Binnenstad Noordoost

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Nieuwe situatie 9
2.3 Bevoorrading winkels 10

Hoofdstuk 3 Beleid **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Onderzoek **23**
4.1 Water 23
4.2 Bedrijven en milieuzonering 23
4.3 Geluid 24
4.4 Externe veiligheid 25
4.5 Luchtkwaliteit 26
4.6 Bodem 26
4.7 Archeologie 27
4.8 Cultuurhistorie 28
4.9 Ecologie 30
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 31

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels **32**
5.1 Inleiding 32
5.2 Dit bestemmingsplan 34

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid **37**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan 37

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **38**
7.1 Algemeen 38
7.2 Overleg 38
7.3 Zienswijzen 38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

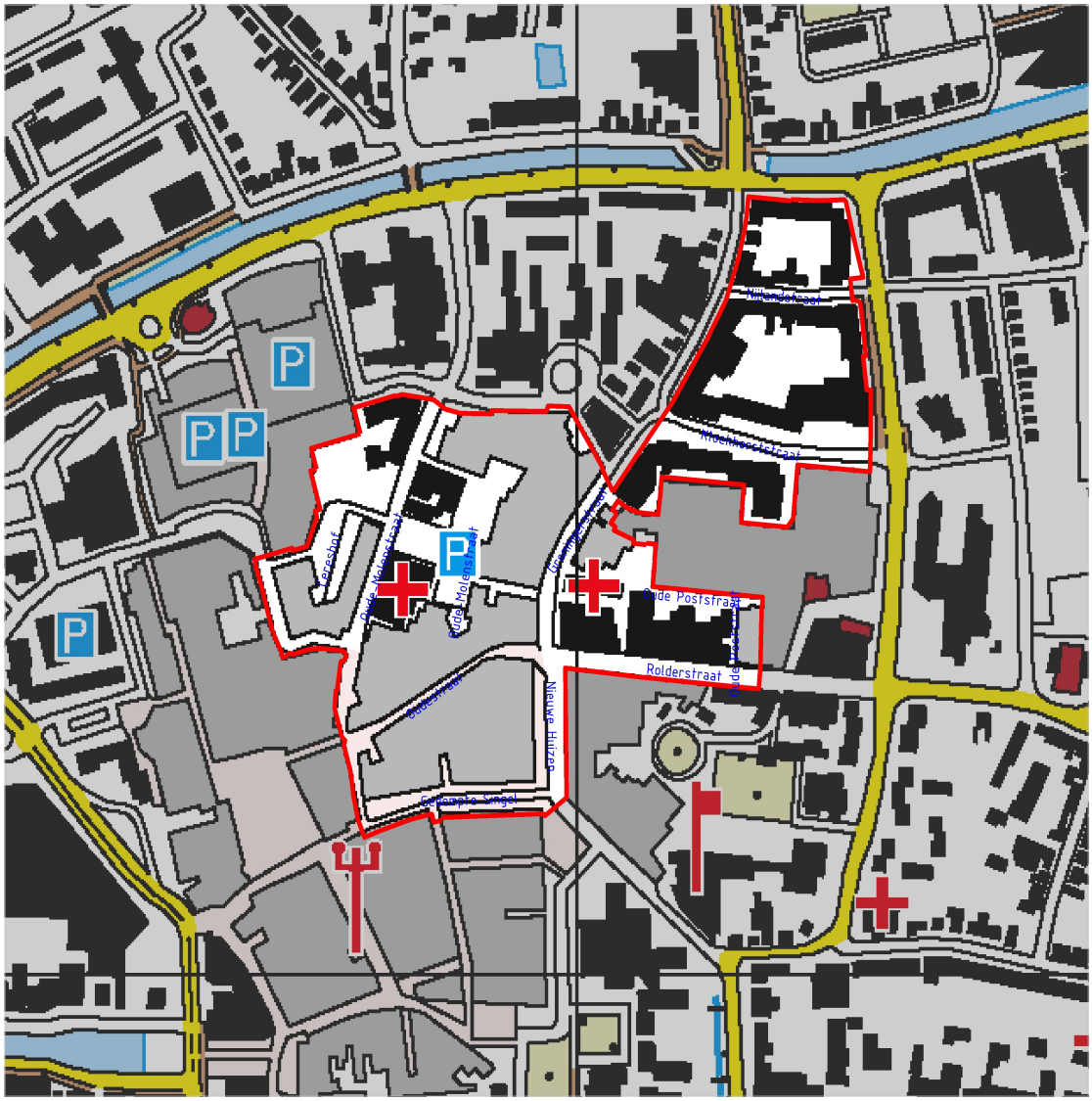
Dit bestemmingsplan had oorspronkelijk de bedoeling om met de gedachte mogelijkheden van de toen nog toekomstige Omgevingswet (2021/2022) diverse ontwikkelingen mogelijk te maken met een nieuw instrumentarium, zoals de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften te stellen en de zogenaamde binnenplanse bestemmingsplanactiviteit (naar analogie van de binnenplanse omgevingsplanactiviteit in de Omgevingswet) toe te passen. Deze nieuwe vorm van opstellen van regels was mogelijk dankzij aanwijzing van het plangebied op basis van artikel 7c van het uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet. Uit jurisprudentie en de recente tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit bestemmingsplan van 19-06-2024 is gebleken dat dit experiment te ambitieus was.

De ontwikkelingsmogelijkheden waarop het bestemmingsplan al een voorschot wilde nemen zijn niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van de binnenstad in Assen.

Onderdeel van het plangebied zijn (delen van) de volgende straten: Het Kanaal, Jan Fabriciusstraat, Nijlandstraat, Kloekhorststraat, Zaagmolen, Groningerstraat, Oude Poststraat, Rolderstraat, Nieuwe Huizen, Gedempte Singel, Oudestraat, Oude Molenstraat, Cereshof en de Ceresstraat. Het plangebied is weergegeven op onderstaande kaart.



Plangebied binnenstad Noordoost

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn verschillende vigerende plannen. Plannen die onderdeel zijn van de beheersverordening Assen - Binnenstad:

1. Centrum-Noord (en uitwerkingsplan),
2. Fabriciusstraat,
3. bestemmingsplan De Citadel,
4. bestemmingsplan Molenstraat,
5. De Brink e.o,
6. Komplan Noord,
7. partieel Komplan I.
8. bestemmingsplan Koopmansplein e.o,
9. bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Assen ca.

- Facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting 2020;

Deze facetbeheersverordening reguleert woningsplitsing en woningomzetting in een deel van de stad Assen. Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en voorziet niet in de realisatie van nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de

Facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting 2020 .

- Hommes Staete omgevingsvergunning;

Deze omgevingsvergunning maakt de bouw van een woongebouw mogelijk. Dit is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

- Assen facetbeheersverordening parkeren ~~(ontwerp)~~;

Op 19 november 2020 is de Facetbeheersverordening Parkeren vastgesteld. De facetbeheersverordening bevat een aantal artikelen waarin de parkeerregeling als het ware wordt ingepast in de geldende regelingen.

In de facetbeheersverordening Parkeren is bepaald dat bij het realiseren van voldoende parkeergelegenheid geen bestaande tekorten hoeven te worden opgelost. De te realiseren parkeergelegenheid moet voldoende zijn voor het bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht. Van de verplichting om voldoende parkeergelegenheid te realiseren kan worden afgeweken. In gebieden waar parkeergelegenheid en parkeerbehoefte niet op elkaar aansluiten doordat de fysieke ruimte niet aanwezig is en niet kan worden gecreëerd, kan dit zinvol zijn. Door af te wijken kan een functie met een parkeerbehoefte toch worden toegelaten zonder dat er op eigen terrein of in de omgeving voldoende parkeerplaatsen zijn.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en voorziet niet in de realisatie van nieuwe ontwikkelingen. Het plan is daarmee niet in strijd met de Facetbeheersverordening Parkeren.

- Bestemmingsplan Wijziging geluidszone Stadbedrijvenpark.

Dit bestemmingsplan verkleind een bestaande geluidszone. Dit bestemmingsplan is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie opgenomen.

Hoofdstuk 3 gaat op hoofdlijnen in op het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de relevante omgevingsaspecten voor het bestemmingsplan. Hierbij komen: water, bedrijven en milieuzonering, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie en cultuurhistorie, ecologie en tenslotte de vormvrije m.e.r. aan de orde.

De juridische beschrijving van het plan staat in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de verbeelding en de regels. De diverse bestemmingen worden toegelicht ter verduidelijking van wat bedoeld wordt met de uiteindelijke regels.

In hoofdstuk 6 en 7 worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de economische uitvoerbaarheid wordt ingegaan op de exploitatie en planschade, die bij voorliggend bestemmingsplan horen. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid komt de procedure aan bod. Hierin worden o.a. de resultaten van het wettelijke vooroverleg, de inspraakreacties en zienswijzen verwoord.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving

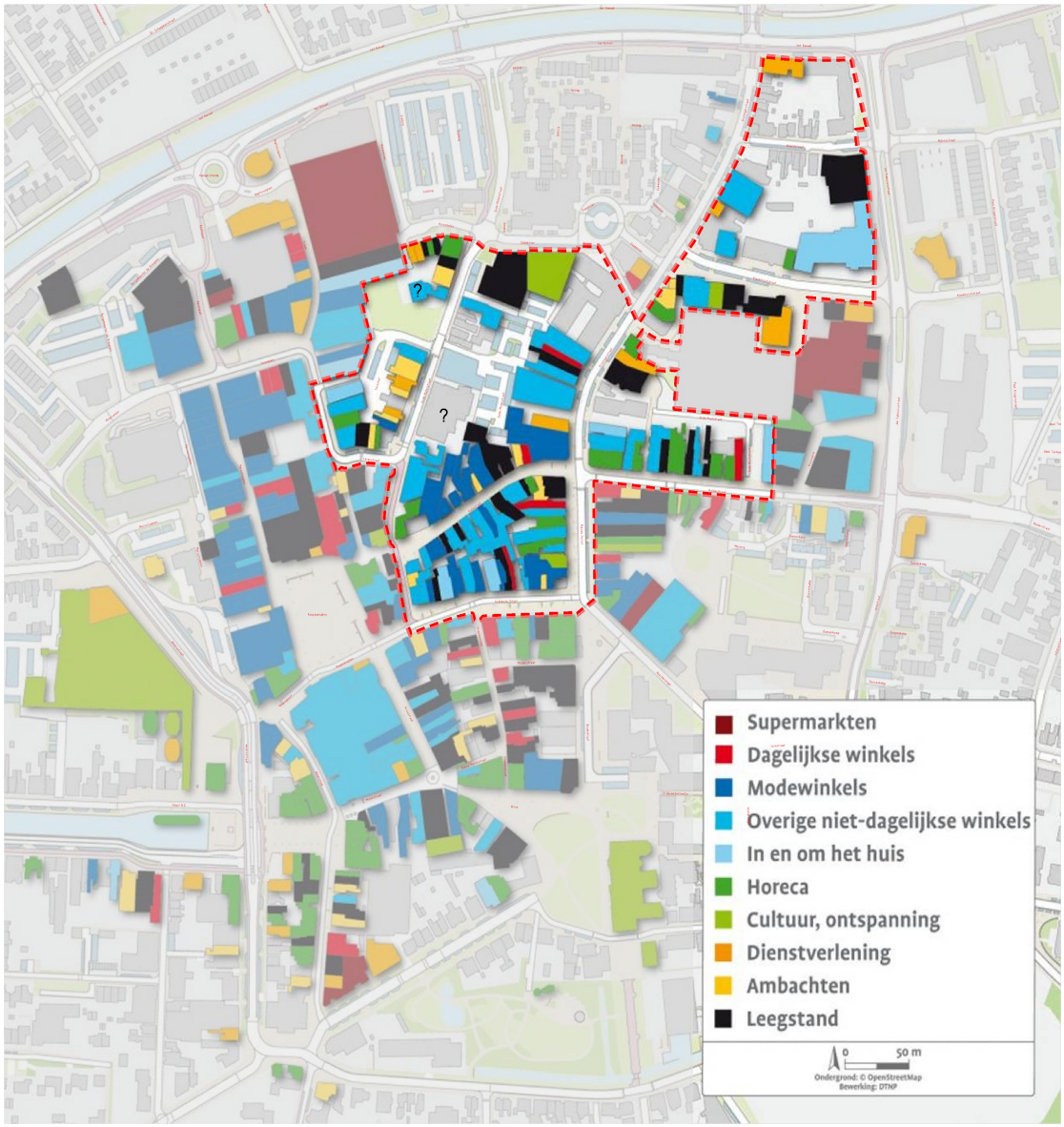
2.1 Huidige situatie

De gehele binnenstad van Assen heeft een groot en compleet aanbod van winkels, horeca, cultuur en evenementen. Er is 80.000 m^2 (winkel)ruimte in gebruik. Er is relatief veel aanbod in het lage en middensegment en dat sluit goed aan bij de voorkeuren van de inwoners van Assen.

Assen is het verzorgingsgebied voor winkels en horeca, in een cirkel van 15 kilometer hieromheen. In dit gebied wonen ongeveer 130.000 mensen. Daarmee komt de gemeente op de eerste en belangrijkste uitdaging. Het aanbod van winkelruimte in het centrum is groter dan je op basis van het verzorgingsgebied kan verwachten. De verwachting is dat de vraag naar fysieke winkelruimte de komende jaren afneemt. Dit omdat een deel van de omzet in de binnenstad naar online winkels verschuift. De gemeente verwacht dat er op termijn nog maar behoefte is aan 60.000 m^2 (winkel)ruimte. Dat is een afname van 40.000 m^2 voor de hele binnenstad, want de voorraad is op dit moment 100.000 m^2.

Kenmerkend voor Assen is dat het publiekshart vrij groot is. Winkels, horeca en culturele voorzieningen zitten verspreid over de binnenstad vanaf de Weiersstraat tot de Jan Fabriciusstraat en van het Ceresplein tot de Kerkstraat. Het gevolg hiervan is dat bezoekers vaak maar een deel van de binnenstad bezoeken en dat bezoekersstromen worden uitgedund. De ligging van parkeergarages draagt ook bij aan die spreiding. Terwijl de binnenstad gebaat is bij concentratie van de bezoekers. De bezoeker van de binnenstad hoeft niet persé meer naar de binnenstad om de spullen te kopen die hij nodig heeft. Als kopen niet meer het primaire doel van een bezoek aan de binnenstad is, winnen andere bezoekmotieven – zoals sfeer, beleving en vrijetijdsbesteding – aan belang. Een aantal van de winkelstraten hebben in de huidige situatie niet een heel duidelijk of onderscheidend profiel.

Op onderstaande kaart zijn de branchen opgenomen van de gehele binnenstad. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour.



Branchenkaart binnenstad, bron: Binnenstadsvisie Assen

In het noordelijke deel van de stad kan je zien dat de stad hier in de jaren ’70 een groeispurt heeft gemaakt. Er is geen fijnmazig stratenpatroon. De kleinschalige pandenstructuur maakte plaats voor de grote winkelblokken. Straten en pleinen werden geschikt gemaakt voor de auto. Assen is door deze plannen jarenlang hét verzorgingscentrum voor de regio is geweest.
De noordelijke binnenstad is sindsdien rommelig geworden. De inrichting van de openbare ruimte is onsamenhangend. Er heeft een wildgroei van uitstallingen, reclame-uitingen en luifels plaatsgevonden. Al met al oogt dit deel van de binnenstad wat sleets. Zoals blijkt uit de analyse in de Binnenstadsvisie Assen, wordt ‘kopen’ minder belangrijk en verschuiven consumentenvoorkeuren naar sfeer en beleving. Dat vraagt om kwaliteit, identiteit en eigenheid die in het noordelijke deel van de binnenstad momenteel niet meer herkenbaar is.

In het plangebied zijn verschillende gebieden te onderscheiden zowel qua functie als stedenbouwkundige structuur. Wanneer gekeken wordt naar functies is het meest noordelijke deel van het plangebied, de omgeving Nijlandstraat en Kanaal, hoofdzakelijk een woongebied met grondgebonden

woningen. Ook zijn er in dit gebied appartementen op de begane grond. In het gebied tussen de Oudestraat / Rolderstraat en de Nijlandstraat / Oude Molenstraat is de transformatie naar wonen al op gang gekomen met onder andere de bouw van de Arenstate en de transformatie van winkels naar woningen in de Oude Molenstraat. De Oudestraat, Nieuwe Huizen en Gedempte Singel behoren nu nog tot het publiekshart. De Rolderstraat is te kenmerken als een aanloopstraat. In deze straat zijn nog geen transformaties geweest waarbij het wonen ook op de begane grond is gekomen.

Wat de stedenbouwkundige structuur betreft valt op dat de Oudestraat, Nieuwe Huizen en Gedempte Singel een kleinschalige stedenbouwkundige structuur kennen. Nieuwe Huizen is deels onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Assen. De Gedempte Singel is in 1992 met de vaststelling van de Nota Monumentenzorg aangewezen als waardevol gebied. De ruimtelijke ontwikkeling in dit gebied moet aansluiten bij de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Noord is dezelfde regeling voor de Oudestraat van kracht geworden. In de rest van het plangebied is de stedenbouwkundige structuur veel diverser met kleine vooroorlogse panden en naoorlogse appartementengebouwen met veelal een commerciële plint. Nieuwbouw in 21e eeuw onderscheid zich door een vergroffing van stedenbouwkundige schaal en maat en hebben geleid tot het verdwijnen van open ruimtes, groen en relatieve kleinschaligheid.

2.2 Nieuwe situatie

De Binnenstadsvisie Assen is leidend voor de keuzes die in de binnenstad van Assen worden gemaakt. Om de sfeer en beleving van de binnenstad te versterken wordt extra aandacht besteed aan de kwaliteit van zowel de gebouwen als de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte.

Groene en klimaatadaptieve openbare ruimte

De binnenstad wordt groener door groene stadsentrees, groene lanen, pleinen, hoven en straten met geveltuinen te realiseren. Een groenere openbare ruimte draagt bij aan een aantrekkelijker binnenstad met meer woon- en verblijfskwaliteit en zorgt tevens voor een klimaatbestendig leefklimaat, met name in de zeer verharde noordelijke schil. Door te vergroenen wordt het Drents DNA overal in de binnenstad versterkt.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Toekomstige ontwikkelingen die in lijn zijn met de Binnenstadvisie Assen kunnen met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa) mogelijk worden gemaakt.

2.3 Bevoorrading winkels

De bevoorrading van winkels en horeca wordt in de toekomst verduurzaamd. Assen heeft de ambitie om in 2025 volledig overgestapt te zijn op zero-emissie stadslogistiek. Assen is daarmee één van de steden die meedoet om de afspraken uit het klimaatakkoord te bereiken. Laden en lossen wordt, opnieuw met het Drents DNA in het achterhoofd, geconcentreerd op enkele strategische locaties aan de rand van de binnenstad en op speciaal daarvoor aangelegde laad- en losplekken om de stad zoveel mogelijk aan de bezoeker te geven. Dit bestemmingsplan verandert niks aan de stedenbouwkundige structuur van de straten of het gebruik van de straten en heeft daarmee ook geen invloed op de bevoorrading van winkels of de verkeerstromen. Bij de transformatie van een winkelgebied naar wonen zal de bereikbaarheid van winkels voor bevoorrading wel de aandacht vragen. Transformeren gebeurt daarom in overleg met de betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Toetsing
Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.2 Nationaal waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

In de paragraaf Water zijn de relevante beleidsaspecten voor het aspect water beschreven.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Sinds augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Hiervoor is een handreiking opgesteld.

De Ladder is geen op zichzelf staand instrument maar is onderdeel van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de minister van Infrastructuur en Waterstaat. De betreffende minister zorgt ervoor dat decentrale overheden over de juiste instrumenten beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Onderdeel hiervan is het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden

aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Toetsing

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het plan betreft een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet noodzakelijk om de overige aspecten van de Ladder door te lopen en af te wegen.

Conclusie

Het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de Ladder is daarom niet noodzakelijk in dit geval.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Verordening

Op 3 oktober 2018 zijn door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale omgevingsverordening Drenthe geactualiseerd en vastgesteld. De Omgevingsvisie is het belangrijkste beleidsdocument van de provincie. Met deze actualisatie krijgen gemeenten meer handvatten om met kernkwaliteiten om te gaan. Tegelijkertijd heeft de provincie een nadere verkenning en duiding voor de thema's energie, stedelijke ontwikkeling en vrijetijdseconomie uitgevoerd. De provincie wil bovenal ‘ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit’, mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. In de Omgevingsvisie worden zes kernkwaliteiten benoemd die inhoud geven aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kernkwaliteiten zijn:

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

Op 8 maart 2023 is de Omgevingsvisie geactualiseerd naar de 'Omgevingsvisie Drenthe 2022'. In de geactualiseerde Omgevingsvisie staat een beperkt aantal aanpassingen. Het gaat om nieuw beleid voor bedrijventerreinen en grote ruimtevragers, zoals distributiecentra en datacenters; de nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen wordt tegengegaan en er wordt voorgesteld de Omgevingsvisie jaarlijks te actualiseren. De wijzigingen hebben geen

betrekking op voor dit plan relevant beleid en regels.

Ten aanzien van het stimuleren van evenementen is in de Omgevingsvisie Drenthe aangegeven dat de vrijetijdseconomie een belangrijke sector in Drenthe is. Er wordt pro-actief ingezet op onder andere het realiseren van evenementen. Ook voor het regionale leefklimaat van de steden zijn evenementen van groot belang.

In de Omgevingsverordening (in werking vanaf 15-2-2024) zijn deze kernkwaliteiten juridisch geborgd en vertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust, en natuur.

Om de missie te bereiken, wil de provincie vijf robuuste systemen ontwikkelen. Deze systemen zijn: sociaal economische structuur, klimaatbestendig watersysteem, robuuste landbouw, robuuste natuur en het multifunctioneel systeem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, natuur en landbouw) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen. In de Omgevingsverordening is opgenomen in artikel 2.6 dat in een ruimtelijk plan uiteen moet worden gezet dat het plan bijgedraagt aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. In de volgende paragraaf wordt het plan hieraan getoetst.

Toetsing kernkwaliteiten

Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Kernkwaliteit Archeologie: Generieke bescherming;
- Kernkwaliteit Cultuurhistorie: Deelgebied 2 Drentsche Aa en de sturing is respecteren;
- Kernkwaliteit Aardkundige waarde: Generieke bescherming;
- Kernkwaliteit Landschap: Esdorpenlandschap

Kernkwaliteit Archeologie

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe.

Toetsing

In paragraaf 4.7 Archeologie wordt nader ingegaan op het aspect archeologie. Hier wordt geconcludeerd dat in het bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen regelingen zijn opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Bepalend voor dit deelgebied is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. Om deze gaafheid te bewaken stuurt de provincie op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap.

Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;

- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden;
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voorden, grafheuvels en andere prehistorische relicten een unieke verzameling archeologische sporen vormen.
- Dit in het bijzonder op het Balloërveld;
- Het accentueren van de reeks van kerktorens in het gebied van de Drentsche Aa die, evenals in de Middeleeuwen, als bakens in het weidse landschap een inspiratiebron kunnen zijn voor nieuwe verbindingen en routes;
- Het herkenbaar houden van het historische centrum van Assen met de daarop gerichte assen van de Vaart en de Hoofdlaan met hun karakteristieke bebouwing en het Asserbos.

Toetsing

Er is een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen voor het gebied tussen de Oudestraat, de Oude Molenstraat en de Gedempte Singel. Deze regeling is gericht op het behoud en/of herstel van het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad. Omdat dit een conserverend bestemmingsplan betreft worden er geen culltuurhistorische kwaliteiten aangetast.

Kernkwaliteit Aardkundige waarde - generieke bescherming

Het provinciaal beleid is gericht op het voor de toekomst bewaren van de lokale aardkundige waarden. Van gemeenten wordt verwacht dat zij nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven.

Toetsing

Het plangebied betreft een deel van de binnenstad van Assen. Dit gebied is volledig ontwikkeld en grotendeels bebouwd. Aan de bestaande structuren en dergelijke zullen geen aanpassingen worden gedaan. Er zijn geen mogelijkheden om de beleving van de natuurlijke elementen en gradiënten te versterken.

Kernkwaliteit Landschap: Esdorpenlandschap

Het provinciaal beleid is er voor esdorppen op gericht om bij de essen de open ruimte te behouden en de esrandbeplanting te versterken. Voor het beekdal gaat het om het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Toetsing

Het plangebied betreft een deel van de binnenstad van Assen. Dit gebied is volledig ontwikkeld en grotendeels bebouwd. De kenmerken van het esdorpenlandschap zijn niet behouden gebleven en ook niet te versterken.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Groningen - Assen 2013

De gemeente Assen werkt met twaalf gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen op het vlak van onder andere woningbouw in het kader van de Regio Groningen-Assen (RGA). Het samenwerkingsverband omvat een woningmarktgebied met een sterke positie en circa 235.000 huishoudens en een belangrijke concentratie aan werkgelegenheid in het Noorden van het land.

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

De oorspronkelijke hoofddoelstellingen voor de Regio blijven in de geactualiseerde visie overeind. Dit betreft het benutten en uitbouwen van economische kansen en het behouden en versterken van gebiedskwaliteiten. Van die hoofddoelstellingen zijn voor de komende periode nieuwe speerpunten afgeleid, namelijk het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, het versterken van de interne samenhang tussen steden en regio en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land.

Het plan betreft een conserverend plan waarbij de ontwikkeling van de kwaliteit, identiteit en eigenheid van de binnenstad met het Drents DNA het leidende principe is. Hiermee wordt de kwaliteit van de stad Assen vergroot, dit sluit aan op de Regiovisie Groningen - Assen 2013.

3.3.2 Beheerprogramma 2022-2027 - Waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa’s heeft het Beheerprogramma 2022-2027 vastgesteld Het waterschap heeft de wettelijke taak om de hoofdlijnen van het beleid en beheer vast te leggen in een waterbeheerprogramma. Voor de periode 2022-2027 is in het waterbeheerprogramma aangegeven met welke ambities het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water, en schoon en ecologisch gezond water in hoofdlijnen willen oppakken.

In de paragraaf Water zijn de relevante beleidsaspecten voor het aspect water beschreven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie ‘Assen nog mooier’

In juli 2021 heeft de gemeenteraad van Assen de Omgevingsvisie ‘Assen nog mooier’ vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Assen. In de Omgevingsvisie is beschreven waar de gemeente nu staat, waar ze heen wil en hoe dit kan worden bereikt. De koers is uitgezet naar 'ontspannen stedelijkheid'; zoals de gemeente het wensbeeld voor Assen in 2040 samenvattend formuleert. De Omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de hele stad. Daarom formuleert de gemeente haar ambities en uitgangspunten op hoofdlijnen. De uitwerking volgt de komende jaren in aparte beleidsterreinen of deelgebieden in omgevingsprogramma’s. Denk bijvoorbeeld aan de woonvisie, de detailhandel- en horecavisie, de binnenstadsvisie of wijkplannen.

Het versterken van de bestaande stadsstructuur en haar kwaliteiten staat op één bij de ontwikkeling van Assen. Denk hierbij aan de groen- en natuurstructuren, de binnenstad, de cultuurhistorie, het culturele aanbod, de zorg- en onderwijsvoorzieningen en het buitengebied. Dit zijn kwaliteiten van een aantrekkelijke stad. De gemeente koestert ook de woonomgeving. De diversiteit aan woonwijken, ruim van opzet en dichtbij dagelijkse voorzieningen. In een wijk waar buren elkaar kennen en waar ruimte is voor ontmoeting. De gemeente noemt dit 'ontspannen stedelijkheid'.

Ontspannen stedelijkheid verenigt het beste van twee werelden – het is de perfecte tussenmaat. Een bruisende stad met alle voorzieningen die je mag verwachten, zonder de nadelen die zich voordoen als het te groot, te druk en te veel wordt. Een ontspannen stad bezit de groene kwaliteiten en de ruimte om te wonen, te bewegen en te ontmoeten. Een plek om fijn te wonen, te werken en te verblijven.

Drie richtinggevende principes

Om invulling te geven aan de ambitie van ontspannen stedelijkheid, zijn drie richtinggevende principes geformuleerd:

- Groene stad van het Noorden;
- Dynamische hoofdstad; en
- Verbonden stad.

Groen en natuur verenigen het nuttige met het aangename. Het maakt de stad aantrekkelijker.
In de dynamische hoofdstad hoeven de inwoners van Assen niet naar een andere gemeente voor hun belangrijkste aankopen, zorg, sport, onderwijs of cultuur. Assen heeft een compleet voorzieningenaanbod. De belangrijkste basisvoorzieningen vindt men in de wijken en voor de meer speciale aankopen of bezoeken kan je terecht in de binnenstad. Daarmee vervult Assen een nog sterkere regiofunctie. Je komt naar Assen om er te wonen, te werken, te winkelen, te recreëren en culturele activiteiten te ondernemen

In een verbonden stad doet iedereen mee. Of het nu gaat om eenzame ouderen of kwetsbare jongeren. Iedereen krijgt de aandacht die hij of zij verdient. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het tegengaan van eenzaamheid, een nu nog vaak onzichtbaar probleem in de Nederlandse samenleving. Of over het zorgen voor toegankelijke routes voor minder validen en ouderen. Een

verbonden stad heeft sterke wijken. De woonwijken in Assen zijn veilig, compact en overzichtelijk.

Ten aanzien van het richtinggevende principe 'dynamische hoofdstad' wil de gemeente de regiofunctie van Assen versterken. Dit doet zij onder andere door verouderede plekken weer op te laten bloeien. De naoorlogse wijken zijn toe aan een kwaliteitsimpuls. Veel woningen in deze wijken zijn verouderd en voldoen niet langer aan de eisen en behoeften die worden gesteld in woonkwaliteit, duurzaamheid en woonmilieu. In het woonprogramma en in wijkplannen werkt de gemeente uit hoe ze de woonkwaliteit in deze wijken gaat verbeteren

Conclusie

Het plan betreft een conserverend plan waarbij de ontwikkeling van de kwaliteit, identiteit en eigenheid van de binnenstad met het Drents DNA het leidende principe is. Hiermee wordt de kwaliteit van de stad Assen vergroot. Het plan sluit hiermee aan op de Omgevingsvisie ‘Assen nog mooier’

3.4.2 Binnenstadsvisie Assen

De Binnenstadsvisie Assen is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2021. De afgelopen jaren draaiden vrijwel alle grote ontwikkelingen in Assen om de Florijn As. Dit programma – dat al in 2009 is opgezet – richtte zich met name op de ontwikkeling van infrastructuur. Een nieuw NS Station, de Stadsboulevard en de Blauwe As zijn allemaal gerealiseerd op basis van de visie van toen. Nu dit programma is afgerond richt de gemeente de blik op de toekomst. Het ontwikkelen van de binnenstadsvisie is daar één van. De principes uit de Omgevingsvisie en Woonvisie Assen 'Van binnenuit beter' staan aan de basis van de Binnenstadsvisie Assen.

Ruimtelijke analyse

Assen heeft een groot en compleet aanbod van winkels, horeca, cultuur en evenementen. Dit publiekshart is vrij groot en winkels zitten verspreid over de binnenstad. Het zuidelijke deel van de binnenstad – binnen de oude singels – is prachtig, groen en historisch. Naarmate je verder naar het noorden gaat wordt dit ‘Drents DNA’ minder zichtbaar. Je kunt zien dat de stad hier in de jaren 70 van de vorige eeuw een groeispurt heeft gemaakt. Het fijnmazige stratenpatroon verdween. De kleinschalige pandenstructuur maakte plaats voor de grote winkelblokken. Straten en pleinen werden geschikt gemaakt voor de auto. Assen is door deze plannen jarenlang hét verzorgingscentrum voor de regio is geweest. Maar inmiddels voldoen de ontwikkelingen van toen niet meer aan de wensen van vandaag.

Daar komt bij dat de noordelijke binnenstad sindsdien rommelig is geworden. De inrichting van de openbare ruimte is onsamenhangend. Er heeft een wildgroei van uitstallingen, reclameuitingen en luifels plaatsgevonden. Al met al oogt dit deel van de binnenstad wat sleets. Zoals in de analyse van het publiekshart lijkt, wordt ‘kopen’ minder belangrijk en verschuiven consumentenvoorkeuren naar sfeer en beleving. Dat vraagt juist om kwaliteit, identiteit en eigenheid die in het noordelijke deel van de binnenstad dus niet meer herkenbaar zijn.

De ontwikkelingen vanaf de jaren '70 hebben ervoor gezorgd dat Assen

uitstekend bereikbaar is met de auto en fiets. Vanuit alle richtingen is de binnenstad goed te bereiken via de centrumring.

Opgaven voor de binnenstad

Opgaven en ambities voor de binnenstad worden hieronder puntsgewijs opgesomd:

1. Maak de binnenstad onderscheidend;
2. Maak een compleet, compact en aaneengesloten publiekshart;
3. Maak meer woningen in de binnenstad;
4. Verminder de barrièrewerking van de centrumring;
5. Realiseren van kwaliteit is uitgangspunt bij alles wat we doen.

Visie

De openbare ruimte op de binnenterreinen aan de Menning, het gebied tussen de Groningerstraat en de Oude Molenstraat en het Dreuplein, wil de gemeente vergroenen, aansluitend op nieuwe private tuinen of plaatsjes. Hiermee wordt niet alleen meer woonkwaliteit gemaakt, maar ook een klimaatbestendiger binnenstad.

De principes die de gemeente hanteert bij ruimtelijke opgaven in de binnenstad zijn:

1. Langs de lat van het Drents DNA;
2. Kwalitatieve gebouwen in de pandenstad;
3. Aantrekkelijke verblijfsplekken;
4. Groene en klimaatadaptieve openbare ruimte;
5. Fijnmazige structuur.

Uitwerkingen transormatiegebieden

De verschillende opgaven in de noordelijke schil hangen samen met de verschillende bloktypen. De gemeente onderscheidt verschillende bloktypen, elk met hun eigen kwaliteiten en kansen. Eén daarvan zijn blokken met een publiek interieur, waaronder het Dreuplein. In de blokken met een publiek toegankelijk interieur wordt ingezet op het vergroten van de leefkwaliteit en de klimaatbestendigheid van de binnenstad. Door het bewonersparkeren zoveel mogelijk te verplaatsen naar de publieke parkeergarages – Mercurius, Triade en Citadel – kunnen de binnenhoven worden vergroend en heringericht met meer gebruikswaarde.

Conclusie

Binnenstad Noordoost is een van de gebiedsopgaven in de binnenstad van Assen. Het is gelegen in het noorden van de binnenstad, waar het 'Drents DNA' minder goed zichtbaar is geworden en de inrichting van de openbare ruimte onsamenhangend is.

Het plan betreft een conserverend plan waarbij de ontwikkeling van de kwaliteit, identiteit en eigenheid van de binnenstad met het Drents DNA het leidende principe is. Hiermee wordt de kwaliteit van de stad Assen vergroot. Het plan sluit hiermee aan op de Binnenstadvisie Assen.

3.4.3 Nota parkeernormen gemeente Assen

Met de Nota parkeernormen Assen wordt ingezet op het goed faciliteren van parkeren, zonder andere thema's uit het oog te verliezen. Bij ontwikkelingen is eveneens aandacht voor klimaatbeheersing en hittebestendigheid door onder andere het verminderen van verhard oppervlak. Binnen de parkeernormen komt dit tot uiting door onder andere het verlagen van het bezoekersdeel bij woningen in het centrum: er zijn immers voldoende alternatieven voorhanden, en het mogelijk maken van mobiliteitsconcepten, zoals de inzet van deelauto's, waardoor minder parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiermee is het parkeren op groenstroken of in voortuinen en die dan verharden ook niet meer nodig zijn.

Om te bepalen of een ontwikkeling voor wat parkeren betreft doorgang kan vinden, toetst de gemeente de aanvraag aan het bestemmingsplan. Binnen de bestemmingsplannen is opgenomen dat bij een ontwikkeling in voldoende mate moet worden voorzien in parkeergelegenheid. In deze bestemmingsplannen is een verwijzing naar de Nota Parkeernormen Assen opgenomen om "in voldoende mate" te bepalen.

Het doel van de Nota Parkeernormen is het ontwikkelen van een eenduidige en transparante werkwijze. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkeeroplossing dient passend te zijn bij de ontwikkeling en een duurzaam karakter te hebben. (Met duurzaam worden niet alleen milieuaspecten beoogd, maar ook de toekomst: de parkeeroplossing moet ook passend zijn voor eventuele vervolgkopers of –huurders en bij een wisselend functioneel gebruik. Dit betekent dat hoe meer wisselingen voorzien worden, hoe meer generiek de parkeeroplossing moet zijn of hoe scherper de gebruiksvoorwaarden geformuleerd moeten worden.)
- De parkeeroplossing wordt in principe op eigen terrein c.q. binnen het te ontwikkelen gebied ingevuld; alleen wanneer daar geen ruimte voor beschikbaar is, zal bekeken worden of mogelijkheden in de openbare ruimte beschikbaar zijn.
- Elke initiatiefnemer van een bouwplan draagt zorg voor de onderbouwing en realisatie van zijn eigen parkeeroplossing.
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de toetsing en borging van de parkeeroplossing. Daar waar deze Nota Parkeernormen niet voorziet in een passende (toepassing van de) parkeernorm, kan op basis van deze uitgangspunten een maatwerkoplossing worden uitgewerkt. Daar waar dit niet lukt, zal een bouwplan geen doorgang kunnen vinden.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan en voorziet niet in de realisatie van nieuwe ontwikkelingen. Het plan is daarmee niet in strijd met de Nota parkeernormen Assen.

3.4.4 Erfgoedvisie 2023-2027

In 2023 is de Erfgoedvisie 2023-2027 vastgesteld. In deze erfgoedvisie verwoord de gemeente waar ze naar toe willen werken bij haar erfgoedbeleid. Het is het doel van de gemeente om erfgoed een nuttige, betekenisvolle en verrijkende rol bij de ontwikkeling van Assen te geven. Dit willen ze doen door erfgoed te koppelen aan andere beleidsopgaven en de verbinding te leggen met inwoners, ondernemers en organisaties. Om dat te bereiken versterkt de gemeente haar samenwerking, benutten ze de aanwezige kennis en ervaring in de gemeente en stimuleren ze nieuwe initiatieven. Aansprekende en vernieuwende ideeën om erfgoed voor een breed publiek te presenteren juicht de gemeente toe. De gemeente vindt het belangrijk dat iedere inwoner daar op zijn of haar eigen wijze aan kan bijdragen.

Er is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie opgenomen. Verder betreft dit bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan. Het plan is daarmee niet in strijd met de Erfgoedvisie 2023-2027.

3.4.5 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2019 - 2024

Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan (GWRP) 2019-2024 verwoordt de strategische visie op het gebied van waterbeheer en riolering voor de komende jaren. Dit plan vormt ook de grondslag voor de rioolheffing.

De aanleg van riolering en het beheer ervan is een gemeentelijke taak. Die vindt zijn wettelijke basis in de Wet milieubeheer (artikel 10.33) en is geformuleerd als: “zorgen voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van het stedelijk afvalwater”. Afvalwater is hierbij al het water waar we van af willen. Dit kan dus ook afvloeiend hemelwater of overtollig grondwater zijn. Rioleringszorg mag niet leiden tot structurele overlast voor de omgeving en gezondheidsrisico’s voor mens en dier. Verder moet de gemeente streven naar rioleringszorg tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.

Het GWRP bevat beleidsafwegingen voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, de bescherming van de bodem en de waterkwaliteit, de zorg voor het totale watersysteem en de rioleringszorg. Ook wordt ingegaan op het financiële beleid, inzet van middelen en toenemende lastendruk.

Bij riool- en oppervlaktewaterbeheer gaat het om de lange termijn. Watersystemen leggen we immers voor lange tijd aan. Dit betekent ook dat het beheer vanuit dit perspectief gebeurt. Dit maakt dat veel zaken uit het GWRP 2013-2018 in dit geactualiseerde plan terugkeren. Uitgangspunt blijft een schoon, heel, veilig en duurzaam riolering- en watersysteem tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: inspelen op klimaatverandering (extreme buien, verdroging en hittestress), betaalbaarheid (risico-gestuurd beheer, samenwerking in de (afval)waterketen) en het vergroten van de duurzaamheid.

Bij het opstellen van het Gemeentelijke Water en Rioleringsplan is overleg gevoerd met de waterschappen Noorderzijlvest, Hunze en Aa’s en Drents Overijsselse Delta en onze buurgemeenten in het samenwerkingsverband waterketen cluster Kop van Drenthe.

In het plan worden de volgende vijf hoofdbeleidsthema’s van de gemeentelijke watertaken beschreven:

1. Droge voeten in een veranderend klimaat;
2. Waterkwaliteit;

3. Doelmatig beheer van voorzieningen;
4. Duurzaamheid;
5. Beleving van water, betrokken inwoner.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Water

Inleiding
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 watersysteem 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.

Watertoets
Het plangebied van de Binnenstad Noordoost valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor voorliggend plan is op 23 september 2024 een watertoets uitgevoerd. Deze is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De beantwoording van de vragen in de watertoets heeft er toe geleid dat de geen belang procedure is doorlopen. Omdat dit bestemmingsplan puur conserverend is, is het wateraspect niet relevant.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige

functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden geaccepteerd worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Onderzoek

Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In dit bestemmingsplan worden functies toegestaan die nu ook al mogelijk zijn. Het aspect bedrijven en milieuzonering is daarmee niet relevant.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere spoorweglawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB. Wanneer binnen een geluidzone langs (spoor)wegen of ten behoeve van industrielawaai nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. In artikel 74 Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het plan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Het thema geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

Conclusie

Het aspect geluid in relatie tot de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het plaatsgebonden risico onderscheidt grens- en richtwaarden voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het betreft de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Deze kans mag maximaal één op een miljoen (10-6) per jaar zijn. Het groepsrisico is van toepassing op groepen personen in het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen en de kans op overlijden. Dit wordt weergegeven in een Fn-curve en getoetst aan een oriënterende waarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet, in werking getreden. Dit besluit vervangt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

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

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de

bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m bij leidingen met een druk boven de 40 Bar), de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met het plan worden daarmee geen risicovolle objecten of gevoelige objecten toegevoegd. Een verantwoording van het groepsrisico is verder niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet mili-eubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoor-delen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. In dit bestemmingsplan worden functies toegestaan die nu ook al mogelijk zijn. Het aspect luchtkwaliteit is daarmee niet relevant.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is niet relevant voor het bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Inleiding

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+.
De handreiking raadt 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

De Nota Bodembeheer Gemeente Assen geeft informatie over de bodemkwaliteit in het

plangebied. Het plangebied valt binnen de homogene bodemkwaliteitszone ‘W1: Wonen voor 1945, waarvan de bodemkwaliteit ‘Groter dan Achtergrondwaarde, voldoet aan wonen’ is.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Het thema bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

Inleiding

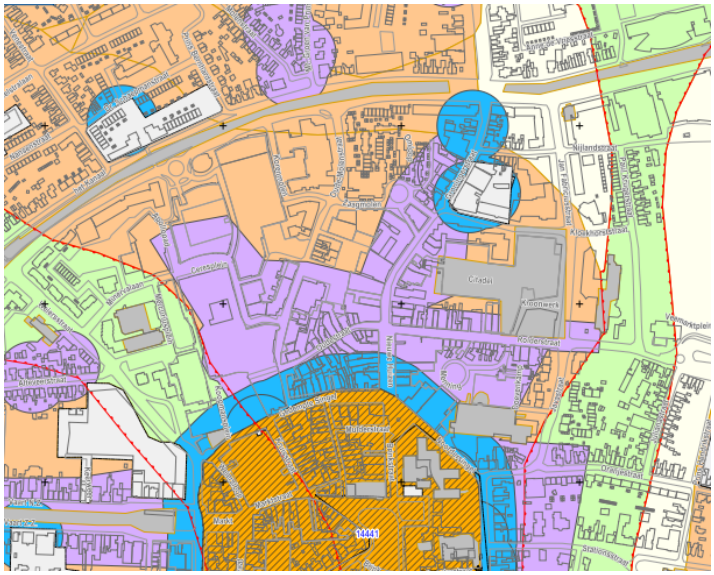
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten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

Onderzoek

Het plangebied valt op de archeologische beleidskaart (zie uitsnede hieronder) grotendeels binnen het gebied 'historische kern' (oranje). Het noordwestelijke deel heeft een hoge of middelhoge verwachting. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Over het plangebied zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Archeologische verwachting 1" opgenomen.

Conclusie

De ruimtelijke kaders van het archeologisch beleid zijn vertaald in dit bestemmingsplan, door middel van de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Archeologische verwachting 1". Ten aanzien van het aspect archeologie treden er geen belemmeringen op.



Actualisatie van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Assen
Archeologische beleidsadvieskaart
RAAP-rapport 4317, kaartbijlage 3, schaal 1:15.000

Legenda



Beleidsadvies per legenda-eenheid

legenda-eenheid	vrijstelling m2	vrijstelling cm -Mv	vrijstelling cm -Mv	eerste fase archeologisch onderzoek
		natuurgebieden	overige gebieden	
hoge of middelhoge verwachting	1000	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/verkennend arch.onderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz.; contact opnemen met gemeente
hoge of middelhoge verwachting 50-100 cm opgehoogd	1000	50	50	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/verkennend arch.onderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz.; contact opnemen met gemeente
hoge of middelhoge verwachting 100-200 cm opgehoogd	1000	100	100	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/verkennend arch.onderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz.; contact opnemen met gemeente
hoge verwachting (dekzandkoppen in beekdal)	0	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/verkennend arch.onderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz.; contact opnemen via gemeente met provinciaal archeoloog
hoge verwachting (es)	1000	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/proefsleuvenonderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz; contact opnemen via gemeente met provinciaal archeoloog
hoge of middelhoge verwachting (beekdal)	1000	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/archeologische begeleiding ; contact opnemen via gemeente met provinciaal archeoloog
lage verwachting				geen onderzoek noodzakelijk; meldingsplicht voor eventuele vondsten
verstoord tot onder archeologisch niveau				geen onderzoek noodzakelijk; meldingsplicht voor eventuele vondsten
depressie/laagte, al dan niet gevuld met organisch materiaal	0	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/verkennend/karterend arch.onderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz.; contact opnemen met gemeente
depressie/laagte, met veen gevuld, gecontrolleerd	0	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/karterend arch.onderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz.; contact opnemen met gemeente
terrein van archeologische waarde	0	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/proefsleuvenonderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz; contact opnemen met gemeente
terrein van hoge archeologische waarde	0	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: behoud in situ/opgraving; bij ingrepen contact opnemen met gemeente
terrein van hoge archeologische waarde, historische kern	100	n.v.t.	30	bij ingrepen > vrijstelling: behoud in situ/opgraving; bij ingrepen contact opnemen met gemeente
terrein van zeer hoge archeologische waarde	0	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: behoud in situ/opgraving; bij ingrepen contact opnemen met gemeente
terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	0	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: behoud in situ/opgraving; bij ingrepen contact opnemen via gemeente met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
bufferzone rond AMK-terrein, bekende vindplaats, Celtic field of hoogte	0/100 hist.kern	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: onderzoek conform advies van het omsloten gebied, zie desbetreffende legenda-eenheid
historische kern en zone rond historische nederzettingslocatie	100	n.v.t.	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/verkennend arch.onderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz.; contact opnemen met gemeente
Celtic field	0	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bij 9016 behoud in situ/opgraving; overige: bureauonderzoek/proefsleuvenonderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz; contact opnemen via gemeente met provinciaal archeoloog
voordenlocatie	500	0	30	bij ingrepen > vrijstelling: bureauonderzoek/archeologische begeleiding vooraf gegaan door zgn. SAM-kartering; contact opnemen via gemeente met provinciaal archeoloog
karrensporen	0	0	n.v.t.	bureauonderzoek/proefsleuvenonderz., afhankelijk van resultaten vervolgonderz; contact opnemen met gemeente
WOII-puntelement	0	0	0	behoud in situ/opgraving; bij ingrepen contact opnemen met gemeente
WOII-lijnelement	1000	0	n.v.t.	bij ingrepen > vrijstelling: proefsleuven/profieldocumentatie; bij ingrepen contact opnemen met gemeente
provinciaal archeologisch belang				via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog
Drentse Aa-gebied				via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog
archeologisch onderzocht terrein, vrijgegeven				geen onderzoek noodzakelijk; meldingsplicht voor eventuele vondsten

NB: In gebieden met een agrarische bestemming mag tot 30 cm geploegd worden en tot 10 cm daaronder niet-kerend gewoeld worden (de "30 + 10 cm-regel").
Drainage-aanleg is vergunningsplichtig ter plaatse van essen, terreinen van archeologische waarde en overige vindplaatsen (waaronder ook Celtic fields vallen).

4.8 Cultuurhistorie

Waar Assen in beginsel een plek was met enkele boerderijen, is rond 1259 het klooster Maria in Campis hierheen verhuisd vanwege de gunstigere ligging ten opzichte van Coevorden. De singels herinneren nog aan het klooster dat in 1602 werd opgeheven. Vanaf de 17e eeuw begon Assen als nederzetting te groeien, maar het duurde tot laat in de 18e eeuw tot er buiten de singels werd gebouwd.
De Veenweg (Ceresstraat, Venestraat nog aanwezig ten noorden Het Kanaal), De Molenweg (Oude Molenstraat), De weg van Groningen (Groningerstraat en Oudestraat), De Rolderweg (Rolderstraat) en De Singel (Gedempte Singel) behoren tot de eerste wegen in het plangebied. De Kloekhorststraat diende in deze tijd nog enkel ter ontsluiting van enkele percelen grond. Zichtbaar is dat de Groningerweg destijds afboog in de huidige Oudestraat en de Gedempte

Singel op zijn breedst bestond uit vier rijen bomen. Hier tussen bevond zich veelal ontgonnen grond voor vee en landbouw. Langs de invalswegen kwam sporadisch enkele bebouwing te staan. Op de kaart van 1825 is zichtbaar dat de straat Nieuwehuizen veranderd in een singel en daarmee zich profileert als stadsentree vanuit het Noorden.

In de loop van de 20ste eeuw wordt het noordoostelijk deelgebied ontwikkeld en komt het huidige straten en bebouwingspatroon tot stand.

Voor 1900

Van oudsher vormt de brink van Assen de verbinding tussen de provincie Groningen en het zuiden van Nederland. De Groningerstraat die dwars door het plangebied loopt heeft hierdoor decennia lang als hoofdweg gefungeerd tussen het noorden en het zuiden en vormde vanuit het noorden gezien de entree van de stad. Dit is nog goed zichtbaar in zijn brede opzet van de straat die via Nieuwehuizen uitkomt op de Brink. Vanuit Assen vormt de Rolderstraat de verbinding met de ten oosten gelegen landschappelijke heuvelruggen die richting Coevorden en Duitsland leiden.

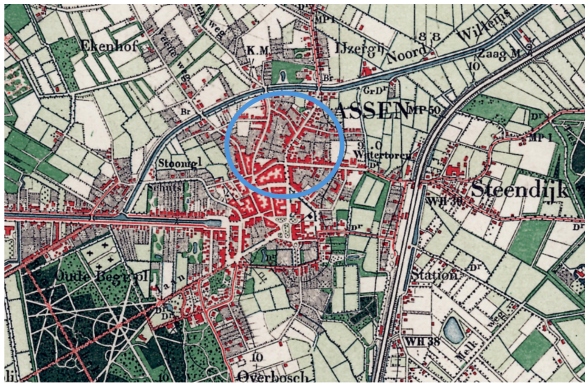
Jaren ‘70

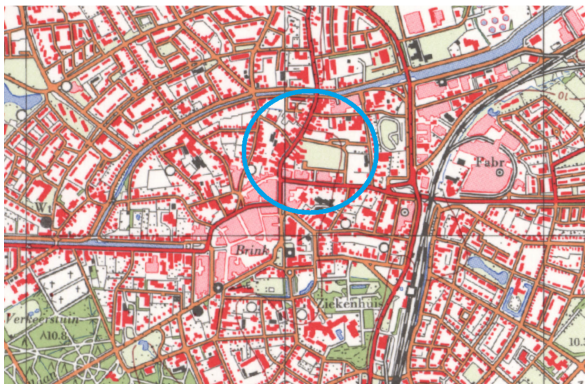
Tot halverwege de jaren ‘70 maken de Groningerstraat en de Gedempte Singel deel uit van het internationale wegennetwerk. Door de toename van het autoverkeer zijn deze straten van keiwegen met bomen en allure veranderd tot geasfalteerde wegen waar de auto's de hoofdtoon voeren.

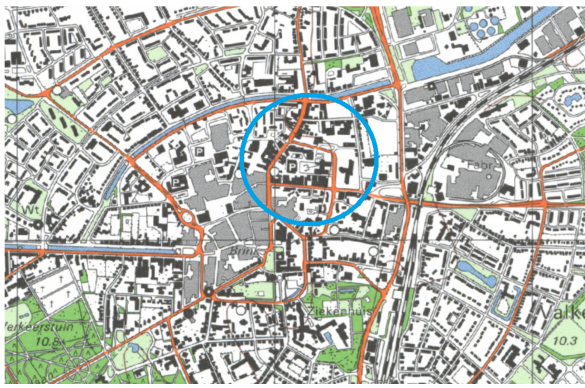
Jaren ‘80 tot heden

Na de opening van de A28 in 1974 werd het centrum van Assen ontzien van doorgaand autoverkeer. Nadat enkele scenario's de revue hebben gepasseerd, zoals onder andere het idee om de ring van Assen langs de Kloekhorststraat aan te leggen. Is de ring buiten het plangebied komen te liggen. De oude autowegen en stadsentree van Assen zijn hiermee autoluw geworden. Ze hebben hierdoor een metamorfose ondergaan waardoor de wegen zijn voorzien van klinkers. Al is door het behoud van de parkeergelegenheden langs de wegen, de auto niet verdwenen uit de straat. De wegen blijven door onder andere de smalle voetpaden aanvoelen als het terrein van de auto.









Bron: Topotijdreis

4.9 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. 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 het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur). Wat betreft soortenbescherming wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De wet 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 leefomgeving. 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.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Ecologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Ook een stikstofberekening is niet nodig.

Conclusie

Het aspect ecologie (inclusief stikstof) vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Onderzoek

In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het planvoornemen kan daarom niet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Conclusie

Voor het onderhavig plan hoeft gezien het voorgaande geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

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 enzovoorts), 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 Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening 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 verschillende manieren nader worden ingevuld:

1. enkelbestemming;
2. dubbelbestemming;
3. aanduiding;
4. gebiedsaanduiding.

Ten eerste geldt er altijd een enkelbestemming. Ten tweede kan er op een plek ook een dubbelbestemming gelden. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die -naast de enkelbestemming- ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één enkelbestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs verscheidene). 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.

Ten derde kan er via een aanduiding gebruiksmogelijkheden aan een bepaalde

plek worden toegevoegd. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode enzovoorts. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Bij dat 'iets' kan het dan gaan om een maatvoering, gebouwhoogte, functies enzovoorts. Deze aanduidingen hebben dan betrekking 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.

Tot slot kunnen er ook gebiedsaanduidingen van kracht zijn. Deze aanduidingen kunnen voor een bepaald gebied, ongeacht de enkel- of dubbelbestemming, nog een aantal zaken extra regelen. Omdat deze gebiedsaanduidingen niet zijn gekoppeld aan een enkel- of dubbelbestemming, zijn ze opgenomen in de algemene regels van het bestemmingsplan.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier 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 zijn 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 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 bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte 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:
   a. Anti-dubbeltelregel;
   b. Algemene bouwregels;
   c. Algemene gebruiksregels;
   d. Overige regels.
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 meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Het overgangsrecht komt direct voort uit artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt desondanks een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en 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.

Planregeling in dit bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte)

Dit bestemmingsplan had oorspronkelijk de bedoeling om met de gedachte mogelijkheden van de toen nog toekomstige Omgevingswet (2021/2022) diverse ontwikkelingen mogelijk te maken met een nieuw instrumentarium, zoals de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften te stellen en de zogenaamde binnenplanse bestemmingsplanactiviteit (naar analogie van de binnenplanse omgevingsplanactiviteit in de Omgevingswet) toe te passen. Deze nieuwe vorm van opstellen van regels was mogelijk dankzij aanwijzing van het plangebied op basis van artikel 7c van het uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet. Uit jurisprudentie en de recente tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit bestemmingsplan van 19-06-2024 is gebleken dat dit experiment te ambitieus was.

Analyse van deze laatste uitspraak heeft er toe geleid dat dit Chw-bestemmingsplan vooralsnog hoofdzakelijk gebaseerd wordt op de oude Wro/Bro-instructies. De ontwikkelingsmogelijkheden waarop het bestemmingsplan al een voorschot wilde nemen worden niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen, die wel zijn voorzien in de eerder genoemde Binnenstadvisie niet hierin zijn meegenomen. Dat laatste wil niet zeggen dat de gemeente niet bereid is om deze nieuwe ontwikkelingen niet meer mogelijk te maken. Daarvoor wordt echter, nu de Omgevingswet van kracht is geworden, gebruik gemaakt van de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (nu ook wel Bopa genoemd). Nu de Omgevingswet er immers in voorziet dat met een reguliere procedure dit soort nieuwe ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is er geen aanleiding meer om dit soort lastige en vaak nog onvoldoende uitgewerkte ontwikkelingen op voorhand al te proberen te vatten in een bestemmings-/omgevingsplanregeling zelf.

Overigens zijn kleinschalige aanpassingen aan bestaande gebouwen (of bij herbouw van gebouwen) met een binnenplanse afwijkmogelijkheid wel opgenomen in artikel 5.3.1.

In goed overleg (participatie):
Met name bij vergunningverlening houdt de gemeente goed voor ogen dat nieuwe activiteiten in dit gebied in goed overleg met initiatiefnemers en de omgeving zullen plaats moeten vinden. Vooroverleg voordat vergunningen worden aangevraagd is dus van groot belang en met name grotere ontwikkelingen zullen altijd aan omwonenden en andere belanghebbenden

worden voorgelegd voor zij kunnen worden toegestaan.

De procedure voor het toestaan van een Bopa bedraagt in beginsel acht weken in tegenstelling tot de 26 weken die voor de oude uitwerkingsverplichting en wijzigingsbevoegdheid gelden.

5.2.1 Inleidende regels

Het hoofdstuk 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten. De definities van de begrippen sluiten aan bij de regels van andere bestemmingsplannen die in de gemeente gelden. Ze sluiten wat basisbegrippen aan bij de de SVBP2012. De gemeente kent eigen begrippen voor dienstverlening ,en horeca. Deze zijn ten opzichte van de oudere bestemmingsplannen en beheersverordening geactualiseerd en ook afgestemd in Drents samenwerkingsverband.

5.2.2 Bestemmingsregels

Het hoofdstuk met de bestemmingsregels bestaat uit de onderstaande regels:

1. Centrum;
2. Gemengd 1;
3. Gemengd 2;
4. Verkeer - Verblijfsgebied;
5. Diverse dubbelbestemmingen.

De paragrafen hieronder bespreken elke bestemming afzonderlijk voor wat betreft de nieuwe bestemming (functies en gebruik).

5.2.2.1 Centrum

De bestemming Centrum ligt op de noordzijde van de Gedempte Singel. Dit gebied kenmerkt zich als winkelstraat. Deze straat blijft ook deel uitmaken van het winkelcentrum van Assen. Detailhandel en dienstverlening zullen hier dus de boventoon blijven voeren. Deze functies kunnen zonder toestemming worden gevestigd. Voor overige nieuwe horecafuncties moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Daarbij zal met name gekeken worden naar concentratie van horeca binnen bepaalde gebieden binnen het centrum.

5.2.2.2 Gemengd 1

De Bestemming Gemengd 1 ligt op de Oudestraat en omgeving. Net als voor de bestemming Centrum kenmerkt dit gebied zich door dat op de begane grond centrumfuncties aanwezig zijn en op verdieping woningen. Dat laatste verandert niet in dit bestemmingsplan. De bestemming gaat uit van een bestemming waarbij dienstverlening en andere aanwezige centrumfuncties rechtens zijn toegestaan.

5.2.2.3 Gemengd 2

Deze bestemming is gelegd op de noordelijk gelegen plangebieden. Dit plangebied kenmerkt zich al voor veel woningbouw, hier en daar gemengd met dienstverlenende of ander centrumfuncties. Ook deze bestemming heeft een conserverend karakter.

5.2.2.4 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Kleine delen van het plangebied hebben deze bestemming gekregen en zijn daarmee bestemd voor "wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven" en de daarbij behorende voorzieningen.

5.2.2.5 Dubbelbestemmingen met als doel de bescherming van diverse waarden

Tot slot zijn er een aantal dubbelbestemmingen in de regels opgenomen die allen beginnen met Waarde-. Deze bestemmingen beogen bepaalde geïnventariseerde waarden te beschermen. De opgenomen bestemmingen hebben in dit geval allen betrekking op het behoud en/of herstel van het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad of (mogelijk) archeologische waarden in de ondergrond. Een klein gedeelte van het plangebied was ook in de voorgaande bestemmingsplannen en de beheersverordening aangewezen als begrenzing van het beschermd stadgezicht en waardevol gebied. De toen al geldende regels zijn (al dan niet met enige actualisatie) weer opgenomen in dit plan.

De "Waarde - Beschermd stadsgezicht" betreft een klein gebied ten zuidoosten van het plangebied. Uit het voorheen geldende bestemmingsplan Beschermd stadsgezicht zijn de relevante artikelen meegenomen. De bestemming "Waarde-Cultuurhistorie" heeft betrekking op een door de gemeente als aanvulling opgenomen, naast het door het Rijk aangewezen Stadsgezicht, en dient als extra bescherming in het bestemmingsplan. Deze gebieden worden bij verbouw of nieuwbouw nader beoordeeld op de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. De gemeente toetst daarbij ook aan de Erfgoedvisie. Bij de bovengenoemde ontwikkelingen in de bestemming "Centrum" en "Gemengd 1", voor zover gelegen binnen de gebieden van deze dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie", zal de Erfgoedvisie als extra toetsingskader worden betrokken.

De archeologische bestemmingen zorgen er voor, dat als er wordt gegraven ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen, deze gebieden onderzocht moeten worden of er archeologische waarden in de grond zitten. Als dit zo is, dat worden deze op een passende wijze beschermd.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een aantal regels:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Overige regels.

De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. De Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels en de Overige regels zijn grotendeels ontleend aan regels die gemeente ook elders hanteert. Dit gaat over de regeling ten aanzien van woningsplitsing die al eerder met een paraplubestemming is vastgelegd. De gemeente wil hier graag op blijven sturen. Het is daarom niet mogelijk om binnen de bestemmingen van dit plan woningen te splitsen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat standaard overgangsrecht en de slotregel in overeenstemming artikel 3.2.1 van het Bro. Deze bepaling schrijft voor hoe het overgangsrecht geregeld moet zijn en hiervan mag niet worden afgeweken.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente beoogd niet zelfstandig te ontwikkelen maar laat alleen via omgevingsvergunning nieuwe ontwikkelingen toe binnen de gestelde beleidskaders. Dit heeft geen financiële consequenties. De gemeente investeert zelf in het openbaar gebied. Hiervoor wordt een uitvoeringsprogramma met een eigen financiële onderbouwing opgesteld. Voor dit bestemmingsplan speelt dat geen rol.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en is niet aan te merken als een ‘bouwplan’ in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Derhalve bestaat geen exploitatieplanverplichting en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

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.

7.2 Overleg

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met het waterschap Hunze en Aa's. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaand stedelijk gebied en er zijn geen provinciale belangen in het geding. De provincie Drenthe heeft aangegeven dat in die gevallen het voeren van vooroverleg niet noodzakelijk is.

7.3 Zienswijzen

Op 6 september 2021 is het bestemmingsplan Binnenstad Noordoost in ontwerp gegaan. Er zijn hier toen 5 zienswijzen tegen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'Nota zienswijzen binnenstad Noordoost'.

Na de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit bestemmingsplan van 19-06-2024 is dit bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De ontwikkelingsmogelijkheden waarop het bestemmingsplan al een voorschot wilde nemen zijn niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is.

De zienswijzen hebben betrekking op het eerdere ontwerpbestemmingsplan en niet op het aangepaste bestemmingsplan dat na de tussenuitspraak van de Raad van State op 19-06-2024 tot stand gekomen is.