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 Nieuw bestemmingsplan 6
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Nieuwe situatie 10
2.3 Parkeren 14
2.4 Bevoorrading winkels 16

Hoofdstuk 3 Beleid **17**
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 20
3.3 Regionaal beleid 23
3.4 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4 Onderzoek **33**
4.1 Water 33
4.2 Bedrijven en milieuzonering 36
4.3 Geluid 38
4.4 Externe veiligheid 40
4.5 Luchtkwaliteit 41
4.6 Bodem 44
4.7 Archeologie 46
4.8 Cultuurhistorie 48
4.9 Ecologie 50
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 51

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels **53**
5.1 Inleiding 53
5.2 Dit bestemmingsplan 55

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid **62**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 62
6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan 62
6.3 Planschadeaspecten 62

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **63**
7.1 Algemeen 63
7.2 Overleg 63
7.3 Zienswijzen 63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

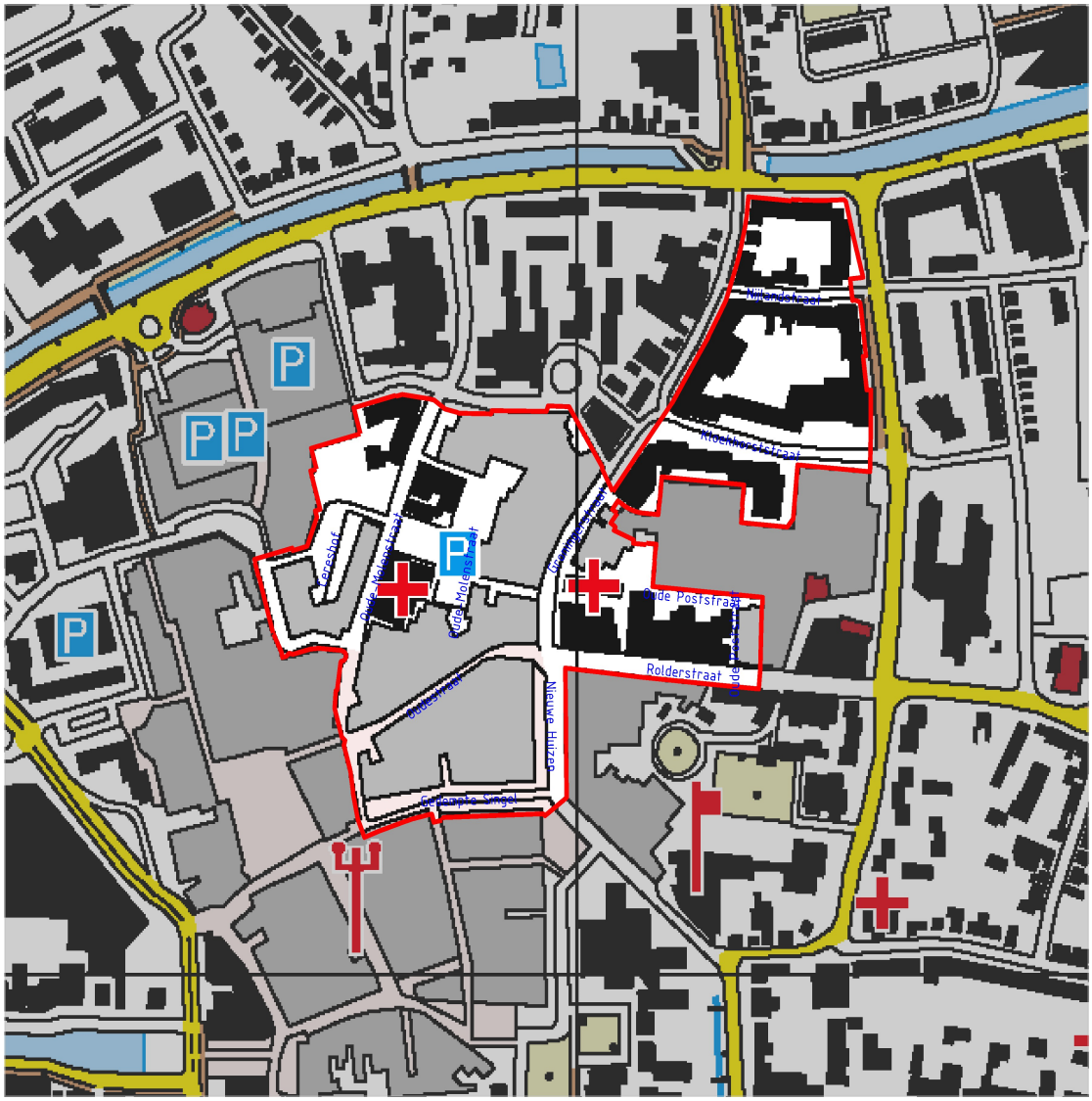
Op 3 september 2020 heeft de gemeenteraad van Assen een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het plangebied. Aanleiding hiervoor was de in ontwikkeling zijnde visie voor de binnenstad. In deze visie staan de ideeën voor de gewenste ontwikkeling van de binnenstad. De gemeente besteedt hierbij aandacht aan de thema's: ondernemen, wonen, mobiliteit en stedenbouw. Voor de noordoostelijke binnenstad ziet de gemeente andere planologische mogelijkheden. In de vigerende plannen zijn ontwikkelingen mogelijk waarbij het perceel volledig bebouwd kan worden en/of gebouwen van 15 meter hoog 'bij recht' gebouwd kunnen worden.

Het voorbereidingsbesluit verliest zijn werking op 9 september 2021. Voor deze datum moet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

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;
- Hommes Staete omgevingsvergunning;
- Assen facetbeheersverordening parkeren (ontwerp);
- Wijziging geluidszone Stadbedrijvenpark.

1.4 Nieuw bestemmingsplan

In de nieuwe binnenstadsvisie slaat de gemeente een andere weg in. Om het woonmilieu in de binnenstad aantrekkelijk te houden, wil de gemeente de relatieve kleinschaligheid van dit gebied behouden en open ruimtes en groen terugbrengen. In het stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan - dat gezamenlijk met dit bestemmingsplan is opgesteld - worden de ruimtelijke kaders uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan verwijzen in belangrijke mate naar het stedenbouwkundig kader. Dit stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan heeft de status van beleidsregel. Initiatiefnemers zullen voor de uitwerking van hun plannen vooral naar dit kader moeten kijken. In de planregels is namelijk de bestaande situatie het uitgangspunt. Indien men hoger of dieper wil bouwen, dan moet via een zogenoemde bestemmingsplanactiviteit afgeweken worden van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplanactiviteit is een nieuw instrument waar de gemeente - vooruitlopend op de Omgevingswet - op grond van de Crisis- en herstelwet gebruik van kan maken. Een bestemmingsplanactiviteit maakt het mogelijk dat de gemeente kan toestaan dat een aantal functie-, bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan die aanvankelijk niet direct zijn toegestaan in de bestemmingsomschrijvingen. Dat is een verbreding ten opzichte van het afwijken met een omgevingsvergunning. In combinatie met het stedenbouwkundig kader als beleidsregel, is een flexibeler bestemmingsplan met voldoende waarborgen mogelijk.

Omdat het stedenbouwkundig kader geen blauwdruk bevat met harde normen qua bijvoorbeeld bouw- en goothoogtes, worden initiatiefnemers geadviseerd om bij de uitwerking van hun plannen de samenwerking met de gemeente op te zoeken. In een workshop met de gemeente kunnen de richtlijnen voor een ontwikkeling geconcretiseerd worden waarna initiatiefnemers de plannen verder kunnen uitwerken.

Tijdens de workshop kunnen ook uitgangspunten voor nieuwe functies besproken worden. De gemeente werkt namelijk aan een compact en aaneengesloten publiekshart. De commerciële en culturele functies worden geconcentreerd rond de Brink, het Koopmansplein, de Kop van de Vaart en het tussenliggende gebied. Dat heeft met name gevolgen voor de realisatie van nieuwe winkels en horeca. Maar ook de realisatie van nieuwe woningen vraagt overleg omdat het te realiseren aanbod moet aansluiten bij de vraag die in de gemeentelijke woonvisie is vastgelegd. Dit geldt vooral voor de 3 aangeduide 'ontwikkellocaties'.

Als laatste maakt dit bestemmingsplan voor het gebied met de bestemming Gemengd - 2 de realisatie van één woning op de begane grond eenvoudiger. Hiervoor is geen vergunning nodig, maar kan worden volstaan met een melding die minimaal 4 weken voor de start van de verbouwing dan wel het in gebruik nemen van het pand wordt ingediend. Daarbij geldt wel de voorwaarde dat de gevel(s) gericht op het openbaar gebied een inrichting moeten krijgen die past bij de woonfunctie. Ook dat is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig kader. Indien naar oordeel van de gemeente de gevelindeling niet past bij de woonfunctie, dan kan de gemeente een maatwerkvoorschrift stellen. Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag voor concrete gevallen extra of soepeler eisen stellen aan bebouwing. Hiermee kan de gemeente bijvoorbeeld aanvullende voorwaarden stellen aan de maatvoering van bouwwerken of het

aanzicht van een gevel.

1.5 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

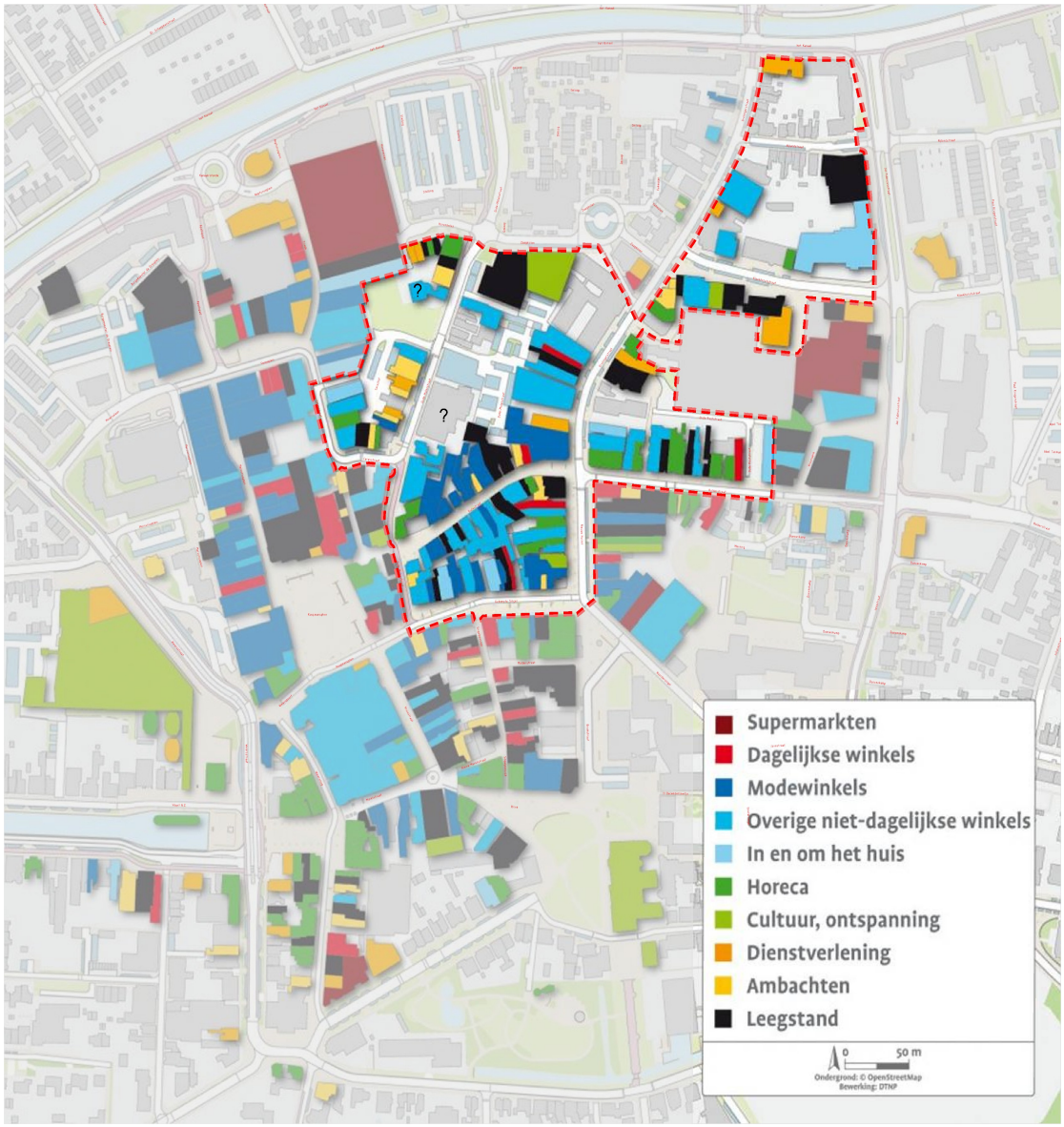
2.1 Huidige situatie

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, 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 2030 is leidend voor de keuzes die in dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn gemaakt. In de visie is de ambitie uitgesproken dat de binnenstad van Assen in 2030 het kloppende publiekshart van Drenthe is met een compleet, divers en aantrekkelijk voorzieningenaanbod. Daarnaast zal het woningaanbod in de binnenstad toenemen waarbij verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen worden aangeboden. Om hierop te sturen is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat getoetst moet worden of een ontwikkeling past binnen de binnenstadsvisie en de woonvisie.

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. In het beeldkwaliteitsplan zijn voor het noordoostelijke deel van de binnenstad tot op straatniveau de kaders vastgelegd voor de kwaliteit van zowel de gebouwen, de percelen als de relatie met het openbaar gebied. Dit kader kunnen initiatiefnemers gebruiken om hun plannen uit te werken en wordt door de gemeente gebruikt om te beoordelen of het bouwplan bijdraagt aan het versterken van de sfeer en beleving van het noordoostelijke deel van de binnenstad.

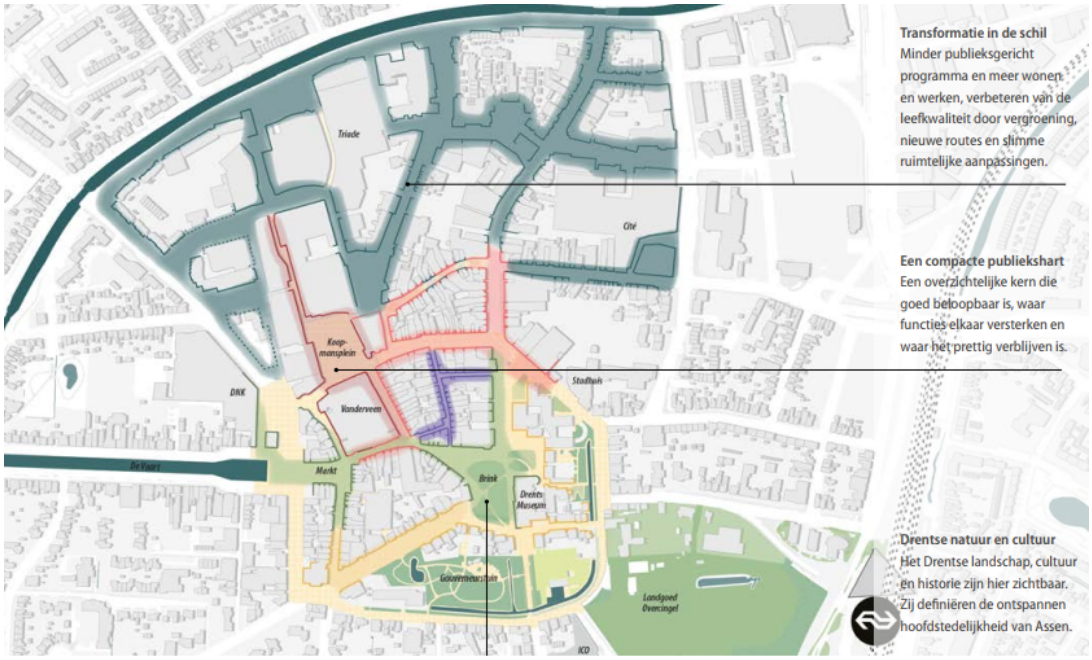
Drents DNA

Voor de ontwikkeling van de kwaliteit, identiteit en eigenheid van de binnenstad is het Drents DNA het leidende principe. Drents DNA geeft een naam aan een sfeer en beleving die uniek zijn voor Assen. Die sfeer is het meest zichtbaar en voelbaar in het zuidelijke deel van de binnenstad. Het gebied rond de Brink, uitlopend naar de Kop van de Vaart. Hier stond het klooster Maria in Campis, dat aan de basis staat van Assen zoals we het nu kennen. Het Drents DNA bestaat uit kernwaarden als de brinken, paleizen, tuinen, lanen, pleinen, panden, een prettige schaal en een fijnmazig stratenpatroon. Kortom, kwalitatieve gebouwen en groene openbare ruimte in een fijnmazige en

verbonden structuur. Deze kernwaarden komen in het zuidelijke deel van de binnenstad al voor, maar willen we ook ontwikkelen in de rest van de binnenstad.

Met het Drents DNA als leidende principe moet de kwaliteit en samenhang in de binnenstad versterkt worden door in te zetten op:

- Kwalitatieve gebouwen volgens de principes van de pandenstad;
- Aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken;
- Groene en klimaatadaptieve openbare ruimte;
- Fijnmazige structuur en goede aanhechting met stad en landschap;
- Goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit



Gewenst publiekshart binnenstad, bron: Binnenstadsvisie Assen

Publiekshart

Commerciële en culturele functies worden geconcentreerd rond de Brink, het Koopmansplein en de Kop van de Vaart en het tussenliggende gebied. Op deze manier wordt toegewerkt naar een compact en aaneengesloten centrum. Er is gekozen voor dit gebied, omdat hier op lange termijn de beste kansen worden gezien om het Drents DNA te ontwikkelen. Het gebied sluit aan bij de historische ontwikkeling van de binnenstad. Dit is altijd het publiekshart van Assen geweest. De belangrijke cultuurdragers van Assen zitten in dit gebied, zoals het Drents Museum, de Brink, de Vaart en DNK. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat de Gedempte Singel en in meer of mindere mate de Oudestraat en Nieuwe Huizen nog onderdeel uitmaken van het publiekshart.

Het transformatiegebied

De keuze voor een compact publiekshart betekent dat er straten aan de randen van dit gebied buiten het publiekshart gaan vallen. In sommige gevallen is die ontwikkeling al gaande, zoals in de Oude Molenstraat en de Groningerstraat. Maar voor andere winkelgebieden is dit nieuw. Hier is de leegstand nu misschien nog niet zo groot, maar we kijken naar de lange termijn. Het bieden van nieuw perspectief voor deze gebieden vinden we even

belangrijk als de ontwikkeling van het publiekshart. Het één kan niet zonder het ander.

De Oudestraat zit op de rand van het publiekshart. We zien hier in de toekomst wel ruimte voor een bijzonder winkeltje of een atelier, maar een aaneengesloten winkelfront lijkt op lange termijn niet meer haalbaar. Dat betekent dat we hier een mix van functies toestaan. Winkeltje, ateliers of ambachten kunnen worden afgewisseld met wonen. Een aanloopstraat in de goede betekenis van het woord.

Voor alle transformaties geldt dat deze niet van vandaag op morgen zijn gerealiseerd. En de eerste aanpassingen van het profiel hebben consequenties voor de bestaande functies in de omgeving. Timing is heel belangrijk. Transformeren gebeurt daarom in overleg met de betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren.

Wonen

In de schil / het transformatiegebied rond het publiekshart is wonen het nieuwe perspectief. Daarbij wordt ingezet op ontspannen stedelijk wonen. In dit gedeelte van de binnenstad kan je rustig wonen, maar wel met het gemak van alle voorzieningen om de hoek. Dit is zeer aantrekkelijk voor jong tot oud, alleenstaand of een gezin en voor mensen met een zorgvraag. Daarvoor ontwikkelen we uiteenlopende woningtypes in de vrije sector en sociale huur, met privé of collectieve buitenruimtes.

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

Door woningen toe te voegen voorzien we in een behoefte én bieden we perspectief om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren in delen van de binnenstad waar veel leegstand is. Om deze doelen te bereiken is strategisch verdelen van de aantallen woningen, woningtypes en prijsklassen over het publiekshart en de schil belangrijk. Daarom bekijken we per locatie zorgvuldig hoe het plan bijdraagt aan de doelen van de binnenstadsvisie en hoe het zich verhoudt tot andere ontwikkelingen in de binnenstad. Daarom geldt voor de Oudestraat, Nieuwe Huizen en Rolderstraat dat een transformatie naar wonen op de begane grond niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, maar altijd een nadere afweging vraagt. Hierbij wordt niet alleen naar het perceel zelf gekeken maar naar het functioneren van de straat als geheel. In gebied ten noorden van de Oudestraat en Rolderstraat is de transformatie al op gang gekomen. Daar is meer ruimte om wonen op de begane grond te realiseren, vooral als het gaat om een grondgebonden woning. De realisatie van meer dan één woning vraagt ook in dat gebied een nadere afweging, maar daarbij wordt minder naar de straat als geheel gekeken maar wel naar het woonbeleid en de ruimtelijke kwaliteit van het (ver)bouwplan.

Ander programma

Wonen zien we als belangrijkste oplossing voor de transformatie. Maar in de schil wordt ook gewerkt en bevinden zich sociaalmaatschappelijke voorzieningen. Ook zal zich af en toe een ander programma aandienen dat prima in de binnenstad past, bijvoorbeeld om ruimte te bieden aan een andere

manier van werken of educatie te geven. Voor dit soort functies zien we met name buiten het publiekshart ruimte om zo een levendige schil te creëren.

Met name binnen het plangebied van dit bestemmingsplan ontbreekt de groene kwaliteit en laat de bouwkundige en architectonische kwaliteit van veel panden nogal eens te wensen over.

Kwalitatieve gebouwen in de pandenstad

Het stedelijke decor van de binnenstad wordt in de toekomst nog meer dan nu opgemaakt door mooie historische én moderne panden. Herontwikkeling en transformatie volgen de principes van de pandenstad, zodat oud en nieuw beter samengaan en er meer ruimtelijke samenhang en continuïteit is in de binnenstad. Deze principes zijn:

- Straat en pleinwanden bestaan uit verschillende panden.
- Panden zijn georiënteerd naar de straat en hebben ook daar hun entree voor levendige openbare ruimte.
- Er is een bandbreedte aan korrelgrootte mogelijk mits passend bij de schaal van Assen.
- Er is eenheid door verscheidenheid in korrelgrootte en architectonische uitstraling.

Bij de herontwikkeling van leegstaande en vrijkomende panden wordt ingezet op het vergroten van de architectonische kwaliteiten van de bebouwing en de verbetering van de groene, klimaatbestendige kwaliteiten van de openbare ruimte. In de noordelijke schil woont men straks in een ontspannen stedelijke omgeving met voorzieningen op loop- of fietsafstand. In dit gebied worden kleinschalige ontwikkelingen gefaciliteerd en worden de ruime bouwmogelijkheden, zoals opgenomen in de vigerende plannen, die in een deel van het gebied zijn toegestaan gematigd.

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.

Verschillende opgaven in de schil

De verschillende opgaven in de noordelijke schil hangen samen met de verschillende bloktypen. In dit plangebied zijn er twee verschillende bloktypen te onderscheiden, elk met hun eigen kwaliteiten en kansen:

1. blokken met een publiek interieur
2. gesloten bouwblokken

<u>Blokken met een publiek interieur</u>

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. Er ontstaat hier en daar in deze diepe blokken ruimte om kleinschalige woningbouw te ontwikkelen aan het hof in combinatie met de transformatie van de winkelplinten.

Rolderstraat

De Rolderstraat transformeert van een aanloopstraat naar een aantrekkelijke woonstraat. Daarvoor is het belangrijk te investeren in kwalitatieve herontwikkeling van vrijkomende en leegstaande panden. De nieuwbouw past in schaal en maat en qua architectonische uitstraling bij het Drents DNA. De Rolderstraat wordt groener met extra bomen en geveltuinen.

Oude Molenstraat

Aan de Oude Molenstraat zijn nog in te vullen kavels die herontwikkeld kunnen worden. Ook hier geldt kleinschalig en kwalitatief ontwikkelen met zorg voor de architectonische kwaliteiten en de groene inrichting van de buitenruimte. Aan de straat kunnen geveltuinen een bijdrage leveren aan de vergroening van het straatbeeld.

Groningerstraat

De Groningerstraat is een gemengde straat met, naast wonen, ook ruimte voor werken en voorzieningen in de plint. Diepe winkelplinten worden pand voor pand getransformeerd naar wonen of werken aan de straat, waarbij vergroening aan de binnenzijde van het blok wenselijk is. Bij hele diepe kavels is hier en daar ruimte voor kleinschalige woningbouw op het achtererf, aan het hof.

Gesloten bouwblokken

In de gesloten bouwblokken aan de Rolderstraat, Oudestraat en Groningerstraat gaat het om pandsgewijze transformatie van diepe winkelplinten naar wonen of werken. Hierbij ontstaat ruimte om aan de achterzijde van de kavel tuinen toe te voegen. Soms is er ruimte om tweezijdigheid te organiseren in deze blokken. Dat is mogelijk door te voldoen aan de voorwaarden van een goede overgang van privaat naar openbaar, vergroening, goede toegankelijkheid en passende openbare ruimte.

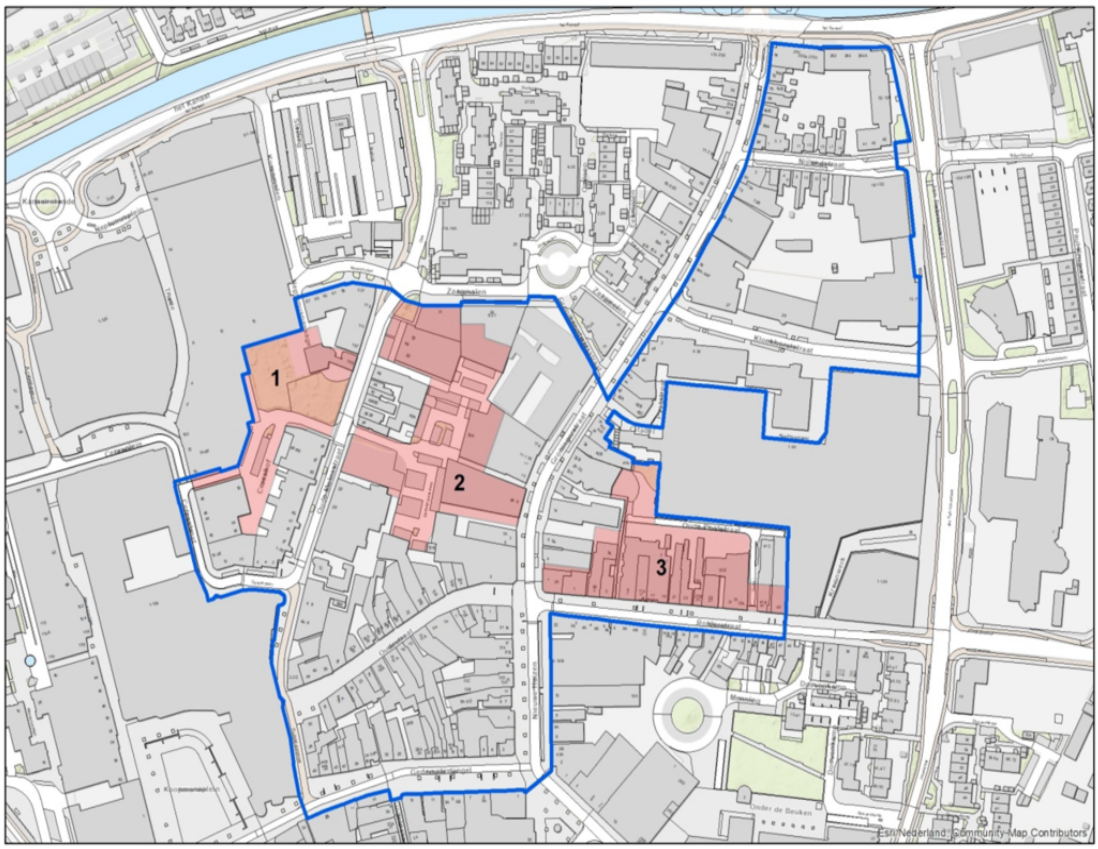
2.3 Parkeren

In het bestemmingsplan is ten aanzien van het aantal woningen de bestaande situatie vastgelegd. De woonvisie en binnenstadvisie geven echter aan dat in de binnenstad zo'n 700 extra woningen toegevoegd kunnen worden. Voor het noordoostelijke deel van de binnenstad is grofweg ruimte voor 200 extra woningen. Hiervan zal 30% uit sociale huur bestaan. Van belang is inzicht te krijgen in de parkeerbehoefte van deze woningen. En te toetsen of er voldoende parkeergelegenheid is om aan de parkeervraag van deze woningen te voldoen.

De te realiseren 200 woningen kunnen in het gehele gebied (met uitzondering van de Gedempte Singel) gerealiseerd worden. Daarbij zal het soms gaan om het toestaan van wonen op de begane grond of sloop-nieuwbouw, maar vaak zal er ook niks hoeven te veranderen. Met dit in het achterhoofd is - om enig gevoel te krijgen bij de parkeerbehoefte - de aanname gedaan dat het merendeel van deze woningen in de omgeving van 3 deelgebieden gerealiseerd zal worden. Op basis van de oppervlakte van de drie deelgebieden is het aantal woningen per deelgebied bepaald.

type woning		deelgebied 1	deelgebied 2	deelgebied 3	totaal
vrije sector	grondgebonden	11	21	15	47
	appartementen > 50 m2	11	21	15	47
	appartementen < 50 m2	11	21	15	47
sociale huur	grondgebonden	5	9	6	20
	appartementen > 60 m2	5	9	6	20
	appartementen < 60 m2	5	9	6	20
totaal		48	90	63	201

Uitgangspunten woningprogramma (aantallen)



Deelgebieden ontwikkellocaties (rode gebieden)

Parkeerbehoefte

Aan de hand van het aantal woningen en de typering ervan is met behulp van gegevens van de gemeente Assen, zoals opgenomen in Bijlage 3 de parkeerbehoefte van de te realiseren woningen vastgesteld. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend. De totale parkeerbehoefte bedraagt 185 parkeerplaatsen.

geb.	vrije sect.	soc. huur	parkeernorm obv gegevens gem. Assen						parkeren benodigd						totaal
			vrije sector (70%)			sociale huur (30%)			vrije sector			sociale huur			
			grondgeb. won.	app. > 50 m2	app. < 50 m2	grondgeb. won.	app. > 60 m2	app. < 60 m2	grondgeb. won.	app. > 50 m2	app. < 50 m2	grondgeb. won.	app. > 60 m2	app. < 60 m2	
1	33	15	1	1	0.6	1	0.8	0.6	11	11	7	5	4	3	46
2	63	27	1	1	0.6	1	0.8	0.6	21	21	13	9	7	5	81
3	45	18	1	1	0.6	1	0.8	0.6	15	15	9	6	5	4	58
tot.	141	60													185

Totale parkeerbehoefte

Deelgebied 1

De parkeerbehoefte van deelgebied 1 bedraagt 46 parkeerplaatsen. Het aantal in dit gebied aanwezige parkeerplaatsen bedraagt 9. De totale parkeerbehoefte

bedraagt daarmee 55 parkeerplaatsen. In de onmiddellijke nabijheid van deze locatie ligt de parkeergarage Triade.

Deelgebied 2

De parkeerbehoefte van deelgebied 2 bedraagt 81 parkeerplaatsen. Het aantal in dit gebied aanwezige parkeerplaatsen bedraagt ongeveer 100. Deze parkeerplaatsen worden nu gebruikt door bezoekers van de omliggende winkels en bezoekers van het centrum van Assen. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 181 parkeerplaatsen.

Deelgebied 3

De parkeerbehoefte van deelgebied 3 bedraagt 58 parkeerplaatsen. De in dit gebied aanwezige parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de nu aanwezige bedrijvigheid en personeel. De bezoekers van de het betreffende deel van de Rolderstraat maken nu gebruik van de omliggende parkeergelegenheid aan de Groningerstraat, Menning en de parkeergarage Citadel. Deze parkeerbehoefte vervalt op het moment dat de nieuwe woningen gerealiseerd worden. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 58 parkeerplaatsen. In de onmiddellijke nabijheid van deze locatie ligt de parkeergarage Citadel.

Conclusie

Door de toename van het wonen in de binnenstad ontstaat er ook een grotere behoefte aan parkeren voor bewoners. Dit zal zoveel mogelijk aangeboden worden in de publieke parkeergarages. Deze zijn goed bereikbaar en bijna altijd dichtbij (circa 200 meter). Bovendien hebben deze parkeergarages voldoende capaciteit om in deze behoefte te voorzien.

De keuze om te parkeren in de publieke parkeergarages is gemaakt met het Drents DNA in het achterhoofd. Door verkeersbewegingen en parkeerplaatsen te concentreren kan in de rest van de binnenstad meer ruimte en kwaliteit gemaakt worden voor bezoekers, bewoners, fietsers, voetgangers, groen enzovoort. De realisatie van extra woningen en de mogelijke herontwikkeling van gebieden waar nu op maaiveld geparkeerd wordt, kan gevolgen hebben voor de aanwezige bedrijven/winkels en bewoners in de omgeving. Daarom zal altijd aan de hand van de gemeentelijke parkeernormennota gekeken moeten worden hoe in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Het bestemmingsplan biedt voor meerdere mogelijkheden een oplossing.

2.4 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 waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met het NWP wordt proactief ingespeeld op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Met het NWP wordt een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Er wordt gestreefd naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3.1 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?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

3.1.3.2 Toetsing

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de toevoeging van 200 woningen. Gelet op de omvang van het planvoornemen in relatie tot de omgeving is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Ten opzichte van de vigerende beheersverordening nemen de bebouwingsmogelijkheden af. Op basis van de huidige beheersverordening mogen de percelen voor 100% bebouwd worden tot een hoogte van 15 meter. Deze bouwmogelijkheden worden met dit bestemmingsplan beperkt. Bij recht is alleen de bestaande bebouwing mogelijk. Het uitbreiden van de bebouwing in de hoogte of diepte is alleen mogelijk via een bestemmingsplanactiviteit. Daarbij geldt dat een bouwdiepte van meer dan 15 meter eigenlijk nergens meer past in het gewenste stedenbouwkundig beeld. Ook een bouwhoote van 15 meter zal een uitzondering zijn. In deze zin is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Tot 2019 was het toevoegen van extra woningen zondermeer mogelijk. Sinds 2019 is het beleid voor woningsplitsing en woningomzetting van kracht. Op basis van dit beleid is het toevoegen van extra woningen alleen toe te staan via een nadere afweging in de vorm van een binnenplanse afwijkmogelijkheid. In de basis wordt deze lijn voortgezet, zij het dat binnen het gebied met de bestemming Gemengd - 2 op de begane grond van gebouwen maximaal één woning als vervanging van een andere bestaande functie mogelijk is via een melding. Dit is een ruimere mogelijkheid dan wat de huidige beheersverordening nu mogelijk maakt. Daarom is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

Uit de verhuisgegevens van het CBS blijkt dat meer dan de helft van de verhuisbewegingen binnen de gemeente Assen plaatsvindt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk de gemeente Assen betreft.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 200 woningen op een inbreidingslocatie in de kern Assen. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit grondgebonden huur- of koopwoningen en appartementen. Het gaat daarbij zowel om koop als huur. 30% van het aantal woningen zal in de sociale sector gerealiseerd worden.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Woonvisie Assen - Van binnenuit beter. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf Woonvisie - van binnenuit beter.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) in de gemeente Assen, waarbij tevens verschillende doelgroepen kunnen worden bediend.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
'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'.

Het plangebied betreft een deel van de binnenstad van Assen. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied. Bovendien heeft de provincie Drenthe in haar Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Het plangebied maakt daar deel van uit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Verordening

De provincie Drenthe heeft op 3 oktober 2018 de gereviseerde Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. Voor de revisie is een nadere verkenning en duiding voor de thema's energie, stedelijke ontwikkeling en vrijetijdseconomie uitgevoerd.

De Omgevingsvisie vormt hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.
De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

In de Omgevingsverordening 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
- 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. Afhankelijk van de oppervlakte van de nieuwe ontwikkeling, zal nader gekeken moeten worden naar het aspect archeologie.

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

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is onder ander rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten. Daarnaast 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. Bij nieuwbouw zal de bebouwing moeten aansluiten bij de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. Daarmee houdt dit bestemmingsplan op verschillende manieren rekening met het aspect cultuurhistorie.

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 Beheerprogramma 2016-2021 - Waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa's heeft het Beheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Hierin is aangegeven welke ambities het waterschap heeft ten aanzien van de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water, en schoon en ecologisch gezond water. Hierbij wordt ingespeeld op onder andere klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water. Voor wat betreft het onderdeel 'Water en ruimtelijke ordening' is de ambitie om in 2021 vroegtijdig betrokken te zijn bij alle ruimtelijke ontwikkelingen en water gerelateerde keuzen. Klimaatbestendigheid en waterveiligheid zijn volwaardig ingebed in alle ruimtelijke visies en plannen die het beheergebied raken. Tevens is er samen met de provincies bepaald in welke situaties het principe van 'functie volgt peil' wordt gehanteerd in plaats van 'peil volgt functie'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Binnenstadsvisie

De binnenstadsvisie is erop gericht dat de binnenstad van Assen in 2030 het kloppende publiekshart van Drenthe is. Het moet nog meer dan nu een bruisende binnenstad met een compleet, divers en aantrekkelijk voorzieningenaanbod worden waar men alle winkels vindt die je verwacht in een hoofdstad, leuke cafés en restaurants, een geweldig cultureel aanbod en verrassende evenementen.

Uit de analyse die aan de binnenstadsvisie ten grondslag ligt, wordt duidelijk dat er veel zaken goed voor elkaar zijn in Assen. Maar – willen we onze ambitie realiseren – dan zijn er ook zeker een aantal thema's waar we iets mee moeten. Niets doen is geen optie. In de visie zijn de volgende opgaven geformuleerd.

Maak de binnenstad onderscheidend

Het zuidelijke deel van de binnenstad is onderscheidend. Wat je daar vindt, vind je niet in andere binnensteden in Nederland. Het noordelijke deel van de binnenstad heeft dat onderscheidende vermogen echter veel minder, terwijl hier juist de meeste commerciële functies zitten. Daar gaan we mee aan de slag. We kiezen voor een herkenbare identiteit van de binnenstad en daarbinnen geven we gebieden een duidelijk eigen profiel.

Maak een compleet, compact en aaneengesloten publiekshart

In de analyse hebben we vastgesteld dat er in de toekomst minder winkelruimte nodig is. Er is nu al sprake van leegstand en dat neemt naar verwachting nog toe. Als we hier niets aan doen raakt het winkelaanbod – dat toch al verspreid is over een groot gebied – nog meer versnipperd. We werken daarom aan een compleet, compact en meer aaneengesloten publiekshart. We zetten voor 2030 in op een binnenstad van 60.000 m² in plaats van de huidige 100.000 m². In deze opgave zit voldoende flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Maak meer woningen in de binnenstad

Er is een substantiële – maar niet oneindige vraag – naar woningen in de binnenstad. We kunnen ongeveer 700 woningen toevoegen. Voorwaarde is wel dat we verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen aanbieden. Het komt goed uit dat we zoveel woningen kunnen toevoegen. Het betekent dat

er nieuw perspectief is voor het overschot aan winkelruimte dat we in de binnenstad hebben. We zetten het beschikbare woonprogramma daarom strategisch in om de transformatie van winkelruimte aan te jagen.

Verminder de barrièrewerking van de centrumring

De binnenstad lijkt een eiland in de stad. Niet omringd door water, maar door ruim bemeten infrastructuur. We willen de overgang tussen de binnenstad, haar directe omgeving en de rest van Assen veel natuurlijker maken. Dit betekent dat de auto minder dominant wordt op de centrumring. Let wel, de autobereikbaarheid is belangrijk voor het publiekshart van Assen. De auto blijft aanwezig, maar de balans met andere gebruikers van de binnenstad wordt recht getrokken.

Realiseren van kwaliteit is uitgangspunt bij alles wat we doen

Sfeer en beleving is wat de consument zoekt in een binnenstad. Zeker als de consument kan kiezen uit meerdere centra – zoals bij ons het geval is – moet alles kloppen. Veel ontwikkelingen uit de jaren 70, 80 en 90 van de vorige eeuw voldoen niet meer helemaal aan de eisen van deze tijd, zowel qua gebouwen als qua inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Bij alles wat we doen willen we daarom extra aandacht besteden aan de kwaliteit. Het moet tijdlozer. De lat gaat omhoog.

Langs de lat van het Drents DNA

Voor de ontwikkeling van de kwaliteit, identiteit en eigenheid van de binnenstad is het Drents DNA het leidende principe. Drents DNA geeft een naam aan een sfeer en beleving die uniek zijn voor Assen. Die sfeer is het meest zichtbaar en voelbaar in het zuidelijke deel van de binnenstad. Het gebied rond de Brink, uitlopend naar de Kop van de Vaart. Hier stond het klooster Maria in Campis, dat aan de basis staat van Assen zoals we het nu kennen.

Wanneer het DNA verder ontleed wordt, dan komen kernwaarden naar voren als de brinken, paleizen, tuinen, lanen, pleinen, panden, een prettige schaal en een fijnmazig stratenpatroon. Kortom, kwalitatieve gebouwen en groene openbare ruimte in een fijnmazige en verbonden structuur. Deze kernwaarden willen we ook ontwikkelen in de rest van de binnenstad.

Alles wat we doen, leggen we langs de lat van het Drents DNA. Maar we maken zeker geen letterlijke kopie, we ontwikkelen dezelfde sfeer en beleving in een eigentijdse uitvoering.

Publiekshart

We concentreren commerciële en culturele functies rond de Brink, het Koopmansplein en de Kop van de Vaart en het tussenliggende gebied. Op deze manier werken we toe naar een compact en aaneengesloten centrum. Omdat het publiekshart kleiner wordt, worden de loopstromen weer dikker en de looproutes korter.

Het transformatiegebied

De keuze voor een compact publiekshart betekent dat er straten aan de randen van dit gebied buiten het publiekshart gaan vallen. In sommige gevallen is die ontwikkeling al gaande, zoals in de Oude Molenstraat en de Groningerstraat. Maar voor andere winkelgebieden is dit nieuw. Hier is de leegstand nu misschien nog niet zo groot, maar we kijken naar de lange termijn. Het bieden van nieuw perspectief voor deze gebieden vinden we even belangrijk als de ontwikkeling van het publiekshart. Het één kan niet zonder het ander.

De Oudestraat zit op de rand van het publiekshart. We zien hier in de toekomst wel ruimte voor een bijzonder winkeltje of een atelier, maar een aaneengesloten winkelfront lijkt op lange termijn niet meer haalbaar. Dat betekent dat we hier een mix van functies toestaan. Winkeltje, ateliers of ambachten kunnen worden afgewisseld met wonen. Een aanloopstraat in de goede betekenis
van het woord.

Voor alle transformaties geldt dat deze niet van vandaag op morgen zijn gerealiseerd. En de eerste aanpassingen van het profiel hebben consequenties voor de bestaande functies in de omgeving. Timing is heel belangrijk. Transformeren doen we daarom in overleg met de betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren. In de rest van het transformatiegebied is wonen het nieuwe perspectief.

Wonen

In de schil van het centrum zetten we in op ontspannen stedelijk wonen. In dit gedeelte van de binnenstad kan je rustig wonen, maar wel met het gemak van alle voorzieningen om de hoek. Dit is zeer aantrekkelijk voor jong tot oud, alleenstaand of een gezin en voor mensen met een zorgvraag. Daarvoor ontwikkelen we uiteenlopende woningtypes in de vrije sector en sociale huur, met privé of collectieve buitenruimtes.

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

Door woningen toe te voegen voorzien we in een behoefte én bieden we perspectief om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren in delen van de binnenstad waar veel leegstand is. Om deze doelen te bereiken is strategisch verdelen van de aantallen woningen, woningtypes en prijsklassen over het publiekshart en de schil belangrijk. Daarom bekijken we per locatie zorgvuldig hoe het plan bijdraagt aan de doelen van de binnenstadsvisie en hoe het zich verhoudt tot andere ontwikkelingen in de binnenstad.

Ander programma

Wonen zien we als belangrijkste oplossing voor de transformatie. Maar we houden er rekening mee dat zich af en toe ander programma aandient dat prima in de binnenstad past. Wellicht gaan we – al dan niet door corona – op een andere manier werken of educatie te geven. Voor dit soort functies zien we met name buiten het publiekshart ruimte. Bijvoorbeeld aan het Ceresplein. Als we een goede mix weten te maken, creëren we zo een levendige schil.

In de binnenstad is ook ruimte voor andere activiteiten die nu buiten de binnenstad plaats vinden, zoals perifere detailhandel, grootschalige detailhandel of leisure. Voorwaarde is wel dat zo'n functie de binnenstad versterkt en dat het goed inpasbaar is. In de binnenstad gelden andere uitgangspunten dan op bedrijventerreinen. De kwaliteit staat voorop. We denken graag mee, maar er moeten bijvoorbeeld wel goede oplossingen mogelijk zijn voor reclame-uitingen, laden en lossen, parkeren, geluid, etc.

3.4.2 Woonvisie - van binnenuit beter

Met de woonvisie 'Van binnenuit beter' kiest de gemeente ervoor om zich met name richten op de bestaande stad. Daar ligt de grootste behoefte aan wonen en daar ligt ook de urgentie om plekken te vernieuwen en te verbeteren. Dat doen we op de 'ontspannen stedelijke' manier.

De gemeente zet in de bestaande stad in op meer doorstroming, in het bijzonder door ouderen te verleiden met aantrekkelijk aanbod. Zo komt er ruimte vrij voor nieuwe bewoners in bestaande gezinswijken. Deze wijken krijgen hiermee een ‘tweede jeugd’.

De woonvisie is uitgewerkt in vijf opgaven:

1. Woningbouw maakt plekken beter
2. Prettig wonen met zorg
3. Met energie aan de slag
4. Goed wonen voor elke portemonnee
5. Elke wijk een eigen aanpak

Woningbouw maakt plekken beter

Assen speelt een hoofdrol in de regionale woningmarkt en bedient een grote lokale en regionale doelgroep. Steeds meer (en steeds meer verschillende) mensen weten Assen te vinden als hun woonplek. Dat vraagt om de bouw van nieuwe woningen. Hiermee bedienen we (nieuwe) Assenaren in hun woonvraag, maar zorgen er tegelijkertijd voor dat we de doorstroom vergroten.

In de periode 2020-2030 moet Assen netto 2.500 tot 3.000 woningen toe voegen om de woonvraag te beantwoorden. Volgens woningmarktonderzoek van Companen uit 2019 is een kwart van de vraag gericht op de binnenstad (450-525 woningen), met vooral appartementen. Naar verwachting gaat een derde van de vraag uit naar wonen in een groene, ruime buitenwijk (800-975 woningen), met vooral grondgebonden wonen. Het grootste deel van de woningzoekenden vraagt echter een vorm van ontspannen stedelijk wonen in de bestaande stad (1.250-1.550 woningen), nabij de binnenstad, in een variatie aan appartementen en grondgebonden wonen.

In de bestaande stad zijn in potentie veel kansen om woningen toe te voegen. Dit is ook nodig; plekken verouderen en verliezen soms hun functie. Die ruimte benutten sluit aan bij de verstedelijkingsstrategie van de regio Groningen-Assen. De uitdaging voor Assen is op die plekken op tijd woningen te bouwen, van goede en betaalbare kwaliteit. We steken daar de komende tien jaar extra energie in, zodat we nieuwe woonmilieus realiseren en er tegelijk voor zorgen dat deze plekken een kwaliteitsimpuls krijgen.

Prettig wonen met zorg

Assen heeft een belangrijke regionale functie in de huisvesting, opvang en begeleiding van mensen met een zorgvraag. Deze functie is door de jaren heen zo gegroeid, door het aanbod aan voorzieningen neemt ook de groep mensen die daar gebruik van wil maken toe. De landelijk gestuurde decentralisatie maakt dat Assen meer vrijheden, maar daarmee ook meer verantwoordelijkheden kreeg. Dit speelt bijvoorbeeld bij het langer zelfstandig wonen en bij beschermd wonen. Grofweg gaat het om twee doelgroepen; ouderen en mensen met een psychische kwetsbaarheid of lichamelijke beperking. We kennen daarbij drie hoofdopgaven; voldoende passende woonvormen, zelfstandig kunnen wonen en sociale balans in de wijk.

Ook in Assen neemt het aantal ouderen toe. Deze groeiende groep heeft een woonvraag die gevarieerder is dan het huidige woonaanbod. Een steeds groter deel is gezonder, beter opgeleid en meer vermogend dan de ouderen van de vorige generatie. Door verdere vergrijzing groeit tegelijk de groep die juist intensieve begeleiding nodig heeft. Assen wil in alle wijken een goed aanbod

aan wonen, zorg en welzijn bieden, voor zowel vitale als zorgbehoevende ouderen

Met energie aan de slag

Duurzaamheid is één van de belangrijkste opgaven van dit moment. Het gaat om meer dan het klimaat. Het gaat ook om een gezondere leefomgeving, hitte en waterbeheer, circulair bouwen, het opknappen van huizen en omgeving, verbetering van het wooncomfort en verlaging van de woonlasten.

Assen richt zich op forse verduurzaming van de bestaande woningen én de bouw van nieuwe energiezuinige woningen. We zetten in op twee stappen: geen-spijt-maatregelen (besparen,

isoleren, opwekken) en van aardgas overschakelen naar een duurzaam alternatief. Voor een duurzame woningvoorraad willen we dat iedereen aan de slag gaat. Gemeente, ontwikkelaars,

corporaties en woningeigenaren.

Goed wonen voor elke portemonnee

Betaalbaarheid krijgt speciale aandacht. In de koopsector komen starters vaak moeilijk terecht op de woningmarkt. In de huursector is steeds vaker sprake van (dreigende) huurachterstanden en blijft het aanbod aan sociale huurwoningen achter bij de vraag.

De invloed die we als gemeente hebben op de betaalbaarheid in de koopsector is beperkt. We richten ons daarbij vooral op starters. We willen het aanbod vergroten, via doorstroming in

bestaande betaalbare wijken. Bij nieuwbouw van woningen in bijvoorbeeld de binnenstad en omgeving zijn we extra alert op voldoende variatie en kwaliteit. Bestaande regelingen behouden

we, zoals de starterslening.

In de huursector is sprake van een achterstand in het aanbod. Er is de laatste jaren veel gesloopt en niet zoveel terug gebouwd. Er ligt dus een inhaalslag bij de corporaties. Die gaan zij ook maken: er staat de komende jaren veel nieuwbouw op het programma. Het is belangrijk om na deze sprint goed te monitoren of het aanbod nog moet groeien, en welke impulsen er in bestaande wijken nog nodig zijn.

Elke wijk een eigen aanpak

Elke wijk in Assen is anders. Kwaliteiten benutten we en vergroten we. We stellen de komende jaren wijkuitvoeringsplannen op. De Binnenstadsvisie is gereed, De Lariks is in ontwikkeling. De andere wijken volgen.

De binnenstad is cruciaal voor Assen. Hier is het toevoegen van woningen belangrijk: om in een vraag te voorzien, plekken te herontwikkelen en draagvlak voor stedelijke functies te houden. De woonvraag bedraagt zo'n 500 woningen tot 2030. Met de Binnenstadsvisie maakt Assen onderscheid in een compact dynamisch deel met meer centrum-stedelijk wonen, en een deel met meer kleinstedelijk, ontspannen, groen met ook grondgebonden wonen. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gaat het vooral om deze laatste ontwikkeling. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat zo'n 200 woningen in het noordoostelijke deel van de binnenstad gerealiseerd worden. Hierbij is de kwaliteit van de ontspannen stedelijkheid wel leidend.

3.4.3 Stedenbouwkundige kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost

Om het woonmilieu in de binnenstad aantrekkelijk te houden, willen we open ruimtes, groen en de relatieve kleinschaligheid van dit gebied behouden. In dit bestemmingsplan wordt dat vastgelegd. Bij het bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan worden de ruimtelijke kaders uiteengezet. Het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoostwordt daarnaast gehanteerd in het kader van de welstandstoetsing en toetsing op dit bestemmingsplan.

Kwalitatieve gebouwen in de pandenstad

Het stedelijke decor van de binnenstad wordt in de toekomst nog meer dan nu opgemaakt door mooie historische én moderne panden. Herontwikkeling en transformatie volgen de principes van de pandenstad, zodat oud en nieuw beter samengaan en er meer ruimtelijke samenhang en continuïteit is in de binnenstad. Deze principes zijn:

- Straat en pleinwanden bestaan uit verschillende panden.
- Panden zijn georiënteerd naar de straat en hebben ook daar hun entree voor levendige openbare ruimte.
- Er is een bandbreedte aan korrelgrootte mogelijk mits passend bij de schaal van Assen.
- Er is eenheid door verscheidenheid in korrelgrootte en architectonische uitstraling.

Blokken met een publiek interieur

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. Er ontstaat hier en daar in deze diepe blokken ruimte om kleinschalige woningbouw te ontwikkelen aan het hof in combinatie met de transformatie van de winkelplinten. Hiermee wordt de eigenaren van de te transformeren (winkel)panden in deze blokken perspectief geboden op een haalbare businesscase.

Rolderstraat

De Rolderstraat transformeert van een aanloopstraat naar een aantrekkelijke woonstraat. Daarvoor is het belangrijk te investeren in kwalitatieve herontwikkeling van vrijkomende en leegstaande panden. De gemeente heeft reeds geïnvesteerd door een aantal van deze panden te verwerven en gaat actief aan de slag met de herontwikkeling. De nieuwbouw past in schaal en maat en qua architectonische uitstraling bij het Drents DNA. De Rolderstraat wordt groener met extra bomen en geveltuinen.

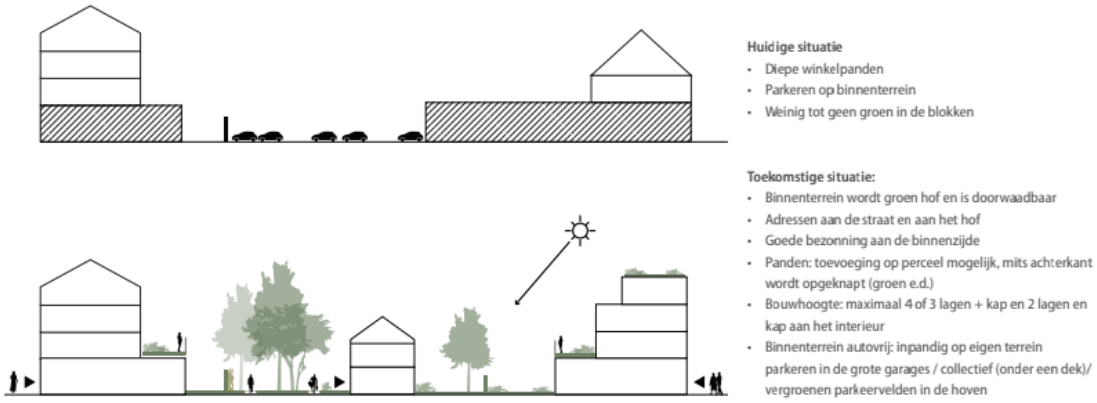
Oude Molenstraat

Aan de Oude Molenstraat zijn nog in te vullen kavels die herontwikkeld kunnen worden. Ook hier geldt kleinschalig en kwalitatief ontwikkelen met zorg voor de architectonische kwaliteiten en de groene inrichting van de buitenruimte. Aan de straat kunnen geveltuinen een bijdrage leveren aan de vergroening van het

straatbeeld.

Groningerstraat

De Groningerstraat is een gemengde straat met, naast wonen, ook ruimte voor werken en voorzieningen in de plint. Diepe winkelplinten worden pand voor pand getransformeerd naar wonen of werken aan de straat, waarbij vergroening aan de binnenzijde van het blok wenselijk is. Bij hele diepe kavels is hier en daar ruimte voor kleinschalige woningbouw op het achtererf, aan het hof.

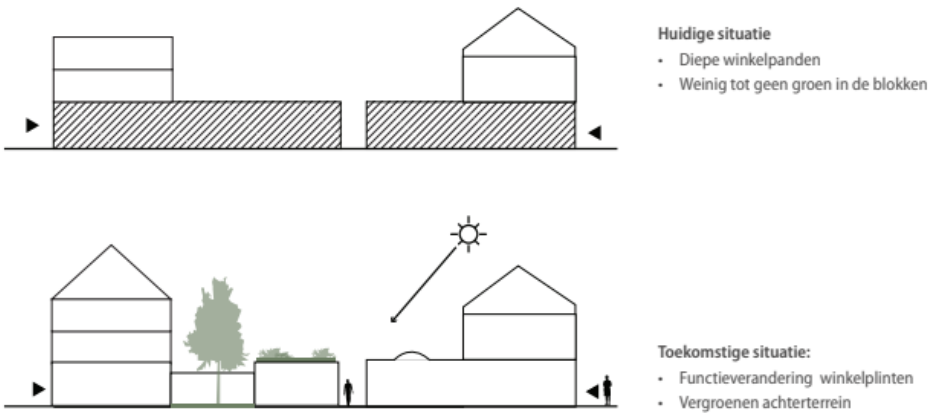


Blokken met een publiek interieur (bron: Binnenstadvisie)

Gesloten bouwblokken

In de gesloten bouwblokken aan de Rolderstraat, Oudestraat en Groningerstraat gaat het om

pandsgewijze transformatie van diepe winkelplinten naar wonen of werken. Hierbij ontstaat ruimte om aan de achterzijde van de kavel tuinen toe te voegen. Soms is er ruimte om tweezijdigheid te organiseren in deze blokken. Dat is mogelijk door te voldoen aan de voorwaarden van een goede overgang van privaat naar openbaar, vergroening, goede toegankelijkheid en passende openbare ruimte.



Gesloten bouwblokken (bron: Binnenstadvisie)

3.4.4 Nota parkeernormen gemeente Assen

Met de nota parkeernormen 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 opgenomen om "in voldoende mate" te bepalen.

In de binnenstadsvisie is aangegeven dat het wenselijk is om het bewoners parkeren zoveel mogelijk te verplaatsen naar de publieke parkeergarages – Mercurius, Triade en Citadel. Er zal dan ook met een positieve grondhouding gekeken worden naar verzoeken van ontwikkelaars om het parkeren in de parkeergarages te faciliteren. Omdat van geval tot geval bekeken moet worden hoeveel parkeerplaatsen precies nodig zijn en welke parkeergarage in beeld is om het parkeren op te vangen , is dit niet bij recht vastgelegd in de regels. In eerste instantie zal het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden, maar het bestemmingsplan kent de mogelijkheid om af te wijken van deze eis.

3.4.5 Nota Monumentenzorg

De gemeente Assen heeft een Nota Monumentenzorg. Ten aanzien van de waardering en -aansluitend- de bescherming van gebieden is een driedeling aangehouden: 'Beschermd stadsgezicht', 'Waardevol gebied en 'overige gebied.

Een deel van het plangebied is gelegen in het "waardevol gebied' (binnen de groene arcering). Met een Waardevol gebied wordt een gebied bedoeld dat zich kenmerkt door bijzondere cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden van bovenlokaal of lokaal niveau. Voor een Waardevol gebied zal geen sloopregeling voor alle bouwwerken gelden. In een bestemmingsplan zal voor een Waardevol gebied een op bescherming gerichte regeling worden opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is deze regeling opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.



Uitsnede Monumentenkaart

3.4.6 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 22 april 2021 een watertoets uitgevoerd Bijlage 5 Watertoets. De beantwoording van de vragen in de watertoets heeft er toe geleid dat de korte procedure moet worden doorlopen. Tevens zal in het kader van het watertoetsproces een overleg plaatsvinden het met waterschap Hunze en Aa's.

Toe-/ afname verhard oppervlak

Over het gehele plangebied bezien zal de hoeveelheid verhard oppervlak (daken, parkeerplaatsen en wegen) in de toekomst alleen maar afnemen. Uitgaande dat er in de huidige situatie sprake is van verharding van 100%. Zullen de toekomstige klimaatadaptiemaatregelen inzake hittestress en wateroverlast, vooral in het deel van het plangebied tussen de Groningerstraat en Oude Molenstraat, leiden tot een afname van het verhard oppervlak.

Gescheiden rioleringsstelsel en afkoppelen

Uit de gemeentelijke rioleringskaart blijkt dat vooral in het oostelijk deel van het plangebied al een gescheiden (regenwater èn vuilwater) rioleringsstelsel aanwezig is. Het betreft het rioleringsstelsel onder de Groningerstraat, Kloekhorststraat, Rolderstraat en (deels) Nijlandstraat. In het westelijk deel van het plangebied is nog geen gescheiden stelsel aanwezig (Nieuwe Huizen, Gedempte Singel, Oudestraat en (deels) Oude Molenstraat. In de nabije toekomst wordt in verband met de herinrichting van de winkelstraten (waaronder Oudestraat en Gedempte Singel) ook een ondergrondse regenwaterafvoer aangelegd.

Bij toekomstige nieuwbouw in het plangebied dient, conform het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2019-2024, het regenwater en vuilwater door de initiatiefnemer gescheiden aangeleverd te worden. Het regenwater wordt op het gemeentelijke regenwaterstelsel aangekoppeld en het vuilwater op het gemeentelijk vuilwaterstelsel. Daar waar mogelijk zal het hemelwater worden geinfiltreerd in de bodem en geloosd op het oppervlaktewater.

Het vuilwater en regenwater uit het plangebied worden via de gemeentelijke stelsels in noordoostelijke richting getransporteerd naar de RWZI van waterschap Hunze en Aa's op het Stadsbedrijvenpark respectievelijk het Havenkanaal.

Wateroverlast

De wateroverlastkaart (WOLK, zie hieronder figuur 1) en de nauw verwante hoogtekaart (AHN3, zie hieronder figuur 2) illustreren wat er met het water op

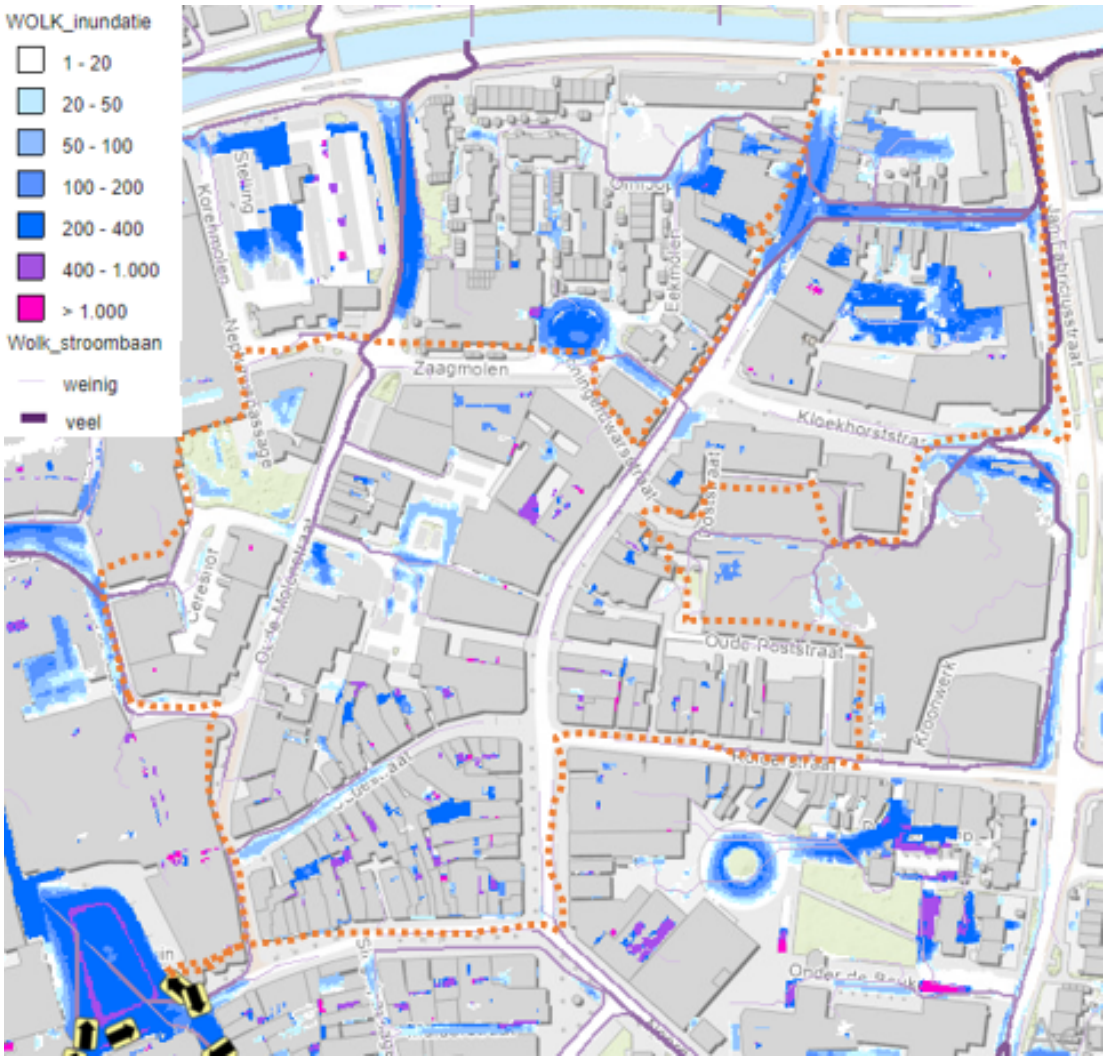
straat gebeurt bij een bui van 100 mm in 2 uur. Het regenwater loopt via enkele stroombanen af naar de laaggelegen, verharde delen in of direct aangrenzend aan het plangebied. Grotere stroombanen zijn zichtbaar in het noordelijk deel van de Oude Molenstraat en Groningerstraat, in de Nijlandstraat en in het oostelijk deel van de Kloekhorststraat. Kleine stroombanen in de Oudestraat en Gedempte Singel.

Laag gelegen plekken waar de stroombanen heen stromen en het water zich verzameld zijn het noordelijk deel van de Oude Molenstraat, het noordelijk deel van de Groningerstraat/hoek Nijlandstraat en het Koopmansplein.

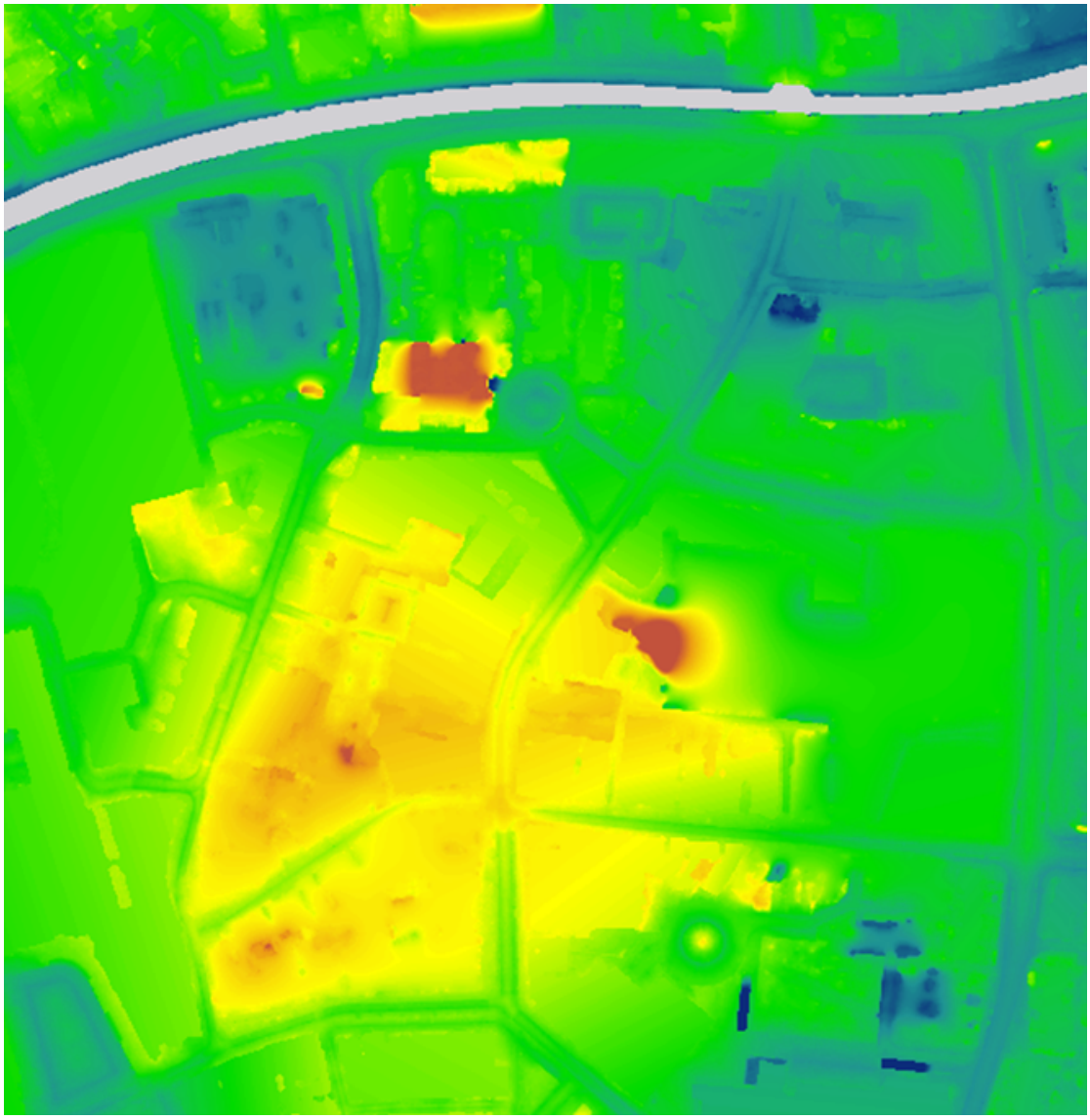
Bij herinrichting van (de directe omgeving van) betreffende straten worden klimaatadaptieve maatregelen genomen zodat de eventuele wateroverlast ter plaatse verminderd wordt. Maatregelen waar aan gedacht moet worden, zijn o.a. afkoppelen van regenwater van vuilwatersysteem en bovengrondse en/of ondergrondse berging van regenwater.

Dergelijke maatregelen zijn bij de herinrichting van het Koopmansplein al genomen en zullen komende jaren ook genomen worden tijdens de herinrichting van de Oudestraat en Gedempte Singel.

Bij nieuwbouw in het plangebied wordt geadviseerd om, vooral in de directe omgeving van stroombanen of laaggelegen delen, een voldoende hoog vloerpeil te hanteren. Op die manier kan eventuele wateroverlast in gebouwen worden voorkomen.



Figuur 1 Wateroverlastkaart (WOLK) met waterdiepte in millimeters bij een bui van 100 mm in 2 uur en de stroombanen in de binnenstad Noordoost



Figuur 2 Hoogtekaart (AHN3, inwinjaar 2019) in de binnenstad Noordoost (rood is hoog, blauw is laag)

Grondwater

Gemeente Assen hanteert voor bebouwing een minimale ontwatering van 0,90 m- mv en voor infrastructuur een minimale ontwatering van 1,10 m- mv. Een aandachtspunt voor initiatiefnemers van nieuwbouw is de ontwatering daarvan. Gezien de slecht doorlatende ondiepe leemlaag, die veelal aanwezig is in de bodem van Assen, adviseert de gemeente om een ringdrainage met strategische doorspuitputten rond de gebouwen/woonblokken aan te leggen en deze aan te sluiten op een regenwater erfscheidingsput.

Waterkwaliteit

Bij nieuwbouw moet de invloed van diffuse bronnen op regenwater zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt regenwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Bij nieuwbouw en renovatie dienen zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood

gebruikt te worden. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvatten voor alternatieven.

Voor de openbare ruimte geldt als preventieve/brongerichte maatregel dat deze zodanig ingericht wordt dat onkruidgroei zo weinig mogelijk kans krijgt. Aangezien de gemeente Assen al meer dan vijftien jaar geen onkruidbestrijdingsmiddelen meer gebruikt, maar alternatieve methoden (borstelen en hitte), dient de inrichting ook dusdanig te zijn dat deze methoden eenvoudig toegepast kunnen worden.
De initiatiefnemer heeft bij nieuwbouw, qua eventueel gebruik van uitlogende materialen, èn bij het beheer en onderhoud van verhardingen en groen, qua gebruik van bestrijdingsmiddelen, te maken met hetgeen wettelijk vastgelegd is. De gemeente is, buiten het bestemmingsplan om, bereid om initiatiefnemer hier expliciet op te wijzen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".
Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en -kwaliteit zijn binnen de genoemde bestemming mogelijk.

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.

Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In voorliggend geval wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een verhoogde milieubelasting als gevolg van de in de omgeving voorkomende wegen en de grote hoeveelheid aan verschillende (kleinschalige) functies, zoals detailhandel, horeca, bedrijvigheid, maatschappelijke functies en wonen.

Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de situatie ter plaatse van het plangebied. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. In dit bestemmingsplan worden functies toegestaan die nu ook al mogelijk zijn. Daarbij vindt wel een accentverschuiving plaats en zijn bepaalde functies niet of alleen via een afwijking mogelijk. Zo geldt voor horeca dat de zwaardere vormen, zoals discotheek, niet meer zijn toegestaan. Bestaande horecabedrijven mogen blijven bestaan, maar nieuwe horecabedrijven worden niet toegestaan. Ook geldt dat als een horecabedrijf langer dan anderhalf jaar leegstaat, er geen nieuw horecabedrijf gevestigd mag worden. Voor detailhandel geldt dat dit bij recht alleen nog mogelijk is binnen de bestemming Centrum. Via een afwijking is detailhandel ook mogelijk binnen de bestemming Gemengd 1, maar dat is wel afhankelijk van het functioneren van de betreffende winkelstraten. Het merendeel van het plangebied zal op termijn ontwikkelen naar een woongebied waar lichte vormen van bedrijvigheid aanwezig zijn die prima passen binnen een woongebied. Het woon- en leefklimaat van de inwoners van dit deel van de binnenstad zal dus verbeteren ten opzichte van wat nu mogelijk is.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder

ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

Zoals eerder in deze toelichting aangegeven zal er een transformatie in dit deel van de binnenstad plaatsvinden richting met name wonen. De meest milieubelastende activiteit - horeca - zal op termijn uit dit gebied verdwijnen. De andere functies zijn in belangrijke mate actief in de dagperiode (07.00 - 19.00 uur) en hebben geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat.

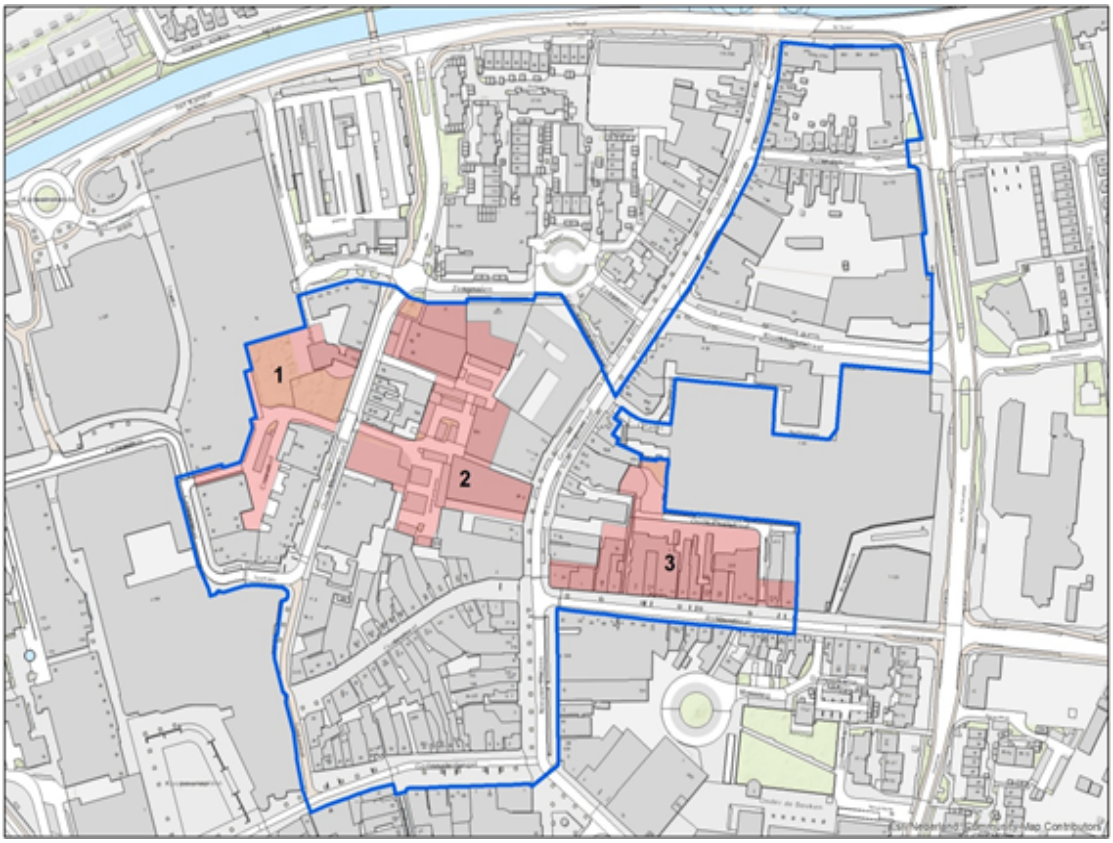
4.3 Geluid

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 200 woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet hinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone.

Plangebied

Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour. Binnen het plangebied liggen drie ontwikkellocaties (rode vlekken). De nieuw te realiseren woningen bevinden zich in de nabijheid van Het Kanaal, de Jan Fabriciusstraat, Oude Molenstraat, Groningerstraat en Rolderstraat.



Ontwikkellocaties woningbouw weergegeven in rood

Akoestisch onderzoek

De Wet geluidhinder richt zich wat betreft wegverkeerslawaai op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen

zoneringsplichtig behalve:
- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wgh. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wgh door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

Het stedelijk gebied wordt gedefinieerd als:
'Het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:
'Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes opgenomen.

Aard gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte ter weerszijden van de weg
stedelijk	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
buitenstedelijk	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

De in de nabijheid van het plangebied gelegen Het Kanaal en Jan Fabriciusstraat kennen ter plaatse een maximum snelheid van 50 km/uur en zijn gelegen in stedelijk gebied. Deze wegen hebben derhalve een zone van 200 m. De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van deze weg en er dient daarom formeel gezien akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Deelgebied 1 en 2 liggen op ongeveer 140 meter uit de as van Het Kanaal. Deelgebied 3 ligt op onge-veer 100 meter uit de as van de Jan Fabriciusstraat. Alle drie de deelgebieden worden afgeschermd door hoge bebouwing. Daarnaast is de afstand tot deze wegen relatief groot. Daarom mag worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Akoestisch onderzoek naar deze wegen is daarom niet nodig.

De overige in de nabijheid van de woningen gelegen wegen (Oudemolenstraat, Groningerstraat en Rolderstraat) kennen een maximum snelheid van 30 km/uur en geen zone in de zin van de Wet ge-luidhinder. Deze wegen zijn als zodanig uitgevoerd en kennen een relatief lage verkeersintensiteit. Akoestisch onderzoek naar deze wegen op grond van een goede ruimtelijke ordening is daarom niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen onderzoek nodig is voor zowel de zoneplichtige als overige wegen en dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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

Het bestemmingsplan is kaderstellend voor nieuwe ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied, maar of en wanneer deze ontwikkelingen plaatsvinden is niet bekend. Binnen het plangebied zijn geen bedrijven met gevaarlijke stoffen aanwezig. Evenmin vindt transport van gevaarlijke stoffen binnen het plangebied plaats. Buiten het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of via buisleidingen plaats dat invloed heeft op het plangebied. Verder zijn er geen risicobronnen aanwezig die invloed hebben op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico is verder niet aan de orde.

Voor de ontwikkellocaties zal te zijner tijd specifiek onderzoek verricht moeten worden naar verschillende milieuaspecten, waaronder externe veiligheid. Voor die plannen vindt de beoordeling en eventuele verantwoording op dat moment plaats.

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.

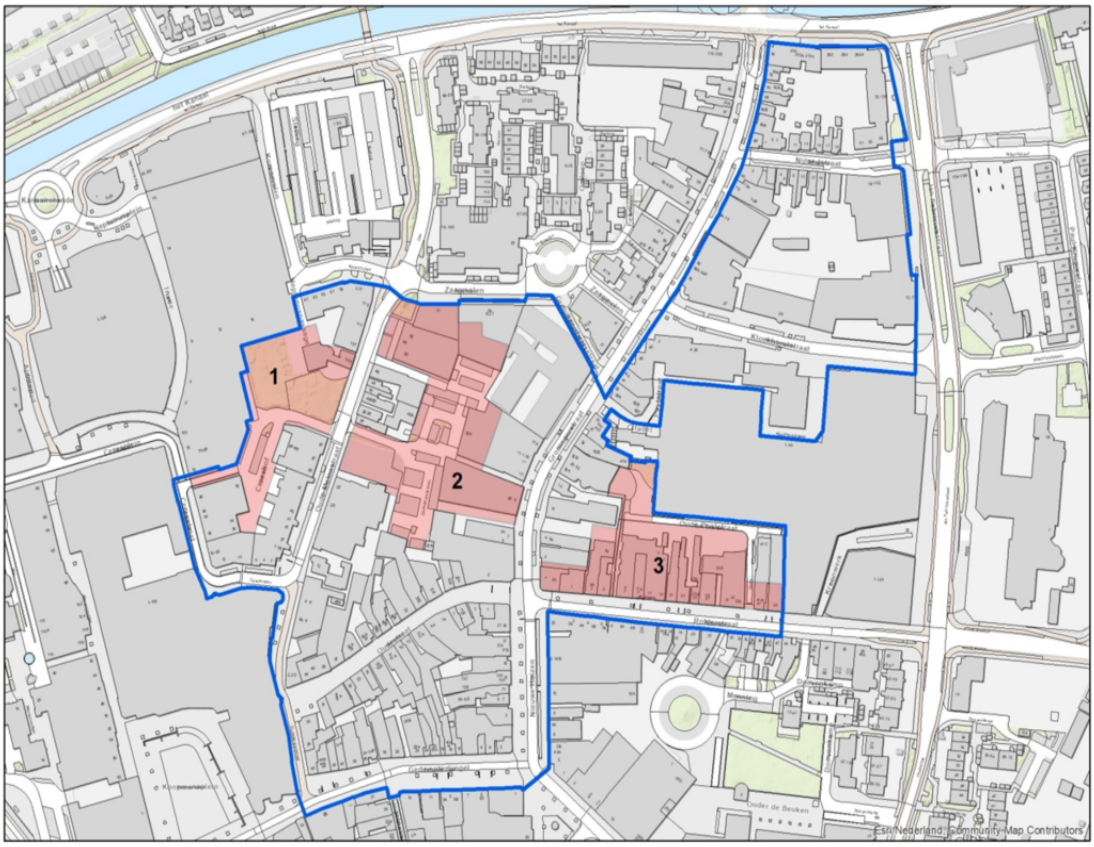
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoor-delen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd 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

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 200 woningen waarvan 30% uit sociale huur zal bestaan. De woningen liggen verspreid over drie deelgebieden. Op basis van de oppervlakte van de drie deelgebieden is het aantal woningen per deelgebied bepaald. Met behulp van CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie ten gevolge van de woningbouw binnen het plangebied vastgesteld. Daarbij is uitgegaan van een gelijkmatige verdeling van de typen woningen. De verdeling is opgenomen in onderstaande tabel en figuur.

type woning		deelgebied 1	deelgebied 2	deelgebied 3	totaal
vrije sector	grondgebonden	11	21	15	47
	appartementen > 50 m2	11	21	15	47
	appartementen < 50 m2	11	21	15	47
sociale huur	grondgebonden	5	9	6	20
	appartementen > 60 m2	5	9	6	20
	appartementen < 60 m2	5	9	6	20
totaal		48	90	63	201

Uitgangspunten woningbouwprogramma (aantallen)



Locatie deelgebieden

Verkeersgeneratie

Aan de hand van het aantal woningen en de typering ervan is met behulp van CROW-publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, de verkeersgeneratie van de woningen vastgesteld. Deze publicatie geeft naast parkeerkencijfers ook inzicht in de verkeersgeneratie dan deze typen woningen. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie berekend.

geb.	vrije sect.	soc. huur	verk. gen. (crow pub. 381, assen sterk sted., centr.)						verkeersgeneratie						totaal
			vrije sector (70%)			sociale huur (30%)			vrije sector			sociale huur			
			grondgeb. won.	app. > 50 m2	app. < 50 m2	grondgeb. won.	app. > 60 m2	app. < 60 m2	grondgeb. won.	app. > 50 m2	app. < 50 m2	grondgeb. won.	app. > 60 m2	app. < 60 m2	
1	33	15	5.8	4.1	3.2	3.2	2.2	2.2	64	45	35	16	11	11	203
2	63	27	5.8	4.1	3.2	3.2	2.2	2.2	123	87	68	29	20	20	367
3	45	18	5.8	4.1	3.2	3.2	2.2	2.2	87	62	48	19	13	13	263
tot.	141	60													832

Rekentool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool in 2008 ontwikkeld. De NIBM-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (versie 2021) is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	832
	Aandeel vrachtverkeer	2.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0.64**
	PM_{10} in µg/m^3	**0.14**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Achtergrondniveaus

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.
Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2020, welke in maart 2021 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO_2 en PM_{10}

Luchtconcentratie		Norm
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO_2, $PM_{2.5}$ en PM_{10}.

Gemeten en berekende waarden achtergrondniveaus

Stof	2020*)	2025*)	2030*)
NO_2	10.290 µg/m^3	8.770 µg/m^3	7.002 µg/m^3
$PM_{2.5}$	6.789 µg/m^3	6.805 µg/m^3	5.367 µg/m^3
PM_{10}	13.510 µg/m^3	13.290 µg/m^3	11.630 µg/m^3

*) gegevens 2020

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het plangebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ten gevolge van de komst van de woningen een aantal functies zal verdwijnen waardoor de toename van het verkeer minder groot zal zijn dan in deze berekeningen wordt gehanteerd. De berekeningen kunnen dus als een worst case worden beschouwd.

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

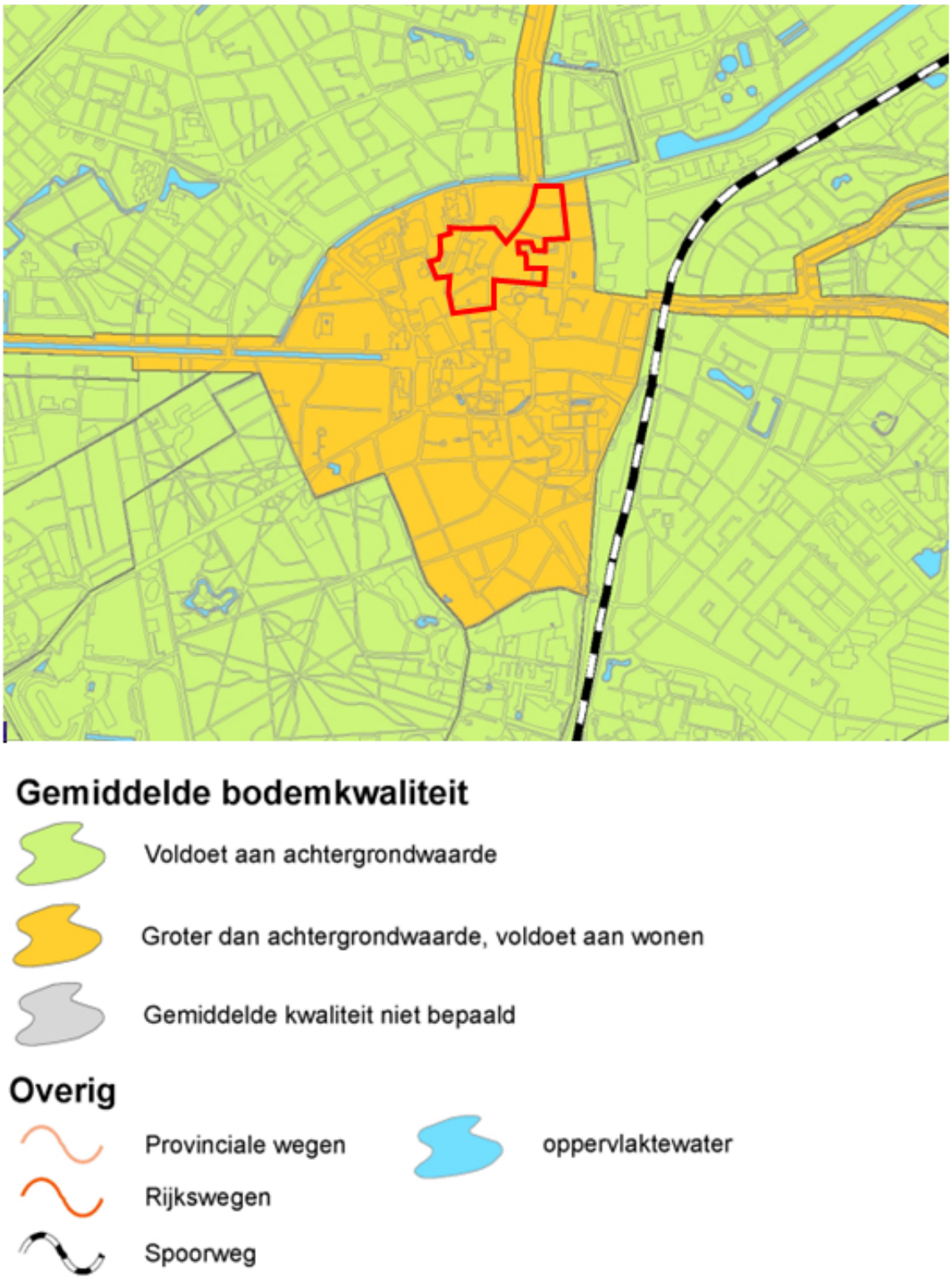
De Nota Bodembeheer Gemeente Assen geeft informatie over de bodemkwaliteit in het

plangebied. Het plangebied valt binnen de homogene bodemkwaliteitszone ‘W1: Wonen voor 1945,

waarvan de bodemkwaliteit ‘Groter dan Achtergrondwaarde, voldoet aan wonen’ is.

Onderzoek

In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn gemiddeld licht verhoogde gehalten met enkele metalen en PAK (kooldeeltjes) aanwezig. Vanwege het gemiddelde licht verhoogde gehalte aan kwik, lood en PAK valt dit deelgebied in de kwaliteitsklasse Wonen. De licht verhoogde gehalten leveren geen risico’s op bij het huidig gebruik. Enkel bij hergebruik van grond is de bestemming van deze grond aan voorwaarden verbonden. De kwaliteit van de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) valt in de kwaliteitsklasse AW2000.



Financiële haalbaarheid

De verwachte kwaliteit van de bodem vormt naar verwachting geen beperking voor de plannen. De verwachting is niet dat er een bodemverontreiniging aanwezig is die een belemmering vormt voor de toekomstige bestemming wonen met tuin. De financiële haalbaarheid wordt als positief beoordeeld.

Conclusie

Er is op dit moment geen reden om bij voorbaat aan te nemen dat het aspect

bodem een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen zal nader onderzoek moeten plaatsen voor het aspect bodem.

4.7 Archeologie

Inleiding

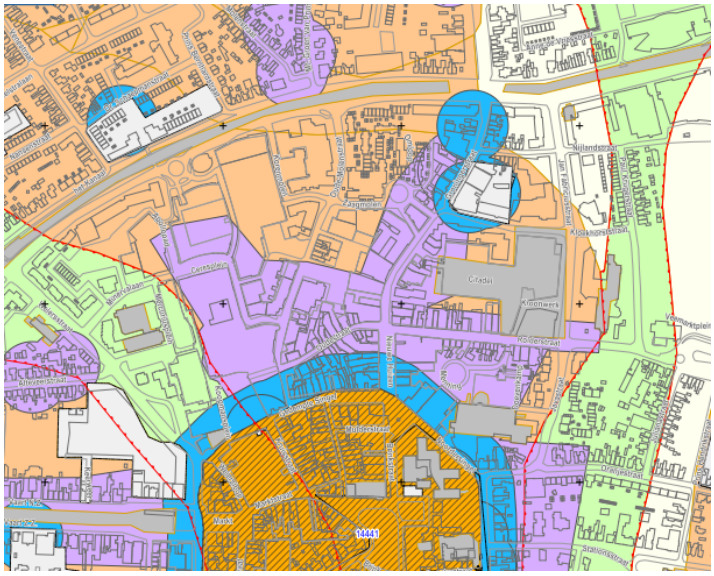
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten 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 kaderstellend is voor ontwikkelingen en conserverend is voor wat betreft de bestaande situatie, is archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Dat zal - afhankelijk van de bouwplannen - wel moeten plaatsvinden wanneer er een concrete ontwikkeling speelt. Hiervoor 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.

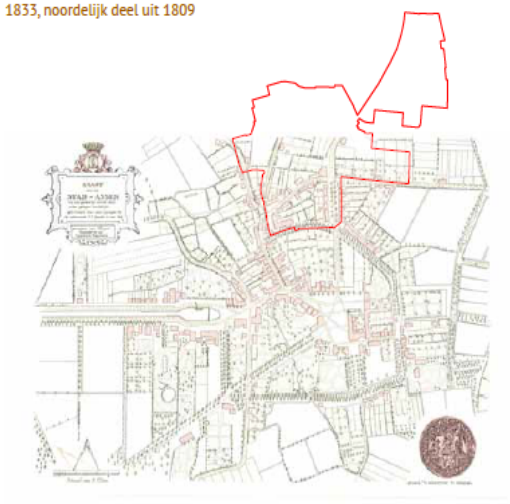
In de loop van de 20ste eeuw wordt het noordoostelijk deelgebied ontwikkeld en komt het huidige straten en bebouwingspatroon tot stand.



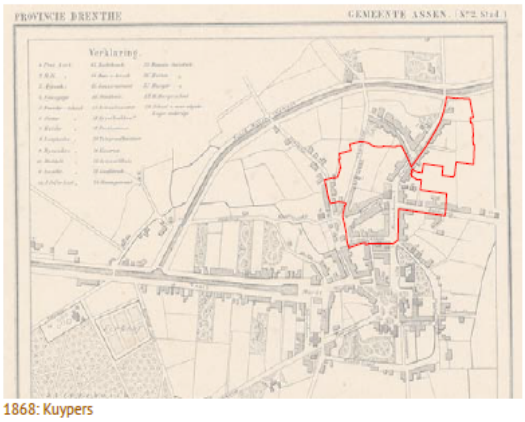
1833, noordelijk deel uit 1809



Eerste kwart 19e eeuw: Kadastrale Minuut



1825



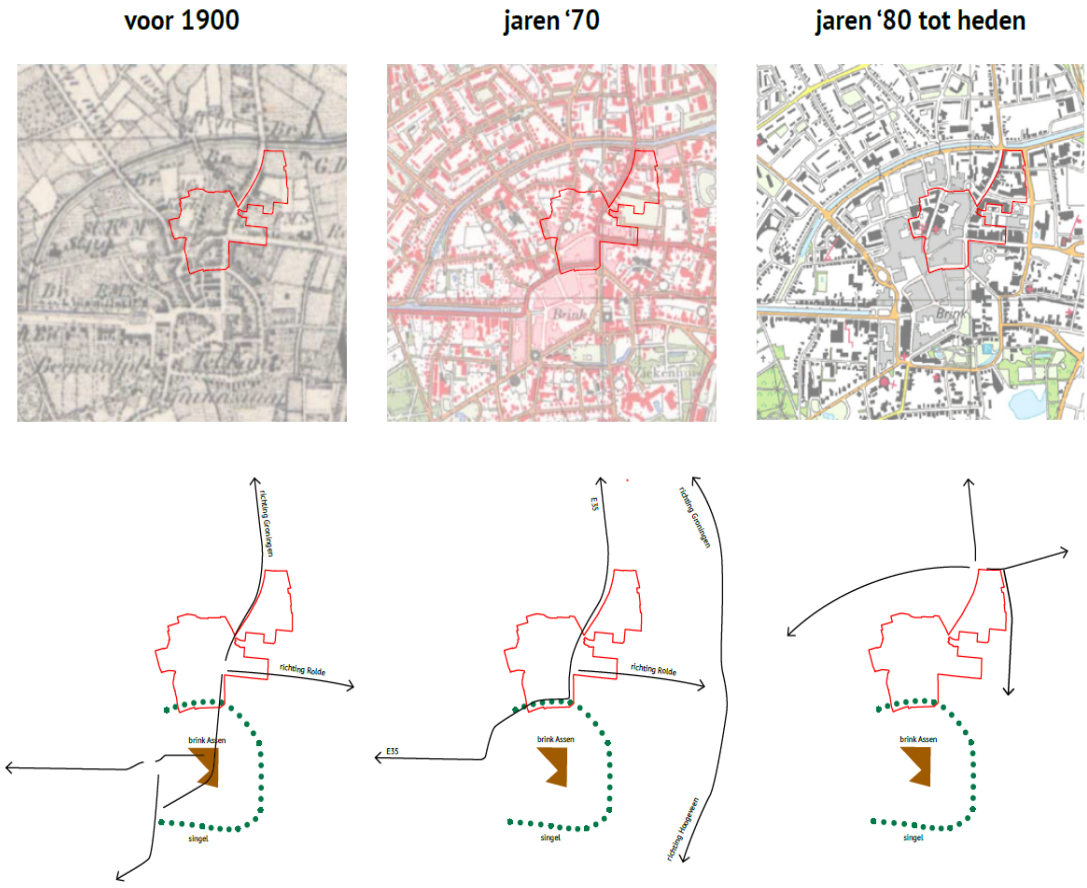
1868: Kuypers

Bron: Beeldwaliteitsplan centrum Assen Noord Oost, bron: DAAD architecten

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: Beeldkwaliteitsplan centrum Assen Noord Oost, bron: DAAD architecten

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.

4.9.1 Stikstof

In het kader van het bestemmingsplan 'Binnenstad Noordoost' is de depositie van stikstof ten gevolge

het gebruik van een toevoeging van de wooneenheden in het plangebied

berekend.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering

Met de invoering van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (in het kort Stikstofwet) op 1 juli 2021, is er een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten in de bouwsector. Middels deze stikstofwet wordt er aan de Wet natuurbescherming (Wnb) een nieuw artikel toegevoegd (artikel 2.9a) dat bepaalt dat in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) bepaalde activiteiten van de bouwsector aangewezen kunnen worden waarvoor deze vrijstelling van toepassing is. Voor deze activiteiten geldt dat de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door de bouwactiviteiten buiten beschouwing van de vergunningplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb wordt gelaten. In artikel 2.5 Bsn is de vrijstelling voor het bouwen van bouwwerken opgenomen. Dit betekent dat de zogeheten aanlegfase niet langer mee hoeft worden te genomen in de stikstofberekening. De gebruiksfase dient nog wel berekend te worden. Ook de verkeersbewegingen die samengaan met de aangewezen activiteiten in de bouwsector kunnen buiten beschouwing worden gelaten.

Rekenresultaat en conclusie

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat (inclusief een pdf bestand) waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Het volledige rapport en de Berekening stikstofdepositie zijn opgenomen in de bijlage.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Conclusie

Omdat dit bestemmingsplan slechts kaderstellend is voor toekomstige ontwikkelingen, is ecologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Op grond van de Wet natuurbescherming zal onderzoek moeten plaatsvinden wanneer er gesloopt gaat worden en nieuwbouw plaatsvindt.

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. Voor woningbouw zijn die drempelwaarden een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. De beoogde ontwikkeling uit voorliggend bestemmingsplan blijft naar schaal en omvang ruimschoots onder de drempelwaarden van de activiteiten zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook 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 dat 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.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte
Dit bestemmingsplan wijkt op een aantal onderdelen af van andere bestemmingsplannen. Reden hiervoor is enerzijds dat er een nieuwe Omgevingswet op korte termijn in werking treedt waardoor het bestemmingsplan in zekere zin zal opgaan in het gemeentelijk omgevingsplan en het karakter daarvan ook in zekere zin zal wijzigen. Hiermee wordt de mogelijkheid vergroot om ten behoeve van een goede fysieke leefomgeving ook anders met regelgeving om te gaan. De mogelijkheden om regels te stellen ten behoeve van een ontwikkelingen zal ook niet meer met een zogenaamde wijzigings- of uitwerkingsprocedure kunnen worden gerealiseerd. Daarvoor worden andere mogelijkheden open gesteld (via kortere vergunningsprocedures die 'omgevingsplanactiviteit' wordt genoemd). De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid daarop nu al te anticiperen. Voor zulke bestemmingsplannen is een speciale naam: 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'.

Door gebruik te maken van de Crisis- en herstelwet wil de gemeente bereiken dat procedures niet langer en moeilijker dan strikt noodzakelijk worden gemaakt. Anderzijds kunnen eventueel noodzakelijke onderzoeken ook worden doorgeschoven naar het moment dat er zich werkelijk aanvragen voor doen bij nieuwe ontwikkelingen zoals de hier beoogde woningbouw of verandering van gebruik van bebouwing.

In dit plan wordt onder andere al ingespeeld op deze nieuwe werkwijze door met een zogenaamde 'bestemmingsplanactiviteit' (onder de Omgevingswet heet die dus omgevingsplanactiviteit) te werken. Ook is in dit plan gebruik gemaakt van de mogelijkheid om via een meldingsplicht (in plaats van vergunning) activiteiten mogelijk te maken en zogenaamde maatwerkvoorschriften te stellen. De gemeente beoogd hierbij ook om al enige integratie van welstand en stedenbouw te bewerkstelligen en meer gebruik te maken van de verwijzing naar beleiddocumenten (zoals het beeldkwaliteitsplan) op basis waarvan de (bouw)vergunningverlening wordt getoetst.

Deze nieuwe vorm van opstellen van regels is mogelijk dankzij aanwijzing van het plangebied op basis van artikel 7c van het uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet.

Samenvattend kent dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte de volgende juridische vernieuwingen:

<u>Meer integratie ten aanzien van welstand en stedenbouw en de financiële haalbaarheid</u>

In het plan wordt integraal beoordeeld op beeldkwaliteit en het verbeteren van de leefomgeving. Daarbij wordt het onderscheid tussen stedenbouw (bestemmingsplan) en welstand (losse toets op grond van de huidige Woningwet) niet meer strikt gehanteerd. Dit wil niet zeggen dat de welstandstoetsing (en advisering daarover) in het kader van een bouwvergunning anders verloopt maar voor zover er nog gesproken kan worden van grenzen tussen beide beleidsvelden valt die bij de toetsing van bouw- en gebruiksactiviteiten weg.

Naast integratie van bovengenoemde werkvelden heeft ook de integratie planvorming, uitvoering en financiële haalbaarheid gevolgen voor het stellen van regels in dit bestemmingsplan. De kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen staat voorop, maar er zal ook aandacht zijn voor de financiële haalbaarheid c.q. consequenties die dit bestemmingsplan met zich meebrengt. Dit kan liggen op het terrein van te hoge investeringen maar bijvoorbeeld ook in het risico op planschade. De gemeente kan via vergunningverlening (bestemmingsplanactiviteiten) hierop sturen.

Nieuwe ontwikkelingen, met name verandering van functies naar wonen en nieuwbouw van woningen worden tevens gestuurd en mogelijk gemaakt met de volgende (voor de ruimtelijke ordening) instrumenten:

1. maatwerkvoorschriften:
   Dit bestemmingsplan kent de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften vast te stellen. Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag voor concrete gevallen extra of soepeler eisen stellen aan bebouwing. Hiermee kan de gemeente bijvoorbeeld aanvullende voorwaarden stellen aan de maatvoering van bouwwerken of het aanzicht van een gevel. Dat geldt met name als getoetst wordt op basis van het beeldkwaliteitsplan dat de gemeente vaststelt voor dit gebied.
2. Een meldingsplicht:
   In dit plan is op een enkele plaats functiewijziging toegestaan mits er voordat dit gebeurt een melding bij de gemeente wordt gedaan. Een meldplicht biedt de gemeente de mogelijkheid om op de hoogte te raken van activiteiten en eventueel via maatwervoorschriften bij te sturen. Bij een meldingsplicht is, anders dan de vergunningplicht, dus geen expliciete toestemming nodig maar kan er wel een nader voorschrift worden gesteld om er voor te zorgen dat de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit wordt gehaald.
3. bestemmingsplanactiviteiten:
   De zogenaamde 'bestemmingsplanactiviteiten' in dit bestemmingsplan kunnen ten aanzien van reguliere bestemmingsplannen het beste worden vergeleken als tussenvorm van uitwerkingsverplichtingen en wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen met een omgevingsvergunning. De bestemmingsplanactiviteiten maken het mogelijk dat de gemeente kan toestaan dat een aantal functie-, bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan die aanvankelijk niet direct zijn toegestaan in de bestemmingsomschrijvingen. Dat is een verbreding ten opzichte van het afwijken met een omgevingsvergunning. Anderzijds kan met het instrument bestemmingsplanactiviteit geen ontwikkelingen worden afgedwongen omdat de bestemming hiermee niet kan worden gewijzigd zoals dat wel kan met een wijzigingsbevoegdheid. Het is ook in beginsel niet de intentie van de gemeente om zelfstandig in het plangebied te gaan ontwikkelen maar in samenwerking met derden de ontwikkeling te stimuleren.
   Verder wordt opgemerkt dat de betreffende regelingen veelvuldig verwijzen naar beleidsregels van de gemeente. Zo ontstaat flexibiliteit ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen.

Over de specifiek opgenomen nieuwe regels is nadere informatie te vinden in subparagraaf 5.2.2 (Bestemmingsregels).

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 zijn dus van groot belang en met name grotere ontwikkelingen zullen altijd aan omliggende belanghebbenden worden voorgelegd voor zij kunnen worden toegestaan.

De procedure voor het toestaan van een bestemmingsplanactiviteit (vergunning) bedraagt in beginsel acht weken in tegenstelling tot de 26 weken die voor de oude uitwerkingsverplichting en wijzigingsbevoegdheid gelden. Voor zo'n vergunning zal getoetst moeten worden aan het gemeentelijk beleidskader (dat soms nadere uitleg vragen) en bovendien dus in sommige gevallen aan derden moeten worden voorgelegd.
Het beleidskader wordt overigens uitdrukkelijk genoemd in de regels. Het betreft het 'Beeldkwaliteitsplan Centrum Noordoost', de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter', de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen' en de 'Binnenstadvisie Assen'. Dit beleidskader kan naar aanleiding van evaluatie en ervaring in de loop der tijd eventueel door de bevoegde organen van de gemeente worden geactualiseerd.

Het mag duidelijk zijn dat een vergunningaanvraag goed moet zijn voorbereid en het hiervoor genoemde vooroverleg daarom des te noodzakelijker zal zijn. Dat vraagt zowel van gemeentezijde als de initiatiefnemers flexibiliteit en de bereidheid om snel en efficiënt met elkaar te werken.

De opbouw van de regels van dit bestemmingsplan is nieuw anders en dus gelijk aan een 'gewoon' bestemmingsplan.

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 bespreekt elke bestemming afzonderlijk voor wat betreft de nieuwe bestemming (functies en gebruik) en nieuwe ontwikkelingen. Wat betreft de bouwregels en het stellen van maatwerkvoorschriften gelden voor de eerste drie bestemmingen nagenoeg dezelfde regels. Daarom worden

die vooraf besproken.

Bouwregels

In de bestemmingen Centrum en Gemengd 1 en 2 is het niet de bedoeling om veel te herbouwen maar om de bestaande bebouwing met naar de weg gekeerde ruimte te verbeteren. De bouwregels gaan dus in de eerste plaats uit van de aanwezige panden die blijven bestaan. Bestaande bouwdiepten en bouwhoogten van de hoofdgebouwen zijn dus het uitgangspunt in de bouwregels. Nieuwe bebouwing moet zich daar naar voegen. Dat betekent dat nieuwe gebouwen dus niet te veel kan afwijken qua hoogte, breedte of diepte. Afwijken hiervan mag wel maar dan moet er wel goed gekeken naar kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Via het beeldkwaliteitsplan wordt hier richting aan gegeven. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen (bestemmingsplanactiviteiten) en bij het stellen van maatwerkvoorschriften.

De regels voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en ander bouwwerken) zijn nagenoeg gelijk aaan de regels die ook elders in Assen gelden. Van belang hierbij is dat de gemeente kan sturen op het behoud van open en groene ruimte ochter percelen en binnen bouwblokken.

Maatwerkvoorschriften

De artikelen m.b.t. maatwerkvoorschriften maken het mogelijk om ook in het geval dat geen vergunning of alleen een melding nodig is om waar nodig toch voorwaarden op te leggen en zo de gewenste beeldkwaliteit en andere gemeentelijke beleidsdoelen bereiken. Een vergunning en een maatwerkvoorschrift is eventueel aanvechtbaar bij de rechter. Bij het stellen van maatwerkvoorschriften of vergunningvoorwaarden kunnen ook de gevelbreedte en gevelindeling worden betrokken.

Ten aanzien van het gevelaanzicht en de inrichting van het voorperceel kunnen door het bevoegd gezag voorschriften of voorwaarden worden vastgesteld, met name indien sprake is van een wijziging van de functie op de begane grond. In het kader van de huidige welstandstoetsing gebeurd dit al ten aanzien van gevelindeling en andere bouwkundige wijzigingen maar de verbrede reikwijdte maakt het mogelijk om dit ook ten aanzien van gebruikswijziging (van met name een centrumfunctie naar wonen) of sommige kleinschalige verbouwingen te doen.

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.

In tegenstelling tot de twee andere bestemmingen Gemengd 1 en 2 wordt transformatie naar Wonen hier niet voorgestaan. De begane grond van gebouwen kan niet in gebruik worden genomen als woning.

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 maar het is mogelijk om (gedeelten van) deze bestemming op de begane grond op een gestructureerde wijze te transformeren naar een woongebied met een menging van dienstverlenende bedrijfjes.

Om te voorkomen dat verrommeling plaats vindt en de functie van de straat niet meer herkenbaar is vraagt dit wel goede afstemming met de omgeving en de gemeente. Bestaande belangen (aanwezige centrumfuncties) moeten niet in ernstige mate worden gehinderd hierdoor.
Om dit alles te sturen gaat de bestemming uit van een bestemming waarbij dienstverlening en andere aanwezige centrumfuncties rechtens zijn toegstaan. Voor het wijzigen van de centrumfuncties (dus van een winkel naar bijvoorbeeld horeca of omgekeerd) is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Verandering naar dienstverlening is rechtens toegestaan. Voor het veranderen van de begane grond van gebouwen naar een woonfunctie is ook vergunning noodzakelijk. Daarbij zal o.a. dus getoetst worden op de samenhang met andere panden in de omgeving en beeldkwaliteit. Ook de (her)inrichting van de straat kan daarbij worden betrokken.

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. Doelstelling is om deze gebieden meet tot woongebied te laten transformeren. Waar dat niet haalbaar is kan met een omgevingsvergunning ook worden toegestaan om dienstverlenende bedrijven op de begane grond toe te staan.

Om de doelstelling van woongebied voor deze gebieden te benadrukken en de transformatie naar wonen zo makkelijk mogelijk te laten verlopen kent deze bestemming de hiervoor genoemde nieuwe meldingverplichting om de begane grond van verdiepingen waar nu nog een bedrijf zit te veranderen naar één woning. Op die manier is de gemeente op de hoogte van de veranderingen is het eenvoudiger om eventeel maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van de inrichting van een nieuwe pui of voorgevel. Dit alles dienende om het straatbeeld vanuit kwalitatief oogpunt te verbeteren. Dat is uiteraard ook in het belang van de omliggende bewoners en vergroot de aantrekkelijkheid van de omgeving.

Om te vookomen dat achteraf alsnog maatwerkvoorschriften door de gemeente worden gesteld is het van belang dat de initiatiefnemer in gesprek gaat met de gemeente. Zoals aangegeven staat de gemeente daar te aller tijde voor open.

Voor het wijzigen van de begane grond naar meerdere woningen of appartementen bestaat wel een vergunningplicht.

Ontwikkellocaties
In het gebied zijn verschillende delen aangewezen als 'overigezone-ontwikkelingsgebied'. Deze gebieden zijn aangewezen als mogelijkheid om nieuwe woningbouw toe te staan. Uiteraard zal dat in goed overleg met alle betrokkenen en belanghebbenden moeten gebeuren waarbij nog divers nader onderzoeken moeten worden gedaan voordat hier met een omgevingsvergunning (bestemmingsplanactiviteit) kan worden ontwikkeld. Doelstelling van deze ontwikkelingen zijn om de kwaliteit van het totale bestemmingsplangebied voor wonen en verblijven (in een groene stedelijke

omgeving) te vergroten. Er zijn verder niet te veel randvoorwaarden qua bebouwing opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan geeft vooral richting aan ten aanzien van wat mogelijk wordt geacht.

Uit de wijze van regelgeving (bestemmingsplanactiviteit – zie het voorstaande) blijkt dat de gemeente niet op voorhand van plan is zelf te ontwikkelen. Dat kan uiteraard wel maar dat vraagt dan dat bestaande panden ok zullen moeten worden aangekocht. Uitgaande van de planontwikkeling door derden zijn in deze regeling ook geen nadere exploitatieregels opgenomen. Wel is in de regeling onderaan verwezen naar de doelstelling om de ontwikkeling niet op de algemeen middelen van de gemeente te laten drukken en dus de financiële haalbaarheid en kostenverhaal bij de vergunningverlening zullen moeten betrokken, maar dat geldt eigenlijk bij iedere ontwikkeling. Door de aanduiding 'exploitatiegebied' op te nemen voor de 3 ontwikkellocaties, krijgt het college de mogelijkheid om in de toekomst een exploitatieplan op te stellen wanneer kostenverhaal niet te borgen is via een (anterieure) overeenkomst.

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. Deze bestemming bevat geen maatwerkvoorschriften of bestemmingsplanactiviteiten.

Ten aanzien van deze bestemmingsplanactiviteiten is ook een nieuwe delegatieregeling opgenomen voor B&W waardoor er zodra de vergunning onherroepelijk is, kan worden overgegaan naar vertaling van de nieuwe mogelijkheden naar regels en verbeelding in het bestemmingsplan zodat het plan actueel blijft. Het gaat dan voornamelijk om het aanpassen van de bouwvlakken of het verwijderen van aanduidingen of toevoegen van functies. Of hiervan in de toekomst gebruik zal worden gemaakt is afhankelijk van hoe snel de Omgevingswet in werking zal treden.

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 Waard-. 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 Nota Monumentenzorg. Bij de bovengenoemde ontwikkelingen in de bestemming "Centrum" en "Gemengd 1", voor zover gelegen binnen de gebieden van deze dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie", zal de nota

Monumentenzorg 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 deels ontleend aan regels die gemeente ook elders hanteert. Hierbij moet men denken aan de regeling ten aanzien van woningsplitsing die al eerder met een paraplubestemming is vastgelegd.

Daarnaast zijn er echter ook nadere regelingen getroffen ten aanzien van het reguleren van bijzondere woonvorm (zorgwoningen en ander opvang. De gemeente wil dit graag blijven sturen. Het is daarom niet mogelijk om binnen de bestemmingen van dit plan zonder vergunning dit soort nieuwe woon-zorgvoorzieningen te vestigen.

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 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.

De financiële haalbaarheid van mogelijke ontwikkelingen op grond van wijzigingen of afwijkingen van het bestemmingsplan dient afzonderlijk te worden aangetoond in de op te stellen ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Dit bestemmingsplan is in belangrijke mate conserverend van aard en is niet aan te merken als een ‘bouwplan’ in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Dit bestemmingsplan leidt ook, ten opzichte van de vigerende rechten van het vorige bestemmingsplan, niet tot extra bouwmogelijkheden voor woningbouw. Derhalve bestaat geen exploitatieplanverplichting en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Bij de vergunningverlening voor ontwikkellocaties op basis van een bestemmingsplanactiviteit zal worden bezien welke kosten er dienen te worden verhaald. Hierover zal anterieur overeengekomen worden.

6.3 Planschadeaspecten

Dit bestemmingsplan is beoordeeld op risico's ten aanzien van planschade. De planregeling biedt op voorhand geen mogelijkheid planschadeclaims. De regeling is zodanig opgesteld dat afwegingen bij eventuele vergunningverlening ten aanzien van planschade mogelijk zijn.

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 waterschap heeft input gegeven op de waterparagraaf en dat is verwerkit in hoofdstuk 4. Daarbij heeft het waterschap een positief advies gegeven.

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

Er zijn 5 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'Nota zienswijzen binnenstad Noordoost'.