die hierboven is beschreven. Er worden 20 woningen gerealiseerd op een lege en onbestemde plek binnen het bebouwd gebied.

3.5.2

Structuurvisie FlorijnAs

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

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

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

Deze zes ontwikkelingsgebieden moeten in samenhang beschouwd worden als onderdeel van een groter geheel, de FlorijnAs. De Structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het beleidsmatig kader voor het

versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

Ten aanzien van de revitalisering van het Stadsbedrijvenpark wordt hieronder een aantal aandachtspunten uit de structuurvisie aangehaald:

- De revitalisatie van het Stadsbedrijvenpark is van belang voor de ontwikkeling van Assen Zuid. Op basis van de SER-ladder moeten bij nieuwe ontwikkelingen eerst de bestaande mogelijkheden worden benut. In dit geval betekent dat de revitalisatie en kwaliteitsverbetering van het Stadsbedrijvenpark;
- De hoofddoelstelling van de opgave is om het bedrijventerrein economisch, duurzaam en ruimtelijk toekomstbestendig te maken. Hiermee wil de gemeente een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden voor bestaande en nieuwe ondernemers. Om een 'intense stad' te realiseren worden de mogelijkheden onderzocht om intensiever gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Deze doelen sluiten nauw aan op de doelstellingen die in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 zijn afgesproken tussen Rijk, provincies en VNG;
- Rond de Europaweg-Noord ligt het accent op een compact gebied met perifere detailhandel. In dit gebied wordt ingezet op een samenhangende uitstraling. De gemeente zal dit stimuleren en faciliteren.

Het beoogde perceel valt binnen het voor de Florijnas aangewezen gebied, echter onderschrijft het planvoornemen niet de uitgangspunten benoemd in de structuurvisie Florijnas.

3.5.3

Woonplan Assen 2010 - 2030

Het Woonplan 2010-2030 (2010) verwoordt de gemeentelijke ambities met betrekking tot het onderwerp wonen. In het Woonplan is onder andere de woningbouwopgave voor de korte en lange termijn vastgesteld. Deze opgave is leidend voor de planontwikkeling in de gemeente Assen en wordt geoperationaliseerd middels de gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.

Waar in het huidige Woonplan nog werd gekoerst op een uitbreiding van de woningvoorraad voor een groei van de stad naar 80.000 inwoners, laten de meest actuele bevolkingsprognoses een lagere groeiverwachting zien. Bovendien is de woningbehoefte destijds geraamd op basis van een lichte crisisvariant. Inmiddels is duidelijk dat dit een te optimistisch uitgangspunt was. Door de economische recessie in de jaren 2008 – 2014 en gewijzigd rijksbeleid, onder andere ten aanzien van wonen, is een geheel andere situatie op de woningmarkt ontstaan.

De gewijzigde omstandigheden waren in 2012 aanleiding om de regionale woningbouwafspraken te herzien. Voor de gemeente Assen betekent dit dat de woningbouwopgave is bijgesteld van ruim 500 naar circa 300 woningen per jaar. De gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering is hierop inmiddels aangepast.

Bij de realisatie van de gemeentelijke woningbouwopgave wordt vastgehouden aan het streven naar een compacte stad en wordt het groene karakter van de stad en de omgeving gekoesterd. Dit betekent een optimale benutting van locaties in de bestaande stad, zowel voor ruime als voor stedelijke woonmilieus.

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

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

- Keuzemogelijkheden en variatie;
- Mensen met een beperkt inkomen (waaronder jonge huishoudens);
- Ouderen;
- Zorgbehoevenden;
- Gezinnen.

Vanwege de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt zal het Woonplan in 2014/2015 worden geactualiseerd, onder andere op basis van een actuele huishoudensprognose en nieuw woningmarktonderzoek. Daarbij zal zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte opnieuw worden vastgesteld.

Op basis van het nu geldende Woonplan past de gewenste ontwikkeling, rekening houdend met de gewijzigde marktomstandigheden, binnen het woonbeleid van de gemeente Assen. Er wordt namelijk gebouwd op een open plek binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor voorliggend plan een bijdrage levert aan het doel 'De compacte stad' en optimale benutting van de ruimte in bestaand stedelijk gebied (duurzame verstedelijking). In regionaal verband (regio Groningen – Assen en regio Noord Drenthe) is voor Assen een bouwopgave van circa 300 woningen per jaar afgesproken. De realisatie van onderwerpeelk plan voor maximaal 20 woningen kan, in lijn met de regionale afspraken, worden ingepast in de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. In die zin voorziet het plan in de actuele regionale behoefte.

3.5.4 Verkeer- en vervoersbeleid

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 verkeers- en vervoerbeleid 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). De bestaande wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

Aangaande het aspect parkeren volgt de gemeente Assen de parkeernormen zoals wordt geadviseerd in de CROW publicatie 'Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen'.

Het gemeentelijk verkeersbeleid leidt niet tot belemmeringen tot de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.5 **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.

Hierbij is de missie van de gemeente Assen: 'Schoon, heel, veilig en duurzaam riolering- en watersysteem tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten'.

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.

Kenmerken water- en rioleringssysteem voor Assen zijn:

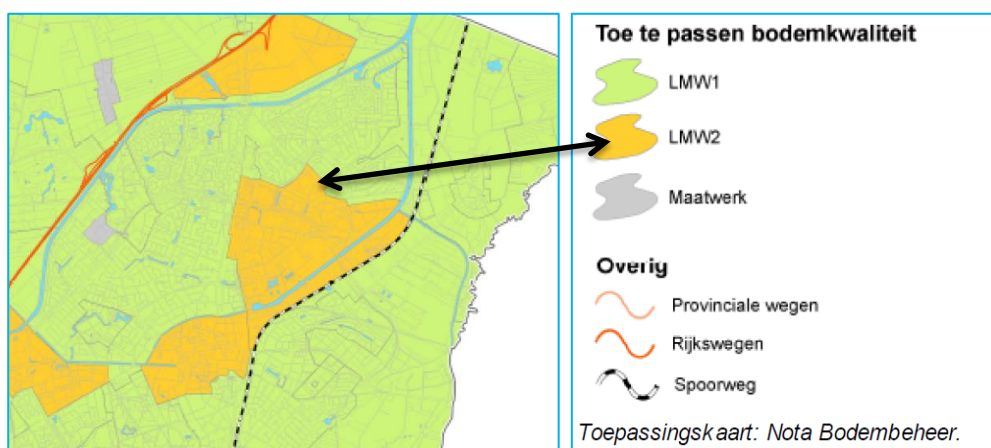
- Riolering voldoet aan de wettelijke eisen ten aanzien van vuiluitwerp;
- Weinig tot geen structurele knelpunten. Het riolering- en watersysteem is op orde voor 2015;
- Leeftijd riolering relatief jong: vanaf 2020 vindt er toename plaats van areaal wat voor vervanging in aanmerking komt op basis van een gemiddelde levensduurverwachting van 60 tot 80 jaar;
- De gemeente Assen heeft het watersysteem grotendeels in eigendom en beheer;
- Gemeente ligt op een waterscheiding dus geen toe- en doorvoer van regenwater van buurgemeenten, geen afhankelijkheden van andere watersystemen en beheerders, dit geldt ook voor vuilwater.

Geconcludeerd kan worden dat het watersysteem op orde is. Assen heeft geen schadeclaims gehad met betrekking tot het niet of onvoldoend functioneren van het water- en rioleringssysteem. Er zijn ook geen grote structurele knelpunten ten aanzien van wateroverlast. Extreme wateroverlast in Assen is niet voorgekomen. Ook knelpunten ten aanzien van de dier- en volksgezondheid komen niet voor.

In paragraaf 4.2 is nader aandacht besteed aan het aspect water in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

3.5.6 **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 gebiedsspecifieke 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.



In de bodemparagraaf (4.9) vindt de toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

3.5.7 **Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen**

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navolgende tabel zijn de ambitieniveaus per type weergegeven.

	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
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

Uit het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid volgt dat bestaande Bevi-inrichtingen bij nieuwe of te herziene bestemmingsplannen (indien gewenst) positief worden bestemd en dat nieuwe risicobedrijven worden uitgesloten. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zal de sturingsfilosofie uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid tot uiting moeten komen. De vestiging van nieuwe kwetsbare objecten binnen risicocontouren in het gebied moet worden uitgesloten. Dit uitgangspunt is gehanteerd voor het bestemmingsplan. In de paragraaf externe veiligheid vindt nadere toelichting in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.

3.5.8

Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart (vastgesteld 20 april 2012) 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. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Onderzoeksplicht

Er gelden verschillende regimes voor de archeologische onderzoeksplicht. Er zijn zones waar archeologisch onderzoek altijd verplicht is, zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 100 m², zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 1000 m² en er zijn zones waarbij de diepte van de ingreep bepalend is. Voor dit bestemmingsplan is het regime van ingrepen groter dan 1000 m² vooral relevant.

Archeologisch onderzoek altijd verplicht

In een aantal zones is in alle gevallen onderzoek verplicht. De vrijstellingsgrens is daar in principe dus op 0 m² gelegd. In Assen is in de volgende gebieden archeologisch onderzoek in alle gevallen noodzakelijk:

- Een zone van 50 m (een buffer met een straal van 50 m) rond bekende archeologische vindplaatsen, bekend door archeologische waarnemingen;
- AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarden (waaronder de rijksmonumenten), hoge archeologische waarde en archeologische waarde, inclusief een bufferzone van 50 m (uitgezonderd de historische kernen, die ook als AMK-terrein zijn aangewezen);
- Een zone van 50 m rond voordes en bruggen, die potentieel zijn voortgekomen uit voorden;
- Depressies en laagten;
- Dekzandkopjes in beekdalen;
- Celtic fields.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1000 m²

Er geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m² voor alle gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de archeologische beleidsadvies kaart waar geen andere grenzen gelden door de aanwezigheid van bekende vindplaatsen of andere bijzondere bepalingen. Dezelfde ondergrens geldt voor essen en beekdalen, uitgezonderd de dekzandkopjes die zich daarin bevinden. Onderzoek hoeft niet plaats te vinden bij bodemingrepen ondieper dan 0,3 m -Mv, uitgezonderd (natuur) terreinen zonder bouwvoor, zoals heideterreinen. Het ontbreken van een bouwvoor kan betekenen dat de archeologische resten zich direct aan of onder het oppervlak bevinden.

Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht

In een aantal gevallen geldt geen onderzoeksverplichting. Het gaat om de volgende zones:

- Gebieden met een lage archeologische verwachting;
- Gebieden met een bekende diepe bodemverstoring;

- Gebieden die reeds eerder zijn onderzocht en waar voor het betreffende deelgebied geen vervolgonderzoek nodig werd geacht of waar onderzoek reeds definitief is afgerond;
- Plangebieden waarvan het oppervlak aan ingrepen beneden een vrijstellingsgrens valt.

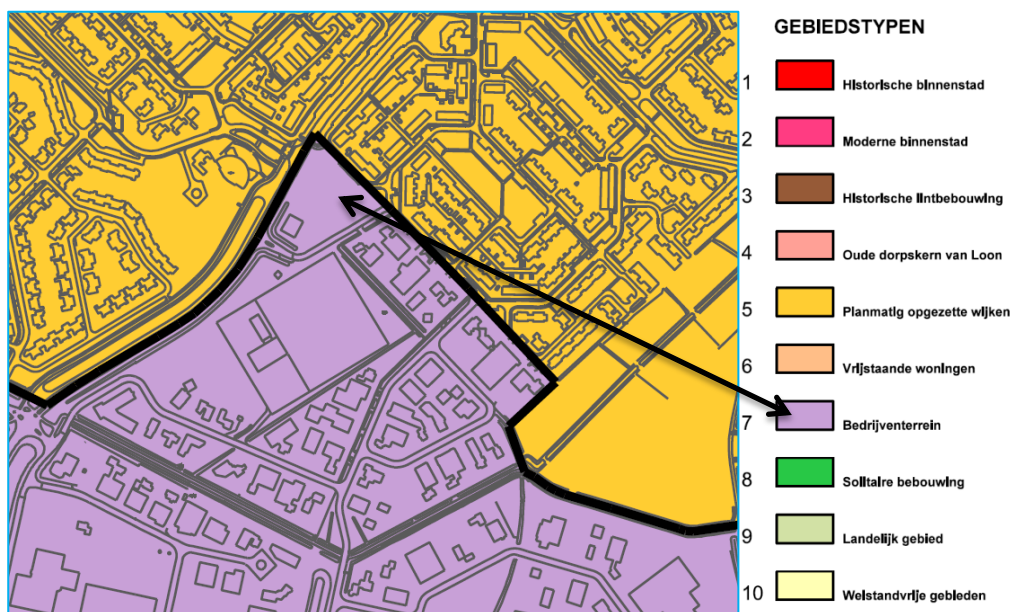
De vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat iemand niet van de plicht archeologische vondsten te melden conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de provinciaal archeoloog. De archeologische (verwachtings-)waarden zijn vertaald in regels en komen terug op de verbeelding. Op grond hiervan is het, afhankelijk van de archeologische (verwachtings-)waarde verboden om zonder omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.5.9

Welstands- en reclamenota Assen

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, welke in 2011 is vastgesteld. Deze nota is een belangrijk instrument om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst. In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd.

Hieronder een uitsnede van de welstandskaart voor het plangebied.



Onderhavige locatie is gelegen binnen gebied 7, 'Bedrijventerrein'.

Voor ontwikkelingen binnen dit gebied gelden de volgende welstandscriteria.

Algemeen:

- Een bouwplan sluit qua situering, massa en vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving.

- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlenmerken komen tot uiting in hoogtebreedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkappen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

Ligging:

- De bebouwing heeft, afhankelijk van de locatie, één of meerdere representatieve gevels naar de weg/openbare ruimte. Op zichtlocaties (hoofdwegen en langs de snelweg) is een representatieve uitstraling nadrukkelijk uitgangspunt. Geen blinde gevels toepassen langs een weg of openbare ruimte.
- Representatieve functies (zoals een kantoor of een showroom) liggen, indien aanwezig, aan de straatzijde.

Massa en vorm:

- De massaopbouw van de bedrijfsgebouwen (en bedrijfswoningen) is per straatzijde of cluster in onderlinge samenhang. Per straatwand of cluster bestaan de volgende mogelijkheden:
 - Een eenvoudige bouwmassa;
 - Een representatief bedrijfsgebouw;
 - Een bedrijfsgebouw dat bestaat uit een representatief deel (bijvoorbeeld kantoor en showrooms) en een minder representatief deel (bijvoorbeeld productie- of opslagruimte);
 - Er is sprake van een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw;
 - De massa en kapvorm van nieuwbouw bij een bestaand bedrijfsgebouw of kantoor zijn afgestemd op de massa en kapvorm van het bestaande hoofdgebouw;
 - Bij bedrijfswoningen zijn bijbehorende bouwwerken ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben deze een eenvoudige hoofdvorm op basis van een rechthoekige plattegrond. Een aan- of uitbouw of bijgebouw is één bouwlaag met een kap of een plat dak. De kapvorm van een aan- en uitbouw of bijgebouw is gelijk aan, of afgestemd op de kapvorm van het hoofdgebouw. De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van het hoofdgebouw.

Detailering:

- Representatieve gevels aan openbaar gebied;
- De detailering past bij de functie en de gekozen architectonische uitwerking van de bebouwing en de locatie;
- Bij bestaande kantoren en bedrijfswoningen is de bestaande detailering van het hoofdgebouw het uitgangspunt bij verbouw en nieuwbouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Signaalkleuren, felle kleuren of sterk van de omgeving afwijkende kleuren mogen allen op ondergeschikte gebouwdelen worden toegepast.
- Bij nieuwbouw en verbouw van bedrijfsbebouwing, kantoren en bedrijfswoningen, het materiaal- en kleurgebruik van nieuwe bouwdelen afstemmen op de bestaande bebouwing.

De omgevingsvergunning zal worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstandscommissie).

3.5.10 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:

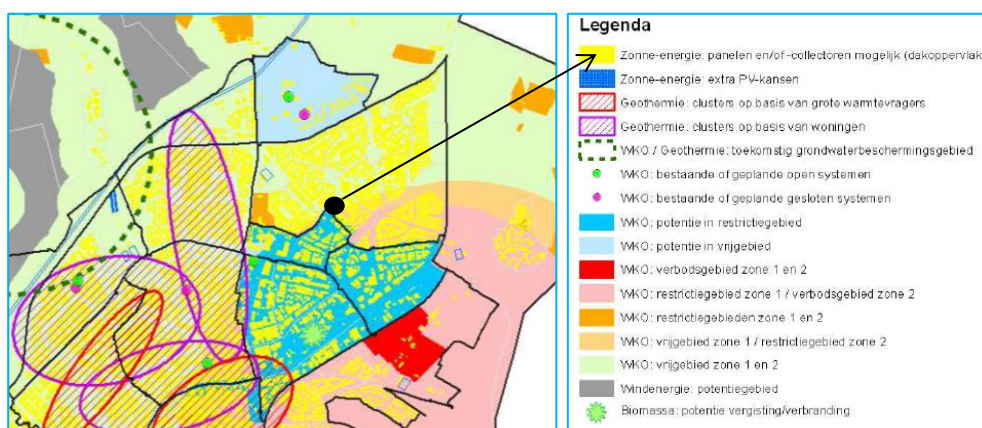
1. energiebesparing in gebouwen;
2. ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
3. milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

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.

Vanuit de 'Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid' wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. De milieukundige en economische voordelen van het gebruik van bodemenergie rechtvaardigen – ook binnen de kaders van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en de gemeentelijke bodemvisie - een dergelijke afweging.

De gemeente Assen wil een duurzame, CO₂-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart (zie onderstaande figuur) geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid bestaan op basis van de energiepotentiekaart voor dit plangebied vooral veel kansen voor warmte- en koudeopslag en het benutten van zonne-energie. Deze energievormen stimuleert de gemeente door zongericht te verkavelen, ontwikkelaars in contact te brengen met de provinciale WKO-coach en te adviseren over economische haalbaarheid. Bovendien bestaan hulpmiddelen om bodemenergie en zonne-energie lokaal te toetsen op haalbaarheid [<http://www.wkotool.nl/> en <http://www.drentsenergieloket.nl/>]

Het plangebied van het bestemmingsplan Roegoorn bevindt zich in een gebied waar vanuit duurzaamheidsaspect een positieve stimulans geldt voor de realisatie van zonne-energie in de vorm van panelen op dakvlakken.



Initiatiefnemer is de mogelijkheden aan het onderzoeken in hoeverre het beoogde bouwplan kan worden voorzien van zonnepanelen op de dakvlakken. Tevens wordt onderzocht in hoeverre en welke CO₂ – reducerende maatregelen kunnen worden getroffen.

3.5.11 Verwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan het relevante ruimtelijk beleid van de gemeente Assen.

4 Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Meer concreet wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de diverse milieu- en omgevingskaders (zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water).

4.2 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het water- systeem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Op 11 december 2014 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied aan de Roegoorn bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de watertoets blijkt dat de 'normale procedure' van toepassing is. Op 28 januari 2015 is de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen, deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en zal nader doorgewerkt worden naar de planontwikkeling.

Thema Wateroverlast

Het waterschap zorgt voor het goed functioneren van het watersysteem, nu en in de toekomst. Het watersysteem moet zodanig zijn dat de inundatienormen niet worden overschreden bij toekomstige veranderingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Dit is gebaseerd op het principe van niet-afwentelen, zowel bestuurlijk, financieel en geografisch, in de tijd op elk schaalniveau.

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra waterberging vereist is.

Voor dit plangebied betekend dit concreet dat een regenbui van 104mm in 48 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden. Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m2 toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied.

Uit de maatwerkberekening is gebleken dat voor een toename aan verharding van 4.000m² er een compensatie aan waterberging plaats moet vinden van 274m³. Dit gebied lijkt mogelijkheden voor infiltratie te bieden, voor de invulling van de waterbergingscompensatie kan mogelijk in deze richting gezocht worden.

Thema Afvalwater & Riolering

Hemelwater lozen op het vuilwaterriool is de minst gewenste en minst duurzame manier om het hemelwater af te voeren. Hemelwater mag alleen op het vuilwaterriool worden geloosd als de lozer het hemelwater niet kan hergebruiken of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie of een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Lozingen op de riolering vallen onder de bevoegdheid van de gemeente.

Ter plaaste is sprake van een gescheiden rioolstelsel, zo blijkt uit de hierna weergegeven figuur. Er zal aansluiting worden gezocht bij dit aanwezige gescheiden stelsel.



Het vuilwater uit het plangebied zal via DWA-riolering aangesloten worden op de huidige DWA-riolering onder de Roegoorn.

Thema Grondwater & Ontwatering

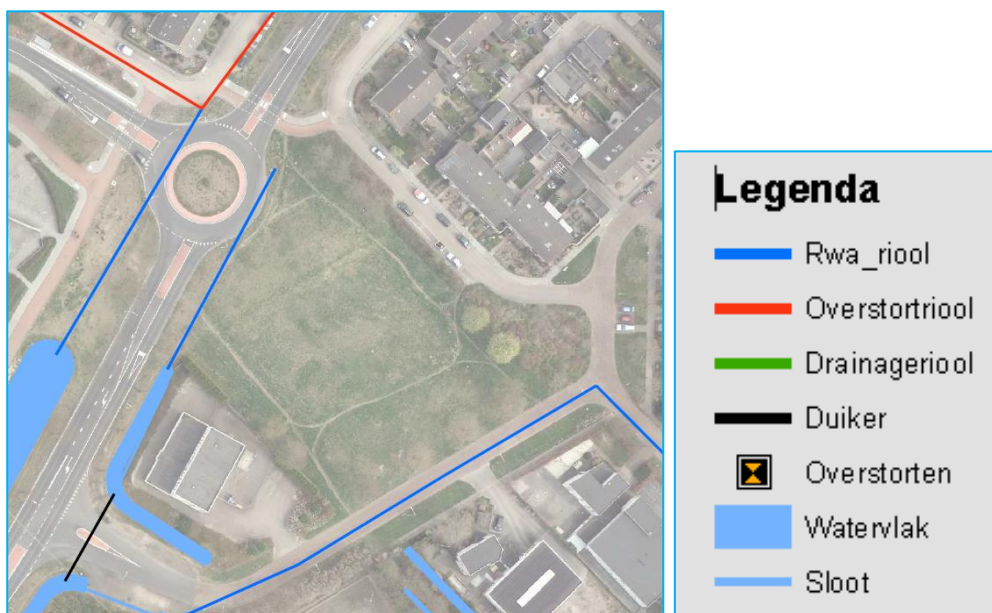
Infiltratie

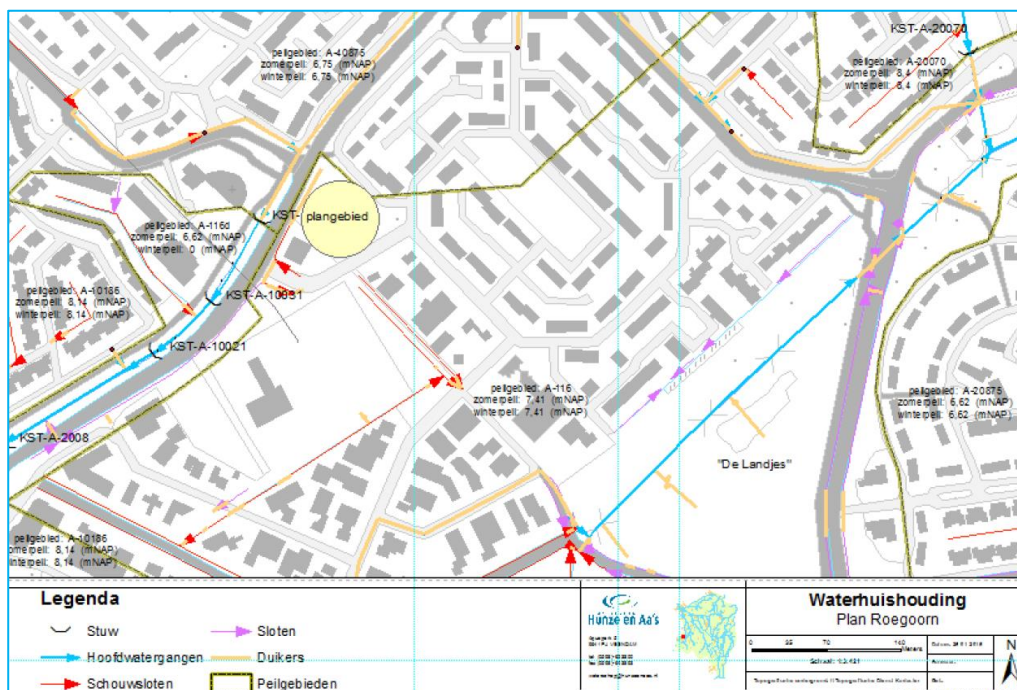
In het plangebied wordt de grondwaterstand lokaal beïnvloed door een neerwaartse grondwaterstroming (> 0.75 mm). Deze gebieden zijn meestal voldoende diep ontwaterd en bieden mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren, mits er

geen sprake is van ondiepe slecht doorlatende lagen. Volgens de bodemkaart kent het gebied een grondwatertrap GT VIII (meer dan 2 meter minus maaiveld) en geen slecht doorlatende lagen. Dit biedt mogelijkheden voor infiltratie, e.e.a. zal wel nader onderzocht moeten worden. De ontwikkelaar zal hierin een nadere uitwerking maken. Indien infiltratie door de aanwezigheid van een leemlaag niet mogelijk is of niet voldoende is, zal de waterberging anders op het terrein gerealiseerd moeten worden (ondergrondse kratten of opslag in oppervlakte water).

Thema inrichting watersysteem

Ten zuiden van het plangebied ligt een schouwsloot die afvoert via het regenwaterstelsel van de gemeente. Het oppervlaktewater en regenwaterstelsel vormt samen een systeem voor de afvoer van regenwater uit het gebied. Het gehanteerde peil van het oppervlaktewater is NAP +7,41 meter, dit kan echter ter plekke van de omgeving van het plangebied afwijken door opstuwung in het afvoersysteem. Het water wordt afgevoerd richting het gebied de Landjes, uiteindelijk wordt het water afgevoerd naar het Havenkanaal.





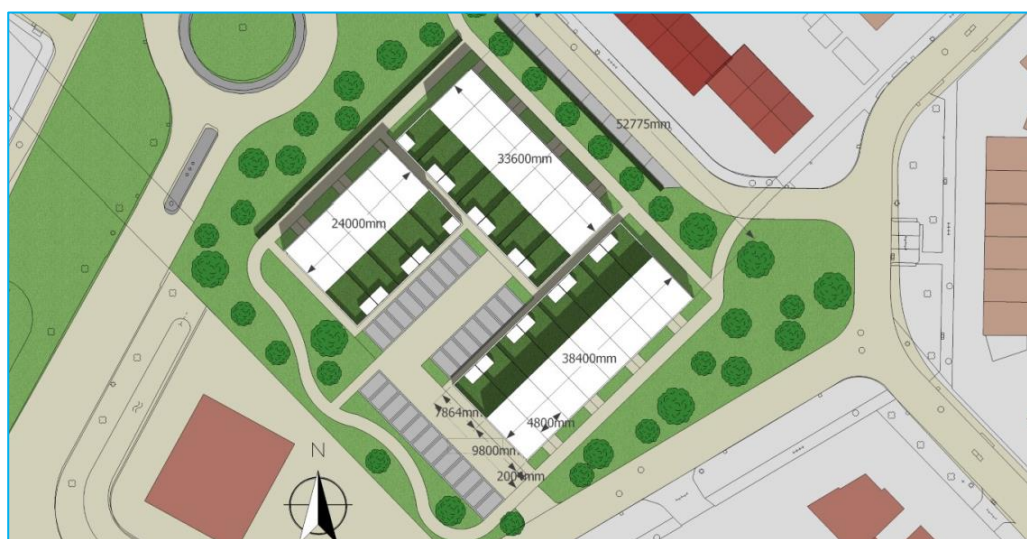
4.3

Verkeersaspecten

Parkeren

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. Voor de voorgenoemde ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'wonen – koop hoek/tussen'. De locatie ligt in een gebied dat als 'schil centrum' wordt getypeerd. Op basis van de rekentool van de CROW blijkt dat er minimaal 26 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Hierna een weergave van de verkavelingsopzet van het plangebied.



Hieruit blijkt dat er in totaal 28 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd voor de 20 starterswoningen. Op basis van de CROW rekentool is dit aantal voldoende.

Verkeersgeneratie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voor de verkeersgeneratie een berekening uitgevoerd. Deze berekening is gedaan door de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. Hieronder een weergave van de uitkomsten van de berekening.

Resultaat - Verkeersgeneratie	
gemiddelde weekdag	138 mvt/etmaal ¹ +/- 5%
gemiddelde openingsdag	138 mvt/etmaal ² +/- 5%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	145 mvt/etmaal ³ +/- 5% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	145 mvt/etmaal ⁴ +/- 5% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

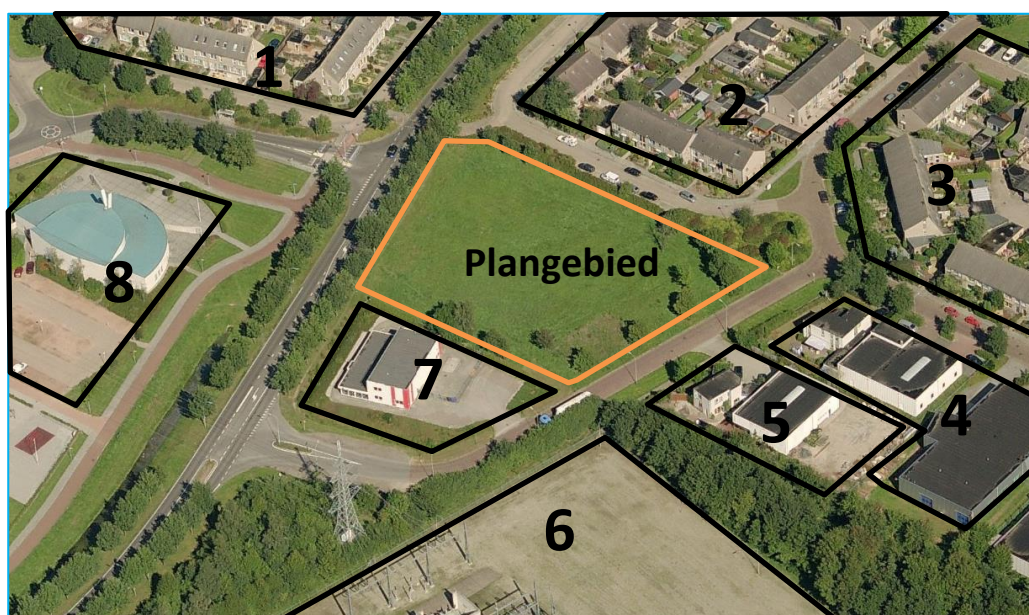
Zoals te zien op de afbeelding (verkavelingsopzet) eerder in deze paragraaf zal de ontsluiting voornamelijk plaats gaan vinden via de weg 'de Roegoorn'. Het berekend aantal verkeersbewegingen per etmaal kan zonder aanpassing aan het profiel van de Roegoorn worden afgewikkeld. Waardoor verder onderzoek naar verkeersaspecten niet nodig is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Het plangebied betreft een 'gemengd gebied'. Nabij het plangebied zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, infrastructuur en woningen aanwezig. Omdat het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, kan voor het voorliggende bestemmingsplan worden uitgegaan van een correctiefactor van één categorie naar beneden. De aan te houden richtafstand is dus één stap kleiner.

Om een afweging te maken is het van belang te kijken welke objecten en functies zich in de nabijheid bevinden van het plangebied. Daartoe onderstaande weergave van het plangebied.



Nr.	Naam	Categorie (VNG-Reeks)	Grootste normafstand (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
1	Woningen	-	-	-
2	Woningen	-	-	-
3	Woningen	-	-	-
4	Yorneo Jeugdzorg Medisch Kinderdagcentrum	Kinderopvang	10 m.	21 m.
5	Big John Catering	Cateringbedrijven	10 m.	21 m.
6	Transformatorstation	3.1	30 m.	34 m.
7	Van der Heyden motoren	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10 m.	14 m.
8	Gereformeerde kerk 'De Voorhof'	Kerkgebouwen e.d.	10 m.	53 m.

Vanuit de woning naar de omgeving

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning naar de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woning

Zoals te zien in de tabel en op de afbeelding bevinden zich in de nabijheid van het plangebied verschillende objecten en functies. De afstand van deze objecten tot het plangebied is groter dan de normafstanden op basis van de VNG-reeks. Hierdoor valt te verwachten dat de verschillende objecten en functies geen hinder ondervinden van de nieuw te realiseren woningen. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.5

Geluid

De wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreven. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 3 Wgh geen onderzoeksverplichting.

Woningen vallen onder geluidgevoelige objecten. Aangezien er geluidgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd, moet nader worden ingegaan op het onderdeel geluid.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaaï. Spoorweglawaaï en Industrielawaai zijn in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet nabij een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein ligt. Het plangebied valt namelijk net buiten de geluidszone van het Stadsbedrijvenpark.

Daarnaast kan er sprake zijn van een eventuele belemmerende werking voor het aspect geluid van de beoogde woningbouw ten opzichte van omringende bedrijven. Dit aspect is echter in paragraaf 4.4 over Bedrijven en milieuzonering al beschreven, waaruit bleek dat er geen belemmerende werking te verwachten viel.

Wegverkeerslawaaï

In het onderzoeksgebied zijn de geluidgezoneerde Mahatma Gandhiweg, Martin Luther Kingweg en de Roegoorn (wegvak tussen M. Gandhiweg en Muddegoorn) gelegen. Deze wegen zijn gelegen in stedelijk gebied en bestaan grotendeels uit één of twee rijstroken. De zonebreedte van de wegen bedraagt daarom 200 meter. De wooneenheden van de ontwikkeling liggen op tenminste 13 meter van de rotonde 'Moeder Teresa' aan de Mahatma Gandhiweg en M.L. Kingweg en circa 8 meter van de Roegoorn. Daarmee ligt de gehele ontwikkeling binnen de geluidzones van bovengenoemde wegen. Er dient dus vanwege de Mahatma Gandhiweg, de M.L. Kingweg en de Roegoorn getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder.

Het onderzoek naar wegverkeerslawaaï is uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens 'Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï Nieuwbouw Wooncomplex Roegoorn te Assen', rapportnummer VL.1306.R01, d.d. 18 februari 2015, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Toets aan de Wet geluidhinder

Mahatma Gandhiweg

Vanwege de M. Gandhiweg is de hoogste geluidbelasting berekend op 59 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op toetspunt 15 en 16, welke zijn gelegen aan de

voorgevel van blok 3 van het complex. Op de zijgevels van blok 3 bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 55 dB aan de zuidwestzijde en 54 dB aan de noordoostzijde. De geluidbelasting op de achtergevel van blok 3 bedraagt ten hoogste 43 dB, deze gevel is daarmee geluidluw te beschouwen.

Op blok 2 wordt de hoogste geluidbelasting op de noordwestelijke zijgevel berekend (toetspunt 12), deze geluidbelasting bedraagt 57 dB. Naar het zuidoosten toe neemt de geluidbelasting op de voorgevels af van 52 tot 47 dB en op de achtergevel van 54 tot 48 dB.

Blok 1 heeft een berekende geluidbelasting van ten hoogste 48 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de achtergevel van de wooneenheden (toetspunt 07). Op de overige achtergevels bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 45 tot 47 dB en op de zijgevels 44 en 46 dB. De geluidbelasting op de voorgevels van blok 1 bedraagt ten hoogste 33 dB. De genoemde geluidbelastingen zijn allen berekend op verdiepingshoogte. Op de begane grond bedraagt de geluidbelasting op alle toetspunten 1 tot 2 dB minder.

Daarmee voldoet alleen blok 1 geheel aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij de blokken 2 en 3 vindt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. Deze bedraagt ten hoogste 9 dB op de wooneenheden van blok 2 en ten hoogste 11 dB op blok 3.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de M. Gandhiweg te reduceren is dus noodzakelijk.

Martin Luther Kingweg

Vanwege de M.L. Kingweg bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting op het woon-zorgcomplex 48 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de voorgevels van blok 3. De geluidbelasting op blok 2 bedraagt ten hoogste 47 dB. De geluidbelasting op blok 1 bedraagt ten hoogste 41 dB. De genoemde geluidbelastingen zijn allen berekend op verdiepingshoogte. Op de begane grond bedraagt de geluidbelasting op alle toetspunten 1 tot 2 dB minder.

Daarmee voldoen alle blokken met wooneenheden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de M.L. Kingweg te reduceren is niet noodzakelijk.

Roegoorn

Vanwege de Roegoorn bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting op het woon-zorgcomplex 54 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de voorgevels van het zuidwestelijk deel van blok 1. De zuidwestelijke zijgevel en de overige voorgevels hebben een berekende geluidbelasting tussen de 51 en 53 dB. De noordoostelijke zijgevel heeft een berekende geluidbelasting van ten hoogste 44 dB en de achtergevels hebben een geluidbelasting van ten hoogste 38 dB, deze beide gevelzijden zijn daarmee geluidluw te beschouwen.

Op blok 2 wordt een geluidbelasting van ten hoogste 40 dB berekend.

De geluidbelasting op blok 3 is ten hoogste 43 dB berekend.

De genoemde geluidbelastingen zijn allen berekend op verdiepingshoogte. Op de begane grond bedraagt de geluidbelasting op alle toetspunten 1 tot 2 dB minder. Daarmee wordt alleen op blok 1 niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 3 tot 6 dB en vindt plaats op alle voorgevels van het blok en de zuidwestelijk gelegen zijgevel.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Roegoorn te reduceren is dus noodzakelijk voor de wooneenheden van blok 1.

Maatregelen

Om de geluidbelasting vanwege de Mahatma Gandhieweg en de Roegoorn op het wooncomplex te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer.

Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort op wegen. Het toepassen van 'stil asfalt' op of nabij rotondes is niet toepasbaar vanwege het optrekkend en afremmend verkeer, waardoor het asfalt binnen enkele jaren al versleten is. Deze maatregel op de Mahatma Gandhieweg stuit dus op bezwaren van civiel-technische en financiële aard. Daarnaast geeft het toepassen van een stillere asfaltsoort slechts een reductie van 2 tot 5 dB, waarmee nog steeds niet op alle gevels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan vanwege de Mahatma Gandhieweg, waarmee deze maatregel ook niet doelmatig is.

Op de Roegoorn liggen momenteel grotendeels klinkers in keperverband. Indien deze klinkers tot aan de kruising met de Muddegoorn vervangen zouden worden voor stille elementenverharding of dicht asfalt beton, neemt de geluidbelasting op blok 1 af met 2 á 3 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde op de gevels van blok 1 nog steeds niet wordt behaald.

Zou daarbij een dunne deklaag op een deel van de Roegoorn toegepast (niet toepasbaar nabij kruisingen i.v.m. snelle slijtage), dan wordt de geluidbelasting met nog eens 2 dB gereduceerd. Daarmee wordt nog steeds niet op alle voorgevels van blok 1 voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het toepassen van een stiller wegdek is daarmee ook op de Roegoorn niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de gebouwen dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Het plaatsen van een geluidscherm in een binnenstedelijke situatie en nabij een rotonde of kruising stuit op overwegende bezwarende van verkeers- en stedenbouwkundige aard. Onderzoek naar het wijzigen van de positie van de gebouwen binnen het complex wijst uit dat er geen verschuiving plaats kan vinden waarbij alle wooneenheden vanwege alle wegen zullen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De ruimte op het perceel is daarvoor te beperkt. Echter is het wel een optie om voor de geluidbelasting vanwege de M. Gandhieweg te kiezen voor het doortrekken van blok 3 in noordoostelijke richting in combinatie met het verkleinen van blok 2. Op deze manier wordt de geluidbelasting

vanwege deze weg op blok 2 zodanig gereduceerd door de afscherpende werking van blok 3, dat blok 2 met deze maatregel in zijn geheel kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarnaast ontstaat ook een geluidluwe binnentuin of binnenplaats tussen de blokken. Voor de geluidbelasting op de voor- en noordelijke zijgevel van blok 3 heeft deze maatregel overigens nauwelijks effect, deze geluidbelasting zal nagenoeg hetzelfde blijven (58 dB en 52 dB).

Advies

Omdat voor de blokken 1 en 3 van het woon-zorgcomplex alle bovengenoemde maatregelen op problemen stuiten van doelmatige, praktische, verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard, zal daarvoor een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Assen voor de geluidbelasting vanwege de Mahatma Gandhieweg en de Roegoorn.

Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting op de wooneenheden 59 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde voldaan en kan een hogere waarde worden aangevraagd.

Naast een maximale ontheffingswaarde is ook het hebben van een geluidluwe gevel een voorwaarde om voor een hogere waarde in aanmerking te komen. De achtergevels van zowel blok 3 als blok 1 van het woon-zorgcomplex zijn beiden geluidluw. Voor deze blokken wordt aan alle voorwaarden voldaan om een hogere waarde aan te vragen.

Voor blok 2 geldt dat er in het huidige ontwerp geen geluidluwe gevel aanwezig is vanwege de M. Gandhieweg bij 12 van de 14 woningen. Alleen de meest zuidoostelijk gelegen wooneenheden zullen over een geluidluwe gevel beschikken. Hierdoor kan een hogere waarde besluit voor blok 2 op problemen stuiten, tenzij de positie en ligging van blok 3 ten opzichte van blok 2 veranderd wordt, zoals beschreven in paragraaf 5.3. In dat geval hoeft er voor blok 2 helemaal geen hogere waarde meer aangevraagd te worden.

Samengevat wordt geadviseerd:

- Een hogere waarde van 54 dB aan te vragen voor de wooneenheden van blok 1 vanwege de Roegoorn;
- Een hogere waarde van 59 dB aan te vragen voor de wooneenheden van blok 3 vanwege de Mahatma Gandhieweg in combinatie met het veranderen van de ligging van blok 2 en 3;

Óf

- Een hogere waarde van 54 dB aan te vragen voor de wooneenheden van blok 1 vanwege de Roegoorn;
- Een hogere waarde van 59 dB aan te vragen voor de wooneenheden van blok 3 vanwege de Mahatma Gandhieweg;
- Een hogere waarde van 57 dB aan te vragen voor de wooneenheden van blok 2 vanwege de Mahatma Gandhieweg, waarbij opgemerkt wordt dat hier nauwelijks sprake is van een geluidluwe gevel.

Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is voor wegverkeerslawaai exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Vooralsnog dient er een hogere waarde te worden vastgesteld van ten hoogste 54 dB voor woonblok 1, 57 dB voor woonblok 2 en 59 dB voor woonblok 3. Vanwege wegverkeerslawaai mag het geluidniveau in woon- en slaapkamers niet hoger zijn dan 33 dB(A).

Op grond hiervan dienen de wooneenheden van blok 1 te voldoen aan een minimum eis van 26 dB geluidwering ($54 + 5 \text{ dB} - 33$), de wooneenheden van blok 2 dienen minimaal te voldoen aan een geluidwering van $57 + 5 - 33 = 29 \text{ dB}$. De wooneenheden van blok 3 dienen minimaal te voldoen aan een geluidwering van $59 + 5 - 33 = 31 \text{ dB}$.

4.6

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Geurhinder afkomstig van bedrijven is een integraal onderdeel van het aspect milieuzonering dat in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is behandeld.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Met de realisatie van 20 woningen worden er geen agrarische bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering. Nader onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk.

4.7

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.

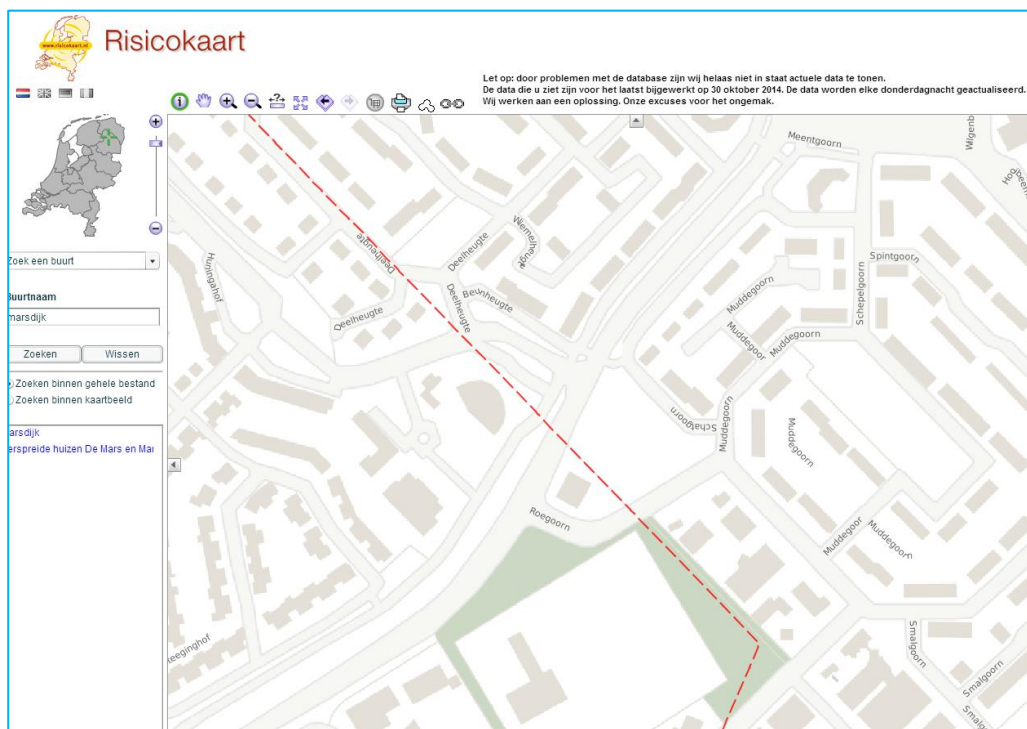
Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10-6). Bij het groepsrisico 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.

Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen.

Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een hogedrukgasleiding van de Gasunie. Het betreft namelijk de N521-40, een hogedrukgasleiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. Wat betekent dit? Deze aanwezigheid betekent hoe dan ook dat binnen een straal van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding niet mag worden gebouwd, hiermee is op de verbeelding rekening gehouden en is ook een bestemming Leiding – Gas opgenomen.. Verder heeft een dergelijke buisleiding een zogeheten Inventarisatieafstand. Om de Inventarisatieafstand te bepalen is de navolgende tabel van belang.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Een buisleiding met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar heeft een Inventarisatieafstand van 70 meter aan weerszijden van de buisleiding. Deze inventarisatieafstand is met name van belang bij nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de inventarisatieafstand moet het groepsrisico verantwoord worden, dit kan door middel van een berekening. Aangezien de gewenste realisatie van 20 woningen in het plangebied valt binnen de inventarisatieafstand is voor dit aspect nader onderzoek naar externe veiligheid nodig.

Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente advies gevraagd aan het RUD Drenthe. De Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe heeft vervolgens een rapport opgesteld. Dit rapport, bekend onder de titel: 'Onderzoek Externe Veiligheid – Risicoanalyse Bestemmingsplan "Roegoorn" te Assen', is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de conclusies van het onderzoek.

Conclusies:

De gemeente Assen heeft de bestemmingsplanprocedure "Roegoorn" opgestart. Op korte afstand (6 a 7 meter) van het plangebied loopt een aardgastransportleiding (N-521-40) van de Gasunie. De gemeente Assen heeft RUD Drenthe gevraagd om een onderzoek te doen naar het aspect externe veiligheid voor deze bestemmingsplan-procedure, als gevolg van de aanwezigheid van de voornoemde risicovol object. Het plan is getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen anticiperend op het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Geadviseerd wordt om de belemmeringsstrook 2x5 meter breed, van de aardgasleiding N-521-40 in het bestemmingsplan op de plankaart te positioneren.

Plaatsgebonden risico

Nabij het plangebied ligt de 10^{-6} risicocontour van gasleiding op de buisleiding en dus bevinden binnen deze 10^{-6} risicocontouren zich geen (beperkt) kwetsbare objecten en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn er dus geen knelpunten (saneringsgevallen).

Groepsrisico

De uitbreiding van het aantal aanwezigen met 20 starterswoningen leidt niet tot een significante toename van het groepsrisico. Het groepsrisico (t.ov. fN-curve) voor de aardgastransportleiding ligt in de nieuwe situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua hoogte groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Aanwezigheid mensen binnen de 100% letaliteitszone

De gasleiding heeft een zogenaamde 100% letaliteitszone van 40 meter aan weerszijden van de gasleiding, waar de kans bestaat dat alle aanwezigen binnen die 40 meter kunnen komen te overleiden bij een ongeval met de gasleiding.

4.8

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat:

- Voor woningbouwlocaties met minder dan 1500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als

gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Assen heeft een eigen milieuverkeerskaart. Uit het model blijkt dat nergens in Assen overschrijding van de grenswaarden optreedt. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelig bestemmingen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een nader onderzoek naar luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling.

4.9

Bodem

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Dit is uitgewerkt in de handreiking Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor bouwen van Bodem+1.

De handreiking raad aan bij de beoordeling van bodemkwaliteit in een bestemmingsplan niet alleen te kijken naar de kwaliteit van de bodem, maar in de afweging de huidige functie, de toekomstige functie en de financiële haalbaarheid van een plan te beoordelen.

Kwaliteit van de bodem

Op 29 mei 2008 is er een verkennend bodemonderzoek geschreven door Tauw b.v. (kenmerk 4591438). Daarnaast is op 12 februari 2015 is er een actualiserend bodemonderzoek geschreven door Terra Bodemonderzoek (rapportnummer 15065). Uit deze onderzoeken blijkt dat er uit milieuhygiënisch oogpunt er geen bezwaar is tegen een voorgenomen eigendomsoverdracht en tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Huidige en toekomstige functie

De locatie was is op dit moment openbaar grond. Op de locatie zullen in de toekomst woningen gebouwd gaan worden. De huidige functie is, gelet op de bodemkwaliteit, geen beperking voor de toekomstige functie. De gevonden kwaliteit is voldoende voor de gewenste functie.

Financiële haalbaarheid

De kwaliteit van de bodem vormt geen beperking voor de plannen. Er is geen sanering nodig, het beoordelen van de financiële haalbaarheid in het kader van de bodem is in dit geval niet noodzakelijk.

Bodem in de omgevingsvergunning

Het onderzoek dat bekend is, is voldoende voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Binnen de gemeente Assen hanteren we het beleid dat een onderzoek maximaal 3 jaar oud mag zijn bij het verlenen van een vergunning. Mocht

1. ¹ Handreikingen bodem voor gemeenten, Bodemtoets bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor bouwen, 1 augustus 2013 Bodem+ (<http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bodembeleid/instrumenten/handreikingen/>)

het aanvragen van een omgevingsvergunning langer duren dan 3 jaar, dan zal wederom een actualiserend onderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.10 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart is vertaald in dit bestemmingsplan. De verschillende beschermingsregimes bij de voorkomende waarden zijn terug te vinden met dubbelbestemmingen op de verbeelding: en in de regels.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor het gebied een 'hoge of middelhoge' verwachting ten aanzien van het aspect archeologie. Bij deze archeologische verwachtingswaarde is nader onderzoek naar archeologie nodig als de verwachte ruimtelijke ingreep groter is dan 1000 m² én dieper dan 0,30 meter.

Aangezien de verwachte ruimtelijke ingreep aan deze onderzoeksnormen voldoet, heeft er voor dit plan wel archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is vervolgens dit onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Assen, Roegoorn en Schatgoorn (Gemeente Assen) Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek', rapportnummer 'ArGeoBoor rapport 1350', d.d. 20 februari 2015 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies

- *Wat zijn de aardkundige kenmerken van het (historische) landschap waarin het plangebied ligt?*

Het plangebied ligt op een keileem plateau met een dunne laag dekzand op keileem. Uit het booronderzoek blijkt dat de dekzandlaag tenminste 1,0 meter dik is. Oorspronkelijk kwamen podzolgronden voor. Het plangebied ligt binnen een Celtic Field waar als gevolg van groundbewerking in de late bronstijd en ijzertijd de vruchtbare humeuze bodemlagen zijn opgenomen in een akkerlaag. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat alleen in de boringen 1 en 3 een diepe bodemverstoring heeft plaatsgevonden. In de boringen 2 en 6 zijn BC-horizonten aanwezig en in de boringen 5 en 7 ligt mogelijk een oudere akkerlaag direct op de C-horizont. Erg opvallend is de intacte bodem in boring 4. Dit zou verklaart kunnen worden door plaatselijke afdekking van de bodem met een walletje van een Celtic Field, waardoor het tegen ploegschade beschermd is geweest.

- *Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?*

Op basis van de talrijke vondsten in de directe omgeving van het plangebied onder andere van nederzettingen uit de bronstijd en late ijzertijd en de ligging van het plangebied binnen een Celtic Field is de verwachting voor archeologische resten hoog. De kans op archeologische resten van oudere en jongere perioden lijkt gezien het tot op heden ontbreken van vondsten uit deze perioden laag.

- *Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?*

In het plangebied kunnen direct onder de bouwvoor vanaf 30 cm-mv archeologische sporen verwacht worden. Grondsporen kunnen zich aftekenen in de top van de intacte bodem B- en C horizonten of onder de oude akkerlaag. Gezien het gebruik als akker in de nieuwe tijd worden met name van oorsprong diepere grondsporen verwacht zoals greppels, waterputten, paalkuilen etc.

- *Kan een uitspraak worden gedaan over de verstoringsdiepte van de bodem?*

De bodem in het plangebied is tot wisselden diepte geroerd is. Uit de boringen bleek vooral langs de zuidoostzijde plaatselijk diepere bodem verstoring voor te komen. In het overige deel van het plangebied is de bodem tot tenminste 30 cm-mv verstoord.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*

Ter plaatse van de voorziene woningbouw worden talrijke bodemverstoringen dieper dan 30 cm –mv verwacht. Hierbij zullen, indien aanwezig, archeologische sporen vernietigd worden.

- *Is een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk? Zo ja welk type?*

Gezien de bouwplannen lijkt het niet reëel om de bodem niet dieper dan 30 cm te verstoren. Het wordt aangeraden om een archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren waaruit moeten blijken of zich nog grondsporen in de bodem van het plangebied bevinden.

Aanbeveling

Op basis van de resultaten van het bureau- en verkennend booronderzoek wordt aanbevolen om graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm zoveel mogelijk te voorkomen. De verwachting is dat bodemverstoringen dieper dan 30 cm-mv, gezien de bouwplannen, moeilijk te voorkomen zijn. Het wordt derhalve aanbevolen om binnen de te bebouwen zones (te verstoren gebieden) een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om na te gaan of zich nog archeologische grondsporen in de bodem bevinden (karterend onderzoek) en zo ja wat de kwaliteit daarvan is (waarderend onderzoek). Op basis hiervan kan worden besloten op het hele te verstoren gebied op te graven.

De voorwaarden waaraan een proefsleufonderzoek moet voldoen moeten worden omschreven in een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid. Onderhavige aanbeveling dient te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid in dit geval de gemeente Assen. Deze zullen op basis van de aangeleverde gegevens een besluit nemen over deze aanbeveling.

Medio juni 2015 is het Programma van Eisen opgesteld, deze ligt momenteel ter akkoordering bij het bevoegd gezag. Het voorgestelde vervolgonderzoek zal conform het Programma van Eisen worden uitgevoerd.

4.11

Cultuurhistorie

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). 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 een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijke provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten, en dus ook geen monumentale objecten aanwezig. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.12

Ecologie

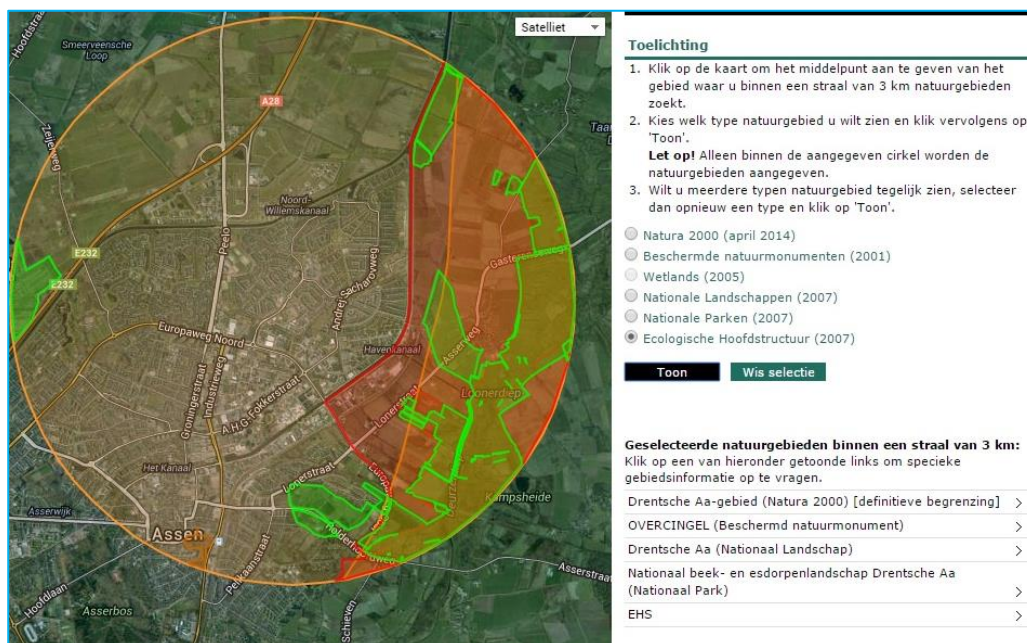
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van de Ecologische Hoofdstructuur. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De Flora- en faunawet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leef- omgeving. In die bepaling staat: "Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving". Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



Ten oosten van het plangebied bevindt zich het Natura 2000 gebied 'Drentsche Aa', het beschermd natuurmonument 'De Overcingel', het nationaal landschap 'Drentsche Aa' en het nationaal park 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa'. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van plangebied enkele onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied zelf valt niet in een dergelijk natuurgebied, waardoor nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn. Er worden ter plaatse geen verouderde gebouwen gesloopt of sloten gedempt. De hoofdgroenstructuur (bomen) rond het plan blijven gehandhaafd. Daarnaast worden de woningen gebouwd op een goed onderhouden stuk grasveld gelegen in bebouwd gebied, zodat hier geen voor flora- en fauna waardevolle

soorten zullen of kunnen vestigen. Er is geen belemmering vanuit de flora- en faunawetgeving. Hieronder twee foto's die de onderhoudstoestand op het perceel visualiseert.



4.13 MER-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bestemmingsplan aanzienlijk minder omvangrijk dan de betreffende en beschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Onderzoek – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan er geen noodzaak is voor het verrichten van een (vorm)vrije-beoordeling.

4.14

Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten haalbaar.

5 Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat vooral om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.), soms onder voorwaardelijke voorwaarden, toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- De grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- De grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van "werken, overige bouwwerken, en werkzaamheden" (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- Het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor;
- Het bebouwen van de gronden;
- Het verrichten van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet milieubeheer zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding: wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding: aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één "enkel" bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding

wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 **Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is ook het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouwen/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun zeer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 **Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 **Bestemmingen**

Hieronder worden de relevante bestemmingen toegelicht.

Bestemming 'Groen'

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn structurele groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden en wegen en waterlopen en waterpartijen. Binnen de bestemming zijn tevens voet-, en rijwielpaden, verhardingen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen andere bouwwerken toegestaan.

Bestemming 'Wonen'

De grondgebonden woonhuizen in de vorm van rijwoningen in het gebied inclusief de tuinen op hetzelfde kadastrale perceel zijn bestemd als 'Wonen'.

5.2.2 **Dubbelbestemmingen**

Hieronder worden de relevante dubbelbestemmingen toegelicht.

Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'

Ter plaatse van de NAM-leiding in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de leiding. Op grond van deze dubbelbestemming kunnen in een strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding geen bouwwerken/gebouwen worden gebouwd. Daarnaast is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning graafwerkzaamheden te verrichten.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van aanwezige of te verwachten archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend. Er gelden regels voor zowel aanlegwerkzaamheden als bouwwerkzaamheden. Er kan afhankelijk van de bestemming een onderzoeksplicht gekoppeld zijn aan de regels.

5.2.3 **Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene aanduidingen, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn opgenomen om het onbedoeld onder het overgangsrecht laten vallen van bestaande, feitelijke en legale bouwwerken die afwijken van de nieuwe bestemmingsregeling te voorkomen. Het gaat bijvoorbeeld om afwijkende maten ten aanzien van oppervlakte, afstand tot de perceelsgrens en bouwhoogte. Van het bestemmingsplan afwijkende maten die in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gerealiseerd worden hierdoor als toegestane maten beschouwd.

6 Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6. Lid 1 sub f van Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Het plan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van 20 woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom bestaat in principe de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen nadere eisen en verplichte fasering noodzakelijk zijn.

De kosten zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende gewaarborgd. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven. Eventuele nadere eisen aan de inrichting of fasering van de uitvoering spelen bij dit plan eveneens geen rol.

6.3 Planschadeaspecten

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voorzover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderings geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een afwijking of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of afwijking).

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- Het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- Het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- Een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid; een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
- Een beperking van de bouw mogelijkheden;
- De uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- Een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt is/wordt eigendom van de initiatiefnemers. De eventuele schade als gevolg van de realisatie van het project komt dan ook voor de rekening van de initiatiefnemers. Deze afspraak is tussen de gemeente en de initiatiefnemers in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. In deze (anterieure) overeenkomst is ook het aspect planschade meegenomen.

7 Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden, voorzover beschikbaar, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

7.2 Overleg

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse (overheids-) instanties in het kader van overleg verzocht om (als dit noodzakelijk wordt geacht) te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode heeft de gemeente Assen één vooroverleg reactie ontvangen. Ook zijn een aantal reacties ingediend waarbij de strekking is dat er geen belemmering is voor het plan voor de desbetreffende vooroverleg-partner. De reacties zijn opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Ook de gemeente Overlegnota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De overlegreactie van het waterschap heeft geleid tot een geringe tekstuele aanpassing in de toelichting in paragraaf 3.4.2.

7.3 Zienswijzen

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is inspraak niet verplicht. Rekening houdend met de beperkte aanpassingen ten opzichte van de geldende planologisch-juridische situatie is geen mogelijkheid tot inspraak geboden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

In deze paragraaf zal ter zijner tijd, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van de zienswijzefase worden uiteengezet.

PM Volgt

Projectgegevens

Project : Realisatie 20 woningen Roegoorn te Assen
Projectnummer : RB.10.097
IMRO : NL.IMRO.0106.07BP20141300B-B001
Versie : 01
Datum : Juni 2015

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl