Bestemmingsplan

Voormalig Acmesa-terrein

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

T 0546 454 466

E info@bjz.nu

Mei 2022

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan

Voormalig Acmesa-terrein

Plannaam:	Voormalig Acmesa-terrein
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0106.00BP20209000B-C001
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN 6
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 9

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 10

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 10
3.2 BEELDKWALITEIT 13
3.3 VERKEER EN PARKEREN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 15

4.1 RIJKSBELEID 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 18
4.3 REGIONAAL BELEID 22
4.4 GEMEENTELIJK BELEID 23

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 28

5.1 GELUID 28
5.2 BODEMKWALITEIT 30
5.3 LUCHTKWALITEIT 31
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 32
5.5 MILIEUZONERING 33
5.6 ECOLOGIE 35
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 36
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 38
5.9 TRILLINGSHINDER 39

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 41

6.1 VIGEREND BELEID 41
6.2 WATERPARAGRAAF 42

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 47

7.1 INLEIDING 47
7.2 OPZET VAN DE REGELS 47
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 48

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 51

HOOFDSTUK 9 VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 52

9.1 VOOROVERLEG 52
9.2 INSPRAAK 52
9.3 ZIENSWIJZEN 52

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 53

BIJLAGE 1 BEELDKWALITEITSPLAN 53
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI 54

BIJLAGE 3 OVERZICHT MILIEUHYGIËNISCHE SITUATIE BODEM 55
BIJLAGE 4 ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID 56
BIJLAGE 5 ADVIES VEILIGHEIDSREGIO 57
BIJLAGE 6 STIKSTOFONDERZOEK 58
BIJLAGE 7 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 59
BIJLAGE 8 TRILLINGSONDERZOEK 60
BIJLAGE 9 UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS 61
BIJLAGE 10 GEMEENTELIJK WATERDOCUMENT 62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat het voormalige Acmesa-terrein in Assen te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Ter plaatse van het Acmesa-terrein was vanaf 1908 tot 2005 melkfabriek de ‘Asser Coöperatieve Melkinrichting en Stoomzuivelfabriek’ (Acmesa) gevestigd. De fabriek werd in 2007/2008 gesloopt. Sindsdien ligt de locatie braak.

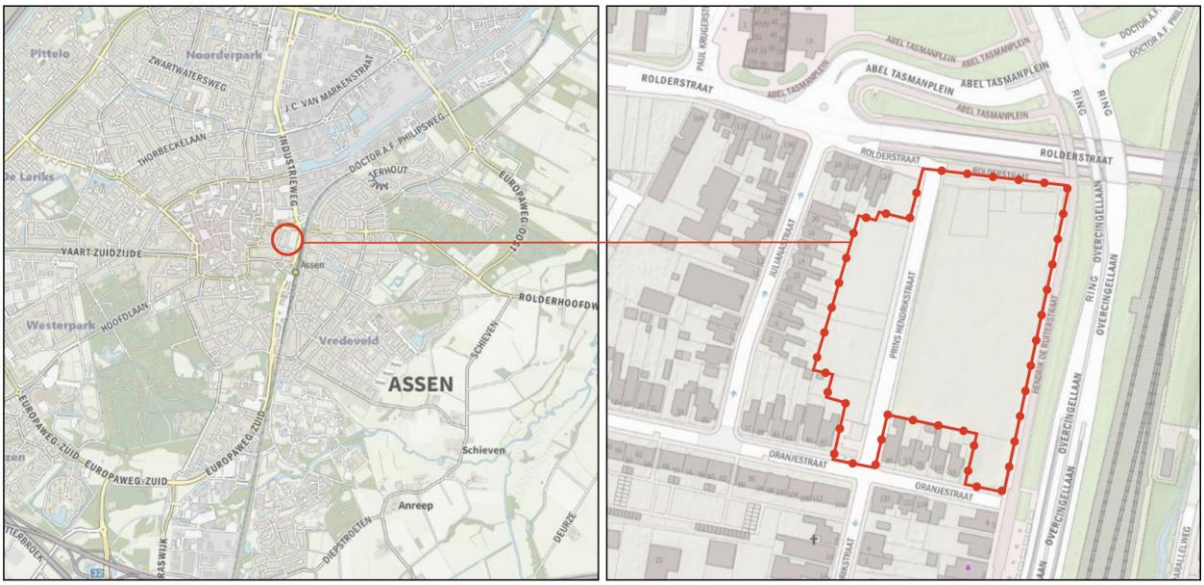
Gezocht is naar een passende nieuwe functie voor deze unieke locatie, gelegen tussen het station en het stadscentrum van Assen. Deze passende functie is gevonden in het realiseren van 113 woningen waarbij sprake is van een gevarieerd woningbouwprogramma. Het gaat hierbij om een mix van rijwoningen (stadswoningen), tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening “Assen – Binnenstad” en het geldende bestemmingsplan “Stadsboulevard Noord”. De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door het ter plaatse vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt ingesloten door de Rolderstraat, Hendrik de Ruiterstraat, (de woonpercelen aan de) Oranjestraat en de woonpercelen aan de Julianastraat.

In afbeelding 1.1 is het plangebied ten opzichte van de kern Assen en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij het voorliggende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Assen en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Voormalig Acmesa-terrein" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0106.00BP20209000B-C001) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de volgende plannen:

Plan	**Vaststellingsdatum**
Beheersverordening "Assen – Binnenstad" (zuiden)	19 juni 2014
Bestemmingsplan "Stadsboulevard Noord" (noorden)	16 januari 2014
"Voorbereidingsbesluit facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting" (noorden)	6 juni 2019
Beheersverordening "Assen – Facetbeheersverordening Parkeren"	Ontwerp
"Facetbeheersverordening Assen – woningsplitsing en woningomzetting 2020"	19 november 2020

De beheersverorening "Assen – Binnenstad" en het bestemmingsplan "Stadsboulevard Noord" betreffen de plannen met de geldende gebruiks- en bouwregels van de gronden binnen het plangebied.

De "Facetbeheersverordening Assen - woningsplitsing en woningomzetting 2020" bevat regels ten aanzien van woningsplitsing en woningomzetting binnen het daarvoor aangegeven verordeningsgebied. Verder geldt er een voorbereidingsbesluit, waarin is aangegeven dat er een facetbestemmingsplan voor woningsplitsing en woningomzetting wordt voorbereid voor gronden waar een bestemmingsplan geldt.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van de geldende beheersverordening en het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende beheersverordening en geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

Een groot deel van het plangebied is op basis van de beheersverordening “Assen – Binnenstad” voorzien van het besluitvlak ‘geen bestemmingsplan van toepassing’. Ter plaatse van gronden die zijn voorzien van dit besluitvlak is het bestaande gebruik en zijn de bestaande bouwmogelijkheden vastgelegd. Onder bestaand wordt verstaan:

a. *bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van de verordening of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;*

b. *bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder vallen niet de bouwwerken die reeds in strijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;*

c. *bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.*

Een ander deel van het plangebied ligt daarnaast binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Stadsboulevard Noord”. Het plangebied is op basis van dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Verkeer’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – verbodszone diepe boringen’.

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen (hoofdzakelijk doorgaand verkeer), straten en paden (hoofdzakelijk ontsluitingsfunctie voor aanliggende percelen), voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en watergangen.

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – verbodszone diepe boringen’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een adequate bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende beheersverordening en het geldend bestemmingsplan. Zo is het op basis van de beheersverordening het bestaande gebruik vastgelegd, evenals de bestaande bouwmogelijkheden vastgelegd. Ten tijde van vaststelling van de beheersverordening was het plangebied onbebouwd en niet in gebruik voor woondoeleinden. Het realiseren van voorgenomen ontwikkeling is hier dan ook niet mogelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Assen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft het voormalige Acmesa-terrein. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers rondom het plangebied zijn het spoor met bijhorend station en de Overcingellaan. Verder ligt het centrum van Assen op circa 300 meter afstand van het plangebied.

Het plangebied wordt, zoals vermeld, ingesloten door de Rolderstraat (noordzijde), Hendrik de Ruiterstraat (oostzijde), (de woonpercelen aan de) Oranjestraat (zuidzijde) en de woonpercelen aan de Julianastraat (westzijde).

Zoals eveneens reeds aangegeven ligt het plangebied op dit moment braak. Wel loopt dwars door het plangebied, van noord naar zuid, de Prins Hendrikstraat. Aan de zuidzijde van het plangebied, in de hoek Prins Hendrikstraat en Oranjestraat is daarnaast een speelvoorziening aanwezig.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) weer.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een kleinschalige woonbuurt te realiseren met maximaal 113 woningen. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma, bestaande uit grondgebonden koop- en/of huurwoningen (vrijstaand, twee-onder-één-kapwoningen en/of rijwoningen) en appartementen.

De appartementen worden onder andere gerealiseerd in een woontoren. De woontoren is gepositioneerd op de hoek van de Rolderstraat en de Hendrik de Ruiterstraat (noordoosten van het plangebied). Dit betreft een prominente locatie, nabij een druk verkeerskruispunt, en zal, zowel vanaf het station als vanuit het centrum en het Veemarktterrein, een oriëntatiepunt (landmark) worden. De hoogte van deze woontoren bedraagt circa 45 meter en deze zal daarmee grofweg gelijk zijn aan de bestaande Abel Tasmantoren, gelegen aan het Abel Tasmanplein, op circa 70 meter van het plangebied.

Naast de woontoren komt een kleinschaliger appartementengebouw of komen er een aantal stadswoningen die beschikken over vier tot vijf bouwlagen. Deze bebouwing is gepositioneerd naast de beoogde woontoren, in de hoek van de Rolderstraat en de Prins Hendrikstraat.

De rest van het plangebied wordt, zoals reeds vermeld, ingevuld met grondgebonden woningen, bestaande uit vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en/of rijwoningen die zich qua bouwmassa en -hoogte voegen bij de aanwezige woningen aan de Oranjestraat, Julianastraat en de Hendrik de Ruiterstraat. Hierdoor zal de beoogde nieuwe bebouwing zich goed voegen in de omgeving.

Beoogd wordt om centraal in het plangebied een wadi te realiseren met tevens ruimte voor speelvoorzieningen. Verder wordt binnen het plangebied voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

De nieuwe bebouwing zal qua ontwerp en uitstaling aansluiten bij het stadse karakter in de omgeving.

Het plan is een product van een goede samenwerking tussen gemeente, welstand, architect en initiatiefnemer. In afbeelding 3.1 is een situatietekening opgenomen van de beoogde situatie. In afbeelding 3.2 en 3.3 zijn vervolgens aanzichtimpressies opgenomen van de beoogde situatie. Daarnaast geeft afbeelding 3.4 een impressie van de nieuwe bebouwing in de huidige bebouwde omgeving voor wat betreft bouwhoogte. Te zien is dat de beoogde woontoren qua bouwhoogte aansluit op andere ‘hoge’ gebouwen in de omgeving en dat de nieuwe bebouwing ook qua maatvoering/bouwhoogte goed opgaat in het aanwezige bebouwingsbeeld. Al met al ontstaat er met deze nieuwe invulling een kleinschalige woonbuurt die past in de schaal van de kern Assen en die opgaat in de omgeving.



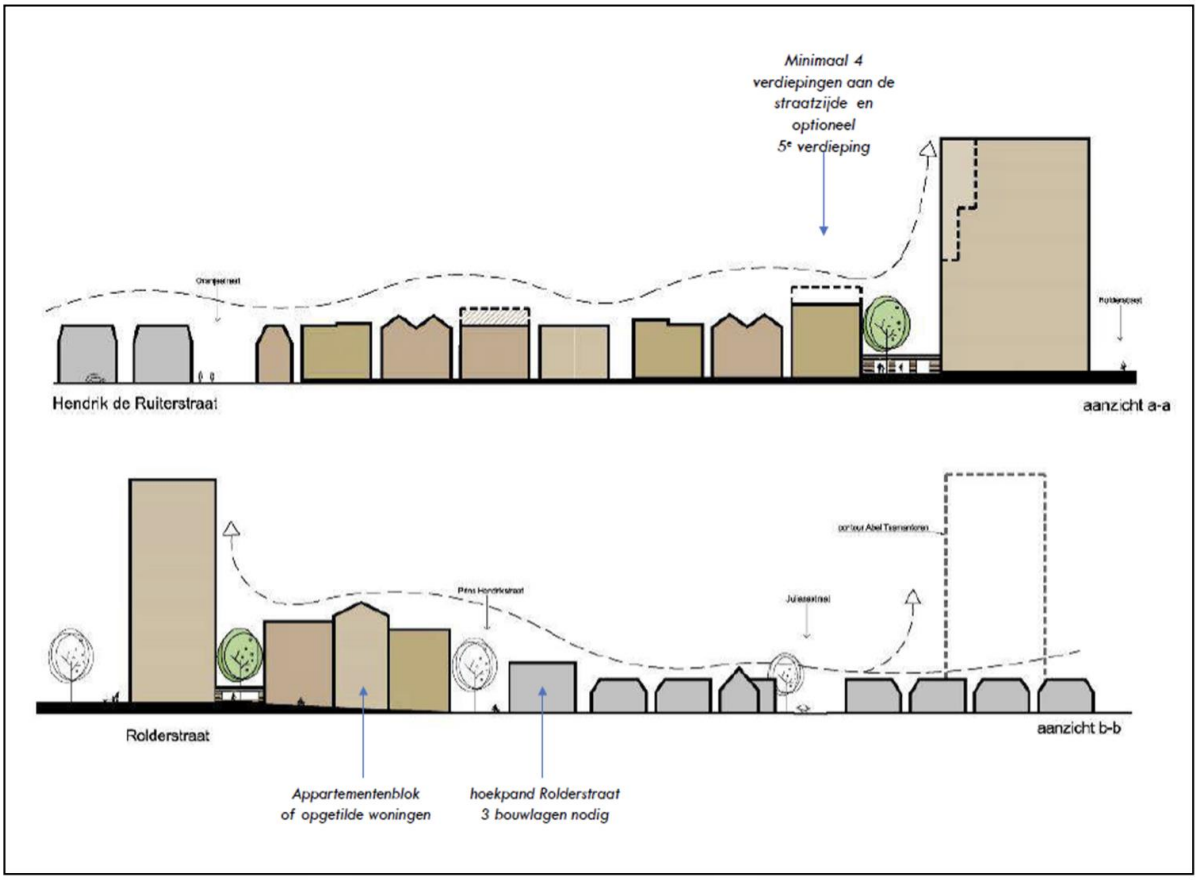
Afbeelding 3.1 Situatietekening beoogde situatie (Bron: Attika Architekten)



Afbeelding 3.2 Impressie beoogde situatie gezien vanaf de Hendrik de Ruiterstraat (Bron: Attika Architekten)



Afbeelding 3.3 Impressie beoogde situatie gezien vanaf de Oranjestraat (Bron: Attika Architekten)



Afbeelding 3.4 Impressie maatvoering t.o.v. aanwezige bebouwing (Bron: Attika Architekten)

3.2 Beeldkwaliteit

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de welstandcriteria is onderscheid gemaakt in de openbare ruimte en de gebouwen. Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de gebouwen is onderscheid gemaakt tussen vier deelgebieden, te weten:

- Het Lint (Rolderstraat);
- De Laan (de Hendrik de Ruiterstraat);
- De Straathof (de Prins Hendrikstraat)
- De Toren (op de hoek van de Rolderstraat en de Hendrik de Ruiterstraat).

Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiertoe worden de 'Nota parkeernormen Assen 2020' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 318 (december 2018)' van het CROW aangehouden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:
- Stedelijke zone: schil centrum;
- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk (Bron: CBS Statline).

3.3.2 Verkeer

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld. Opgemerkt wordt dat het toekomstige woningbouwprogramma ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan nog niet is vastgesteld en sterk afhangt van de vraag vanuit de markt. Onderstaande verdeling is gemaakt op basis van de eerste stedenbouwkundige tekeningen en de daaruit volgende eisen en wensen.

Functie	**Verkeersgeneratie**	**Totaal**
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) (77 appartementen)	3,2 verkeersbewegingen per appartement	77*3,2 = 246,4 verkeersbewegingen
Koop, huis, vrijstaand (2 woningen)	7,7 verkeersbewegingen per woning	2*7,7 = 15,4 verkeersbewegingen
Koop, huis, twee-onder-een-kap (34 woningen)	7,3 verkeersbewegingen per woning	34*7,3 = 248,2 verkeersbewegingen
Totaal		**510 verkeersbewegingen**

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een toename van 510 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Gesteld wordt dat de Prins Hendrikstraat en de omliggende infrastructuur in voldoende mate is ingericht om deze verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

3.3.3 Parkeren

Voor de verschillende woningtypen gelden verschillende parkeernormen. Omdat de exacte invulling van het plangebied op dit moment nog niet vast staat is het maken van een goede berekening van de parkeerbehoefte op dit moment niet mogelijk.

Bij de ontwikkeling van het plangebied dienen de parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Assen 2020' van de gemeente Assen in acht te worden genomen. Om vorenstaande te borgen is dit vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Met inachtneming van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke, voor dit plangebied geldende, uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Hierna wordt getoetst aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" (hierna ladder).

Is er sprake van een nieuwe 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. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van maximaal 113 woningen. Gelet op het feit dat er meer dan 11 woningen worden toegevoegd, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de kern Assen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 113 woningen op een inbreidingslocatie in de kern Assen. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit grondgebonden huur- of koopwoningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap en/of rijwoningen) en appartementen (huur en/of koop).

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Woonvisie Assen 2016' en de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030'. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 4.4.4 en 4.3.1.

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

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Assen. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een behoefte en de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

4.2.1.1 Algemeen

Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. Met de vaststelling is het proces van de revisie van de omgevingsvisie afgerond.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

4.2.1.2.1 Algemeen

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog en de ruimtelijke identiteit is herkenbaar en beleefbaar. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen altijd in samenhang met de ondergrond en met besef van de cultuurhistorie hebben plaatsgevonden. Er is evenwicht en onderscheid tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en het heden. Het Drentsche landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen, heeft hoge natuurwaarden en is beleefbaar. In Drenthe kan nog steeds openheid, rust, ruimte en duisternis worden ervaren. Deze aspecten worden in de rest van het land steeds zeldzamer en wordt door de samenleving steeds meer gewaardeerd.

Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn ze vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De kernkwaliteit natuur is uitgewerkt in het kunnen beleven en benutten van de natuur die Drenthe rijk is en daarnaast het beschermen om de biodiversiteit in stand te houden en te versterken. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid. De kernkwaliteiten naoberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid en 'passend bij Drenthe'.

De verschillende kernkwaliteiten zijn de basis van de kernkwaliteit landschap. Er is immers een duidelijke relatie tussen de ondergrond, de historische ontwikkeling, leefbaarheid, 'passend bij Drenthe' en het landschap. Daar komt bij dat de gaafheid en de diversiteit van het Drentse landschap overal beleefbaar is binnen Drenthe. Daarmee vormt de kernkwaliteit landschap de kapstok voor de kernkwaliteiten.

Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Kernkwaliteit Archeologie: Generieke bescherming;
- Kernkwaliteit Cultuurhistorie: Deelgebied 2 Drentsche Aa;
- Kernkwaliteit Landschap: Esdorpenlandschap.

In subparagraaf 4.2.1.2.2 wordt het plan aan de kernkwaliteiten getoetst. Ook is het in voorliggend geval van belang om nader in te gaan op het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' (zie paragraaf 4.2.1.2.3).

4.2.1.2.2 Toetsing kernkwaliteiten

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 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie. Hier wordt geconcludeerd dat de gronden binnen het plangebied reeds in het verleden zijn onderzocht en er geen vervolgonderzoek nodig was. De gronden zijn voor wat betreft archeologie vrijgegeven.

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

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een kleinschalige woonbuurt op een braakliggend terrein in de kern Assen. Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Daarnaast worden eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aangetast

4.2.1.2.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties met de betrokken partijen gezocht naar een maatwerkoplossing.

4.2.1.3 Robuuste sociaal-economische structuur

4.2.1.3.1 Sterke steden

Algemeen

Steden vormen de ruggengraat van Drenthe. De maatschappelijke en sociaalculturele voorzieningen, winkelcentra en evenementen in de steden zijn van grote betekenis voor het regionale leefklimaat.

De steden zijn vanwege de grote concentratie van mensen, werkgelegenheid en onderwijsinstellingen de economische motoren van Drenthe. Als er meer interactie tussen mensen is, meer mogelijkheden zijn om elkaar te ontmoeten, om samen te werken en van elkaar te leren, is er meer kans op succesvolle participatie, vergroting van sociale cohesie en meer kans op innovatie. Dit noemen we de agglomeratiekracht die steden sterk maakt.

De provincie streeft naar bruisende steden in robuuste stedelijke netwerken. In de steden komen verschillende provinciale belangen bij elkaar, zoals zorgvuldig ruimtegebruik, demografische ontwikkeling en wonen, werkgelegenheid, voorzieningen, retail, vrijetijdseconomie en bereikbaarheid. Onze steden zijn de dragers van het sociaaleconomisch systeem.

De provincie richt zich op:

- compacte, toekomstbestendige, robuust en duurzame steden met een eigen karakteristiek;
- aantrekkelijke binnensteden met een gevarieerd vestigingsklimaat voor wonen, werken, (maatschappelijke) voorzieningen, cultuur en vrijetijdsvoorzieningen en daarnaast een aantrekkelijke omgeving voor beleven en ontmoeten;
- gevarieerde en gewaardeerde woon- en werkmilieus;
- een goede bereikbaarheid over de weg en met het openbaar vervoer;
- het ontwikkelen van innovatieve, toekomstbestendige en klimaatadaptieve strategieën.

Assen

Assen is een aantrekkelijke, groene woonstad. Assen is geleidelijk gegroeid tot zijn huidige grootte. Op internationaal niveau staat Assen bekend om de jaarlijkse TT. Assen is provinciehoofdstad en garnizoensstad. De ligging aan de A28, de N33 en de spoorlijn Zwolle-Groningen zorgen voor een goede bereikbaarheid. Als onderdeel van het samenwerkingsverband Regio Groningen - Assen wordt de ontwikkeling van Assen voor een groot deel bepaald door de relatie met de stad Groningen. De stad Assen heeft een verzorgingsgebied wat zich uitstrekt tot Smilde, Beilen en Gieten.

Assen is samen met Groningen de motor van de noordelijke economie en biedt voldoende werk en voorzieningen voor de eigen inwoners en de regio. De bovenregionale zorg, de Rijksdiensten en dienstverlening zijn belangrijke werkgevers.

Daarnaast zijn de Gebiedsontwikkeling Groningen Airport Eelde en de mogelijkheden voor een toeristisch-recreatieve zone rondom het TT-circuit kansen voor verdere (economische) ontwikkeling. De directe nabijheid van het karakteristieke esdorpenlandschap van de Drentsche Aa en van de gevarieerde landschappen van de Kop van Drenthe zijn pluspunten voor het wonen en leven in de regio Groningen-Assen.

De belangrijkste opgaven die in de stad Assen spelen zijn:

1. Keuze voor de binnenstad.

   De Asser binnenstad heeft een hoog percentage (winkel-)leegstand en is ruimtelijk ruim uitgelegd. De herstructurering van de binnenstad is dan ook een grote opgave. Naast functieverandering is het ook wenselijk de binnenstad qua beleving beter aan te laten sluiten bij het profiel van de inwoners en bezoekers. Met een passend voorzieningenniveau op het gebied van winkels, horeca, zorg en onderwijs en een goede bereikbaarheid kan invulling worden gegeven aan de stad Assen als robuust, regionaal centrum. Daarnaast biedt het cultuuraanbod aantrekkelijke kansen voor Assen, in het kader van de vrijetijdseconomie.

2. Leefomgeving voor generaties

   De stad moet voor verschillende generaties aantrekkelijk blijven, ook in tijden van druk op de woningmarkt. Dat betekent dat er woningen en voorzieningen zijn voor alle leeftijden. Buurten en wijken bieden voldoende fysieke en sociale veiligheid, die het welzijn en de zelfstandigheid van inwoners bevorderen. Met de vergrijzing neemt het belang toe van gezond ouder worden en toegankelijkheid van de zorg. De fysieke stad moet hierbij aansluiten en de omgeving moet gezondheid en beweging stimuleren, bijvoorbeeld door een goede fietsinfrastructuur. De aandacht voor gezondheid in verbinding met de samenleving is ook een kans voor innovatie van de dienstensector. Voortdurende vernieuwing zorgt voor blijvende werkgelegenheid in deze, voor Assen belangrijke, sector.

3. Klimaatadaptatie en duurzame energie

   Het is belangrijk dat Assen zijn groene karakter behoudt en wellicht nog versterkt. Dit is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stad. Het groene karakter komt ook tot uiting in diverse maatregelen die Assen moet nemen om de stap naar energieneutraal te maken en in te spelen op de gevolgen van klimaatverandering.

4.2.1.3.2 Wonen

Het is van provinciaal belang om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat wordt geanticipeerd op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Deze ontwikkeling speelt nu al in Oost-Drenthe. Dit brengt met zich mee dat in kleine kernen en oudere stadswijken de leefbaarheid soms meer onder druk komt te staan, waardoor maatwerk noodzakelijk blijft.

In sommige regio's is sprake van een overschot aan woningen en plancapaciteit. Het moderniseren van de bestaande woningvoorraad gebeurt door sloop, waar nodig, zonder vervangende nieuwbouw of concentratie van nieuwe woningbouw in dorpen voor het in stand houden van voorzieningen. Dit is een centrale opgave, om samen met gemeenten op te pakken. Dorpen en steden moeten een adequate bovenlokale strategie hebben om zorgvuldig met deze onbalans om te kunnen gaan. Bijvoorbeeld door meer woningen te slopen dan terug te bouwen of woningen te realiseren nabij bestaande kernen en voorzieningen. Dit is een opgave die de provincie samen met gemeenten oppakken.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Drenthe

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt vormen de ter plaatse van het plangebied geldende kernkwaliteiten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder is er in voorliggend geval sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Immers is er in dit geval geen sprake van een uitbreiding, maar een inbreiding (realiseren van woningen op een binnenstedelijke braakliggende locatie).

De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan het aantrekkelijk maken van (een deel van) de stad Assen, waarbij wordt voorzien in een gevarieerd woningaanbod en meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Drenthe'.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

4.2.2.1 Algemeen

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

In voorliggend geval zijn er geen specifieke artikelen uit de Omgevingsverordening relevant voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Wel valt uit de Verordening af te leiden dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Woningbouw is in beginsel alleen toegestaan binnen stedelijk gebied. Het plangebied voldoet daarmee aan deze randvoorwaarde.

4.2.2.2 Toetsing aan Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

4.3 Regionaal beleid

Het regionaal beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is met name de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' van belang.

4.3.1 Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenten in de Regio Groningen-Assen werken samen aan een gezonde en goed functionerende regionale woningmarkt, met een grote variatie aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Hierbij lag tot op heden de focus op afspraken over aantallen toe te voegen woningen. Naar aanleiding van het door de regio uitgevoerde Woningbehoefteonderzoek uit 2015 is voorgesteld om de wijze van regionale woningmarktsturing aan te passen. Centraal hierin staat het advies om bij het afstemmen van de toekomstige woningbehoefte niet alleen te kijken naar het aanbod in aantallen, maar ook naar de bijbehorende woonmilieus en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

De opgave luidt als volgt:

1. Bouwen naar behoefte / vraaggericht bouwen:
    a) concretiseren of en op welke wijze de stad Groningen de omvangrijke (stedelijke) woningbehoefte kan faciliteren;
    b) verkennen of en op welke wijze binnen de Regio Groningen-Assen gestuurd kan worden en/of afspraken gemaakt kunnen worden over een gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus.
2. Opwaarderen van de bestaande voorraad: verkennen op welke wijze dat gestimuleerd kan worden.
3. Verkennen op welke wijze een (vastgoed)strategie (met bijbehorend instrumentarium) ontwikkeld kan worden, waarbij ingespeeld wordt op de behoefte van nu en voorgesorteerd wordt op vraaguitval in de toekomst.

4.3.1.2 Woningmarkt Regio Assen

Assen vormt een zelfstandige woningmarkt binnen de regio, met een sterke uitwisseling naar plaatsen in de directe omgeving (Rolde, Smilde, Beilen, Vries) en met de stad Groningen. Assen biedt een aantrekkelijk stedelijk woonklimaat in combinatie met een hoge kwaliteit aan stadsrand-wonen. Assen kiest qua woningmarktontwikkeling voor een 'voorzichtig herstel': tot 2025 circa 300 woningen per jaar, daarna circa 230 woningen per jaar. Dit komt voor de periode 2017-2030 overeen met iets meer dan 3.500 woningen. Dit woningbouwprogramma van in Assen kan worden gerealiseerd binnen de beschikbare plancapaciteit van circa 3.900 woningen, waarvan een deel is vastgesteld en een deel onzeker.

De woonwensen richten zich beperkt op gestapeld wonen en vooral op het grondgebonden wonen. Volgens de woongedragsanalyse van Companen (2015) en conform een woonwensenenquête van KAW (2015) is er te weinig aanbod in het stedelijk woonmilieu en te veel in de moderne stadswijk (Kloosterveen). De praktijk leert echter dat stedelijk wonen in Assen ook kan betekenen: nabij voorzieningen, aan de rand van de stad. Marktpartijen bevestigen dat dit een juiste interpretatie is van de woonwensen van Assenaren. We concluderen dat de balans tussen het woningaanbod in de stedelijke en stadsrandmilieus goed is.

In onderstaande tabel is de verwachte woningbehoefte en plannen Regio Assen (periode 2017-2030) weergegeven:

Assen	
Periode 2017-2022	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	1300
Uitbreidingsbehoefte hoog	1600
Netto programma (nieuw minus sloop)	1838
Periode 2022-2030	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	1430
Uitbreidingsbehoefte hoog	1830
Netto programma (nieuw minus sloop)	2088
Periode 2017-2030	
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	2730
Uitbreidingsbehoefte hoog	3430
Netto programma (nieuw minus sloop)	3926
vast in bestemmingsplan	1668

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030’

Zoals blijkt uit de woningmarktanalyse is er de komende jaren kwantitatief gezien behoefte aan extra woningen. Kwalitatief gezien is er in de regio Assen met name behoefte aan stedelijke woonmilieus. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van maximaal 113 woningen in de stad Assen. Hiermee wordt zowel kwantitatief als kwalitatief bijgedragen aan de woningbehoefte in de regio Assen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkst.

4.4.1 Structuurvisie 2030

4.4.1.1 Algemeen

In 2010 is de integrale ‘Structuurvisie Assen 2030’ vastgesteld. In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven. De structuurvisie is in 2014 herzien.

4.4.1.2 Prioriteiten en ambities

De structuurvisie is een belangrijk instrument om vorm te geven aan de toekomst van de stad. In de structuurvisie en bijbehorende actualisatie op hoofdlijnen zijn de volgende gemeentelijke ambities en prioriteiten benoemd:

- Assen groei- en toekomstbestendig: Assen telt in 2030 circa 75.000 inwoners. Geprobeerd wordt deze groei zoveel mogelijk binnen de bestaande grenzen te realiseren. Assen blijft overzichtelijk. Het behoud van de kwaliteit van onze 'bestaande stad' is een basisopgave en de binnenstad is prioritair aandachtsgebied;
- Assen werkt: Assen is samen met Groningen de motor van de noordelijke economie en biedt voldoende werk en voorzieningen voor de eigen inwoners en regio;
- Assen is Assen: Assen is een stad met een herkenbare eigen identiteit: de hoofdstad van Drenthe;
- Assen sociaal: Assen is een stad waar iedereen meedoet en zich kan ontplooien. Een stad waar mensen zich veilig en prettig voelen;
- Assen woont: Assen biedt voor alle inwoners een passende, gevarieerde huisvesting in een prettige en veilige woonomgeving;
- Assen leeft: Assen is een dynamische stad met veel activiteiten voor inwoners en bezoekers. De binnenstad is aantrekkelijk en geliefd. De inwoners zijn actief op het gebied van cultuur, sport, uitgaan en recreatie;
- Assen duurzaam en groen: Assen is een duurzame en groene stad. Duurzaamheid wordt breed opgevat: het gaat over hoe wordt omgaan met de (groene) omgeving en met elkaar. Assen moet ook voor toekomstige generaties mooi en aantrekkelijk blijven. Assen wil daarnaast CO2-neutraal worden. Dat houdt in dat zoveel mogelijk energie wordt bespaard en via duurzame energie in de resterende energiebehoefte wordt voorzien;
- Assen bereikbaar: Assen is voor iedereen bereikbaar met alle vormen van vervoer. De meeste verplaatsingen gaan per fiets, openbaar vervoer en te voet. Deze ambitie wordt grotendeels ingevuld met uitvoering van het programma FlorijnAs.

4.4.1.3 Ontwikkelingszone Noord/Zuid

Van noord naar zuid loopt door Assen een centrale ontwikkelzone: de Noord-zuidas. Het plangebied ligt binnen deze Noord-zuidas. Onderdeel van deze zone is de FlorijnAs, die de vorm heeft van het aloude florijnteken. Voor dit gehele gebied ziet de gemeente goede kansen op economische groei. De gemeente wil voorwaarden scheppen om deze groeikansen te benutten. In het programma de FlorijnAs komen onderling samenhangende ontwikkelingsprojecten langs de Noord-zuidzone samen. De Noord-Zuidzone bestaat, van noord naar zuid gezien, uit de volgende deelgebieden:

- Messchenveld I
- de Blauwe As
- Stadsbedrijvenpark
- Stationsgebied/Havenkade
- Overcingelzone
- Gezondheidskwartier
- Assen-Zuid

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Stationsgebied/Havenkade'. Voor dit deelgebied geldt dat er ruimte is voor forse uitbreiding van kantoren, onderwijs, wonen, horeca, congresaccommodaties en overige commerciële functies.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie 2030'

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van een gevarieerd woningbouwprogramma ter plaatse van het voormalige Acmesa-terrein. Dit is in overeenstemming met de 'Structuurvisie 2030', waarin wordt aangegeven dat in dit gebied ruimte is voor uitbreiding van onder andere de woonfunctie.

4.4.2 Structuurvisie FlorijnAs

4.4.2.1 Algemeen

Op 27 oktober 2011 is de Structuurvisie FlorijnAs vastgesteld. Deze visie is een uitwerking van de integrale Structuurvisie Assen 2030. De Structuurvisie FlorijAs is op grond van de Crisis- en Herstelwet opgesteld. De economische omstandigheden hebben geleid tot aangepaste ambities op het gebied van woningbouw, kantoren en de aanleg van bedrijventerreinen ten opzichte van de integrale structuurvisie. De FlorijnAs is het belangrijkste ontwikkelingsgebied van de gemeente Assen. Tot 2030 vinden hier de meeste ontwikkelingen plaats die de groei naar 80.000 inwoners faciliteren. De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling.

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

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

Deze zes ontwikkelingsgebieden moeten in samenhang beschouwd worden als onderdeel van een groter geheel, de FlorijnAs. De Structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het beleidsmatig kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

4.4.2.2 Stationsgebied en Stadsboulevard

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan behoort bij het deelproject 'Stationsgebied en Stadsboulevard'. Hoofddoelstelling van dit deelproject is een ruimtelijke herinrichting van het gebied zodat de bereikbaarheid van het station en de algehele mobiliteit in dit gebied geoptimaliseerd wordt. Concreet dienen de volgende onderdelen geoptimaliseerd dan wel verbeterd te worden:

- verbetering doorstroming Noord-Zuid verkeer voor de auto, de fiets en het openbaar vervoer;
- efficiënt openbaarvervoersknooppunt;
- verbinding Assen-Oost – binnenstad;
- aantrekkelijke entree stadscentrum;
- (her)ontwikkeling kantoorgebied en het Wilhelmina Ziekenhuis;
- aantrekkelijke stationsomgeving.

Het gebied moet een passend programma krijgen. De gemeente wil dat de belangrijkste entree van de stad, het stationsgebied, een aantrekkelijke aankomstplaats is voor treinreizigers naar de stad en het stroomdallandschap Drentse Aa.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie FlorijnAs'

De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet alleen in een bijdrage aan de woningbehoefte in Assen, tegelijkertijd vindt een aanzienlijke kwaliteitsslag plaats: het braakliggende terrein krijgt een passende nieuwe (duurzame) functie, waarbij de kwaliteit en uitstraling erg belangrijk is. Hiertoe is dan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 3.2 van en bijlage 1 bij deze toelichting), waarmee de kwaliteit van de beoogde nieuwe bebouwing en inrichting van het plangebied geborgd wordt. Door het realiseren van een de beoogde woontoren wordt er tegelijkertijd een oriëntatiepunt (landmark) aan de stad Assen toegevoegd.

Al met al draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het aantrekkelijker maken van de entree van het stadscentrum en een aantrekkelijker stationsomgeving. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Structuurvisie FlorijnAs'.

4.4.3 Strategienota Ruimte 2016

4.4.3.1 Algemeen

Op 24 november 2016 is de Strategienota Ruimte 2016 vastgesteld. Deze strategienota vormt een tussenstap van de structuurvisie Assen 2030 naar de nieuw, op grond van de Omgevingswet, vast te stellen omgevingsvisie. De Strategienota bouwt voort op het vigerend beleid en houdt de bestaande plannen/besluiten tegen het licht. De koppeling van het toekomstige beleid met de huidige beleidskaders resulteert in een aantal opgaves en uitgangspunten. In de nota wordt aangegeven hoe de gemeente om wil gaan met deze uitgangspunten.

4.4.3.2 Bestaande woonwijken

Hoewel het plangebied momenteel braak ligt, is het plangebied op basis van de 'Strategienota Ruimte 2016' aangemerkt als 'Bestaande woonwijken'. Een van de uitgangspunten is dat ontwikkeling van inbreidingslocaties een aantoonbare positieve bijdrage moet leveren aan de aantrekkelijkheid van Assen of behoud van de leefbaarheid in de wijk. Dat zijn in ieder geval plekken waar veel mensen (langs)komen (binnenstad, Veemarktterrein) of plekken met een probleem op het gebied van leefbaarheid/sociale veiligheid. Vooraf brengen we de uitgangspunten voor ontwikkeling in beeld.

4.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Strategienota Ruimte 2016'

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.4.2.3 resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet alleen in een bijdrage aan de woningbehoefte in Assen, tegelijkertijd vindt een aanzienlijke kwaliteitsslag plaats: het braakliggende terrein krijgt een passende nieuwe (duurzame) functie, waarbij de kwaliteit en uitstraling erg belangrijk is. Hiertoe is dan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 3.2 van en bijlage 1 bij deze toelichting), waarmee de kwaliteit van de beoogde nieuwe bebouwing en inrichting van het plangebied geborgd wordt. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Strategienota Ruimte 2016'

4.4.4 Woonvisie Assen 2016

4.4.4.1 Algemeen

De Woonvisie Assen 2016 verwoordt de gemeentelijke ambities en doelstellingen met betrekking tot het onderwerp wonen. De 'Woonvisie Assen 2016' is gebaseerd op het 'Woningmarktonderzoek Assen 2015 (KAW)', waarin zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte is bepaald aan de hand van recente bevolkingshuishoudensprognoses en actueel inzicht in de woonwensen.

De gemeente Assen formuleert drie overkoepelende doelstellingen waaraan de diverse onderdelen in de woonvisie bijdragen. Het gaat hierbij om:

- het vergroten van Assen als aantrekkelijke woonstad;
- het vernieuwen en verbeteren van samenwerkingsrelaties tussen gemeente en partners;
- een toekomstbestendige woningmarkt.

Bij uitbreiding van de woningvoorraad is de gedachte van een compacte stad leidend en worden het groene karakter van de stad en de omgeving gekoesterd. Hiermee zet de gemeente in op een duurzame benutting van beschikbare ontwikkellocaties in de bestaande stad, zowel voor ruime als voor stedelijke woonmilieus.

4.4.4.2 Woningbouwprogramma

Op het gebied van woningbouw wil de gemeente Assen zoveel mogelijke bouwen in de 'bestaande stad'. Meer dan de helft van de bouwopgave dient in de stedelijk woonmilieus te worden gerealiseerd, met name in rustig stedelijke woonmilieus. Voor de periode van 2015 tot 2025 richt de gemeente zich in grote lijnen op een netto groei van circa 3.000 woningen. Voor de samenstelling van deze woningvoorraad is een programmaleidraad

opgesteld. In tabel 4.1 is het indicatieve nieuwbouwprogramma voor de gemeente Assen tussen 2015 en 2025 weergegeven.

1. Indicatief nieuwbouwprogramma (inclusief vervangende nieuwbouw en transformatie bestaande panden)					
	2015 - 2025				
	sociale huur	particuliere huur	koop	Totaal	in %-en
rijen	350	100	200	650	19%
2^1-kap	0	0	400	400	12%
vrijstaand	0	0	500	500	15%
appartementen	1.050	150	650	1.850	54%
Totaal nieuwbouw	1.400	250	1.750	3.400	100%
	41%	7%	51%	100%	

Tabel 4.1 Indicatief nieuwbouwprogramma gemeente Assen (Bron: gemeente Assen)

4.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie Assen 2016’

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 113 woningen op een inbreidingslocatie in de kern Assen. Het gaat hierbij om een mix van rijwoningen (stadswoningen), tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte in de gemeente Assen, waarbij tevens verschillende doelgroepen kunnen worden bediend.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met de ‘Woonvisie Assen 2016’.

4.4.5 Visie Energietransitie

4.4.5.1 Algemeen

De gemeente Assen beschikt over duurzaamheidsbeleid en heeft in oktober 2016 de Visie Energietransitie 2016-2020 vastgesteld. Assen wil in 2050 een duurzame, CO2-neutrale stad zijn. Het streven is naar 14% hernieuwbare energie in 2020 en 10% reductie van energiegebruik in 2020. Om deze doelstellingen te halen moet fors ingezet worden op alle fronten, dus nadrukkelijk ook bij nieuwbouw van woningen. Om dit te bereiken wordt bij voorkeur een volledige CO2-neutrale (gebieds-)ontwikkeling nagestreefd. De vigerende wettelijke bouwnormen zijn de minimum-optie. Inzet van nieuwe technieken zoals WKO/warmtepompen worden maximaal geadviseerd, evenals het optimaal inzetten van (nieuw) dakoppervlak voor opwekking van zonne-energie.

4.4.5.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Visie Energietransitie’

Voor relatief compacte nieuwbouw is WKO vaak een goede duurzame optie. Over het gehele plangebied ligt echter een verbodszone voor diepe boringen (15 meter), in verband met de drinkwaterwinning. Deze verbodszone wordt onder andere benoemd in artikel 7.15 van de provinciale (omgevings)verordening Drenthe. De verbodszone ligt over het gehele plangebied en maakt de aanleg van een WKO-systeem niet mogelijk. Er liggen wel mogelijkheden voor de opwekking van zonne-energie. Bij verdere uitwerking van het plan wordt onderzocht welke rol de opwekking van zonne-energie kan hebben in het plan. Gedacht kan worden aan geïntegreerde zonnedaken. In het kader van de verbodszone diepe boringen zal de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – verbodszone diepe boringen’ worden opgenomen in het bestemmingsplan.

4.4.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en trillingshinder.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Weg- en railverkeerslawaai

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Overcingellaan en de Rolderstraat bedraagt respectievelijk hoogstens 58 dB en 56 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. Wel wordt aan de uiterste grenswaarde van 63 dB voldaan.

De geluidsbelasting als gevolg van de spoorlijn Zwolle – Groningen bedraagt hoogstens 65 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai overschreden. Wel wordt aan de uiterste grenswaarde van 68 dB voldaan.

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai is in voorliggend geval benodigd, aangezien er niet aan de voorkeurswaarde uit de Wgh wordt voldaan ten aanzien van de Overcingellaan en de Rolderstraat. Daarnaast is er eveneens een hogere waarde als gevolg van railverkeerslawaai benodigd aangezien niet aan de voorkeurswaarde wordt voldaan ten aanzien van de spoorlijn Zwolle – Groningen. Een hogere waarde kan alleen worden verleend indien maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting zijn onderzocht.

<u>Bronmaatregelen</u>

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. Daarnaast is de verwachting dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Hier wordt rekening mee gehouden door de in paragraaf 2.4 van het in bijlage 2 opgenomen onderzoek beschreven aftrek toe te

passen. De initiatiefnemer van het bouwplan waar voorliggend onderzoek voor wordt uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Een aanpassing van het wegdektype en de spoorrail kan zorgen voor een geluidsreductie. Er kan echter onvoldoende geluidreductie worden gerealiseerd om aan de voorkeurswaarde voor weg- en railverkeerslawaaite voldoen. De (spoor)wegbeheerder zal bovendien niet instemmen met het aanpassen van een klein deel van de (spoor)weg, omdat dit tot onderhoudtechnische problemen leidt. Vanuit civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van stiller asfalt dus niet haalbaar.

Overdrachtsmaatregelen

Een grotere afstand tussen de gevel en de (weg zorgt voor een lagere geluidsbelasting op de gevel. Om een lagere geluidsbelasting te realiseren moet de afstand tussen de gevel en de (spoor)weg worden vergroot. In voorliggend geval is het niet mogelijk de woningen en appartementengebouwen op grotere afstand van de Overcingellaan, Rolderstraat en de spoorlijn Zwolle - Groningen te realiseren, aangezien er binnen het projectgebied onvoldoende ruimte is.

Het plaatsen van geluidsschermen is niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Bovendien zijn de hoger gelegen verdiepingen niet af te schermen met een geluidsscherm. Daarnaast brengt het plaatsen van een geluidscherm hoge kosten met zich mee. Overdrachtsmaatregelen zijn dan ook niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt.

Gevelmaatregelen

Bron en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Er dient daarom gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van maximaal 58 dB ten aanzien van de Overingellaan, 56 dB ten aanzien van de Rolderstraat en 65 dB ten aanzien van de spoorlijn Zwolle – Groningen te worden vastgesteld.

Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan dient het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt.

Als er een gevelwering van 32 dB wordt toegepast, wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd. Standaard HR++ beglazing zorgt voor een geluidwering van 28 dB. Indien er voor een natuurlijke luchttoevoer via openingen in de geluidsbelaste gevels gekozen wordt, zijn suskasten noodzakelijk. Voor de gevels waar een hogere gevelwering benodigd is, zijn aanvullende maatregelen in de gevel benodigd.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarden en het toepassen van de benodigde gevelwering is er ter plaatse van de te realiseren woningen en appartementen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft de aspecten weg- en railverkeerslawaai.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake weg- en railverkeerlawaai en het toepassen van de benodigde gevelwering, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen dient een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn in de loop der tijd verschillende bodemonderzoeken en sanderingen uitgevoerd. Arcadis heeft hiertoe een rapportage opgesteld met een overzicht van de milieuhygiënische situatie van de bodem. Het rapport is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoek en de resultaten van de uitgevoerde saneringen kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie het plangebied geschikt is voor de functie wonen met tuin. Ter plaatse van het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied (deellocatie 19, zie bijlage 3) wordt opgemerkt dat in de bovenste meter van het profiel een verhoogd gehalte zink wordt aangetroffen. Met de risicotoolbox is nagegaan of het verhoogd gehalte een risico tot gevolg heeft voor de toekomstige bestemming van de locatie. Uit de beoordeling volgt dat als gevolg van deze verhoogde waarde er geen sprake is van humane risico's als gevolg van het verhoogde gehalte zink.

Uit het actualisatieonderzoek voor wat betreft het ondiepe grondwater blijkt dat plaatselijk nog sterk verhoogde concentraties nikkel voorkomen. Bij normaal gebruik van het terrein zijn er geen risico's als gevolg van de sterk verhoogde concentraties. Dit is vastgesteld door middel van een Sanscrit berekening.

Met betrekking tot het licht verhoogd gehalte PAK in de noordoosthoek is met risicotoolbox nagegaan of er sprake is nagegaan of het verhoogd gehalte een risico tot gevolg heeft voor de toekomstige bestemming van de locatie. Uit de beoordeling volgt dat als gevolg van deze verhoogde waarde er geen sprake is van humane risico's als gevolg van het verhoogde gehalte PAK.

Met betrekking tot de licht verhoogde gehalten die zijn achtergebleven na sanering van deellocaties 18a, 18b, 18c, 18d, 18e en 18f (zie bijlage 3), mag gezien de lage concentraties minerale olie in de diverse controlemonsters en ook de diepte waarop deze worden aangetroffen, ervan uit worden gegaan dat deze geen risico's tot gevolg hebben.

Uit de resultaten blijkt dat plaatselijk verhoogde gehalten in de grond en het grondwater voorkomen. Deze verhoogde gehalten betreffen:

- Een licht verhoogd gehalte zink in de zuidoosthoek van het terrein (kadastraal perceel S 598).
- Een licht verhoogd gehalte PAK in de noordoosthoek van het terrein (kadastraal perceel S 585 / S 586)
- Licht verhoogde concentraties zink, koper, barium, kobalt en molybdeen en sterk verhoogde concentraties nikkel in het grondwater.

Voor deze verontreinigingen geldt dat deze bij normaal gebruik van het terrein in de toekomstige situatie, namelijk wonen, geen risico's tot gevolg hebben. Het terrein is vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) geschikt voor de toekomstige functie wonen.

5.2.3 Conclusie

Er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van voorliggende plantoelichting. Hierna worden de belangrijkste resultaten en conclusies besproken.

In de nabije omgeving, ten oosten van het plangebied, ligt de spoorlijn 'Groningen-Zwolle' waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en daardoor een belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen kan vormen. Verder zijn er in de nabije omgeving van het plangebied geen andere risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Plaatsgebonden risico transport

Van het spoor ligt het plaatsgebonden risico 10^{-6} op 1 meter van de buitenste rail. Het plangebied ligt op ruime afstand van het spoor en daardoor dus ook ruimschoots buiten de contour van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Op grond van het Bevt geldt op basis van het Basisnet Spoor voor spoorlijn 'Groningen-Zwolle' een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied ligt op meer dan 30 meter vanaf het spoor. Het PAG geldt dus niet voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico transport

Uit de berekening van het groepsrisico is gebleken dat door de toename van het aantal personen in het plangebied, dat binnen het invloedsgebied van het spoor ligt, een lichte toename van het groepsrisico wordt berekend. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat de hoogte het groepsrisico langs de gehele transportroute minder dan 10% van de oriëntatiewaarde nihil is.

Op grond van artikel 8 van het Bevt kan in dit geval worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierdoor is het niet noodzakelijk om maatregelen te onderzoeken die kunnen leiden tot een lager groepsrisico. Evenmin is een onderzoek naar alternatieve locatie niet noodzakelijk.

Het groepsrisico neemt vanwege de voorgenomen ontwikkeling in (zeer) geringe mate toe, namelijk van 3,2% naar 3,7% van de oriëntatiewaarde. Hiermee wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Omdat het groepsrisico met slechts 0,5% toeneemt en de hoogte daarvan minder dan een factor 0,1 van de oriëntatiewaarde bedraagt, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico voldoende.

De toekomstige bewoners binnen het plangebied zijn in beginsel als zelfredzaam aan te merken, die zichzelf in veiligheid kunnen brengen in geval van een calamiteit. Het plangebied is daarnaast in meerdere richtingen te ontvluchten van de risicobron af.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het plan is tevens voorgelegd aan de Veiligheidsregio Drenthe (zie bijlage 5). De Veiligheidsregio adviseert om de gebouwen te voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Dit in verband met een eventuele calamiteit bij het spoor waarbij een toxische wolk kan ontstaat.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 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.

5.5.2 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, het spoor en het nabijgelegen station. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied verschillende (kleinschalige) functies aanwezig, zoals kantoren, detailhandel, horeca, bedrijvigheid en maatschappelijke functies.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 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).

5.5.3.2 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.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van nieuwe woningen. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 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.

In de directe nabijheid van het plangebied komen met name milieucategorie 1 en 2 bedrijven/inrichtingen voor. Voor dergelijke bedrijven/inrichtingen geldt een grootste richtafstand van 10 meter, uitgaande van een 'gemengd gebied'. In een straal van 10 meter rondom het plangebied zijn uitsluitend woonpercelen aanwezig.

Verder is op een afstand van circa 110 meter van het plangebied het treinstation Assen aanwezig. Voor stations geldt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van maximaal 100 meter voor het aspect geluid. Uitgaande van een gemengd gebied mag deze richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Dit houdt in dat de grootste richtafstand voor het station 50 meter bedraagt. Aangezien aan de richtafstand wordt voldaan vormt het treinstation Assen geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Andersom wordt het trainstation als gevolg van de ontwikkeling niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de 'Drentsche Aa-gebied', ligt op circa 1,6 kilometer afstand van het plangebied. Daarnaast bevinden de Natura 2000-gebieden 'Witteveld' en 'Fochteloërveen' zich op een afstand van respectievelijk 3,5 en 6,3 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit het stikstofonderzoek volgt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van meetbare stikstofdeposities met significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 700 meter afstand van het plangebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.7.2.2 Afweging

De huidige inrichting en het beheer maken het plangebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Het plangebied is onbebouwd en bestaat nagenoeg volledig uit een braakliggende gronden. De braakliggende gronden worden intensief onderhouden (maaien e.d.).

Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt verwacht dat er geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood worden en er geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen worden aangetast. Daarnaast wordt gesteld dat het plangebied, mede gelet op de terreingesteldheid en het onderhoud hiervan, ongeschikt is voor beschermde flora.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit. Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tevens geen significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of het Natuurnetwerk Nederland.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

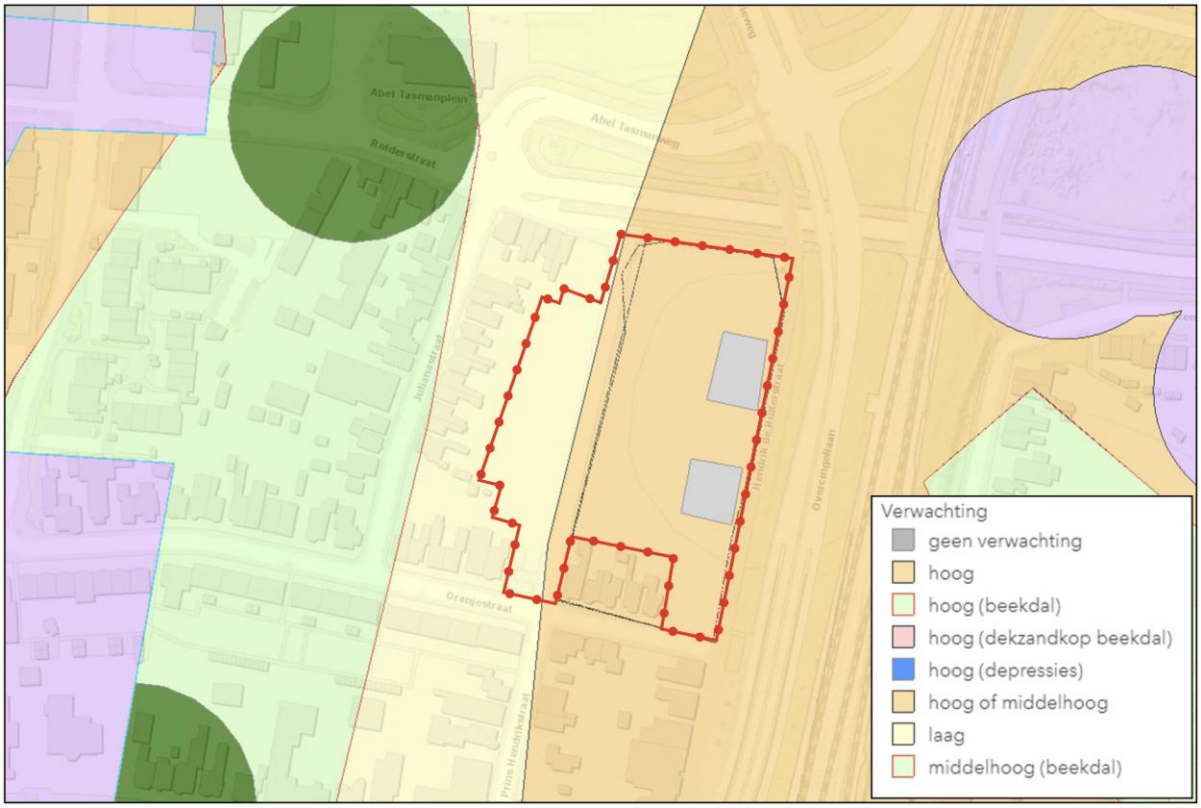
Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de gemeentelijke 'Kaart Archeologisch Beleidsadvies Assen' gelden binnen het plangebied de lage en een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 5.1). Daarnaast geldt voor

twee delen binnen het plangebied dat hier geen sprake is van een archeologische waarde. Voor de lage archeologische waarde geldt geen archeologische onderzoeksplicht. Ter plaatse van de gronden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied geldt dat deze gronden reeds in het verleden zijn onderzocht en er geen vervolgonderzoek nodig is. Hiermee zijn de gronden vrijgegeven. Daarnaast wordt opgemerkt dat de gronden in het verleden (nagenoeg) volledig bebouwd waren. Verder hebben er bodemwerkzaamheden plaatsgevonden ten behoeve van sanering. Gelet hierop kan gesproken worden over geroerde gronden waarbij eventuele archeologische waarden reeds zijn verstoord en/of verwijderd.

Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.



Afbeelding 5.1 Uitsnede ‘Kaart Archeologisch Beleidsadvies Assen’ (Bron: gemeente Assen)

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook is er binnen het plangebied geen monumentale bebouwing aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt en er tevens geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Drentsche Aa-gebied', 'Witteveld' en 'Fochteloërveen' zijn gelegen op respectievelijk circa 1,6, 3,5 en 6,3 kilometer afstand van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en bijlage 6 (stikstofberekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Het opstellen van een passende beoordeling is gelet op het vorenstaande niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien

activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.*

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Trillingshinder

5.9.1 Algemeen

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte Vmax;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte Vmax;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte Vper.

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat A3 < A1 < A2. Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (Vmax) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (Vmax) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (Vper) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

Trillingsbron	**Dag- en avondperiode**			**Nachtperiode**		
	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})
Bedrijf	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

In geval van voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke trillingshinder ter plaatse van het plangebied. De resultaten en de conclusies van het onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een

nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

5.9.2 Situatie plangebied

De belangrijkste bevinding van het onderzoek is dat, ongeacht de constructieve uitwerking (binnen het kader van het stedenbouwkundig ontwerp) in de deelgebieden het Lint en de Straathof wordt voldaan aan het beoordelingskader, de SBR B-richtlijn. Door de passage van enkele goederentreinen met afwijkende trillingsniveaus zijn incidentele overschrijdingen van het beoordelingskader echter niet uit te sluiten voor de woningen in deelgebied de Laan en in de Toren (eerstelijnsbebouwing). Het gaat dan om maximaal 1 overschrijding per dag, de trillingen zijn het hoogst in het zuidelijke deel van het plangebied, mogelijk doordat de wegtunnel de trillingen beter doorgeeft richting de achtergelegen bebouwing. Het aantal woningen met een overschrijding en de mate van overschrijding zijn sterk afhankelijk van de verdere constructieve uitwerking van de plannen.

Omdat de trillingen in een deel van het plan niet voldoen aan het beoordelingskader, is een maatregelonderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan wordt het volgende geconcludeerd:

1. Maatregelen aan het spoor of de treinen vallen buiten de planologische grenzen van het onderzoeksgebied en zijn zeer kostbaar. Deze maatregelen zijn niet doelmatig.
2. Maatregelen in de bodem (zoals trillingsschermen) zijn zeer kostbaar en ruimtetechnisch lastig inpasbaar. Bovendien zijn deze maatregelen altijd kostbaarder dan maatregelen aan de bebouwing.
3. Met maatregelen (bouwkundige optimalisaties) aan de bebouwing kan worden voldaan aan het beoordelingskader. Hierbij adviseren wij het volgende voor de constructieve uitwerking van de plannen:
    a. Pas een bouwkundig concept toe met een betonnen casco en breedplaatvloeren, dit leidt tot de laagste trillingen in de woningen. Andere bouwconcepten, zoals houtskeletbouw of een conventioneel bouwconcept van kalkzandsteen en metselwerk in combinatie met kanaalplaat- of ribbenvloeren, leiden tot hogere trillingen in de woningen. Met een betonnen casco en breedplaatvloeren zijn er alleen nog incidentele overschrijdingen (maximaal 1 of 2 treinen per week) in de drie meest zuidelijk gelegen woningen in de Laan.
    b. Zorg voor een eigenfrequentie van de vloeren van minimaal 15 Hz voor de grondgebonden woningen in de Laan. Dit kan bereikt worden door de vloeroverspanning te beperken of de vloerdikte te vergroten.
    c. Als bovenstaande aanpassingen niet mogelijk zijn, overweeg dan om de fundering van de grondgebonden woningen in de Laan zwaarder uit te voeren, bijvoorbeeld door de paaldiameter van de funderingspalen significant te vergroten (groter dan geotechnisch bezien noodzakelijk is), of door in plaats van een balkenfundering een zware plaatfundering toe te passen (min. 700 mm dik).

Met deze maatregelen is te voldoen aan de streefwaarden voor trillingshinder. Indien geen van bovenstaande ontwerpoptimalisaties bij de verdere uitwerking doelmatig blijkt te zijn (omdat de meerkosten bijvoorbeeld niet opwegen tegen het effect), dan kan op basis van bijlage 5 van de SBR B-richtlijn worden beargumenteerd dat er geen onacceptabele situatie ontstaat in de geplande bebouwing: er is in de geplande woningen sprake van matige hinder, een situatie die kan worden geaccepteerd als de kosten of impact van maatregelen niet in verhouding staan tot het bereikte effect. Verder geldt dat het gaat om incidentele overschrijdingen (maximaal 1 per dag), en bovendien zullen de trillingen lager zijn dan de trillingen die momenteel optreden in de bestaande (oudere, en dus trillingsgevoeliger) bebouwing aan de Hendrik de Ruiterstraat.

Op basis van bovenstaande afwegingen kan worden gemotiveerd dat in het licht van bijlage 5 van de SBR B-richtlijn ook zonder maatregelen tegen trillingen geen onacceptabele situatie ontstaat in de geplande bebouwing.

5.9.3 Conclusie

Gelet op de bevindingen van het uitgevoerde trillingsonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebiedniveau plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/-uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Drenthe wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Hunze en Aa's

Waterschap Hunze en Aa's heeft het Beheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Voor de periode 2016-2021 is in dit beheerprogramma 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'.

6.1.5 Gemeente Assen

Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan (GWRP) 2019-2024 verwoordt de strategische visie op het gebied van waterbeheer en riolering voor de komende jaren in de gemeente Assen. 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 bedrijven/burgers 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 legt Assen immers voor langere 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 de 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^{e} eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets) en de gemeentelijke riolering.

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In de waterparagraaf worden de waterhuishoudkundige doelstellingen van waterschap en gemeente evenwichtig afgewogen.

6.2.2 Watertoetsproces

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor voorliggend plan is op 3 december 2020 een watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen in de watertoets heeft er toe geleid dat de normale procedure moet worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een uitgangspuntennotitie heeft opgesteld (bijlage 9).

Daarnaast is door de gemeente een waterdocument (zie bijlage 10) opgesteld waarin de huidige waterhuishoudkundige situatie is beschreven en wordt ingegaan op de beoogde situatie ter plaatse, met daarbij adviezen/doelstellingen omtrent de waterhuishouding.

Tot slot heeft in het kader van het watertoetsproces op 2 december 2020 een overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer, waterschap Hunze en Aa's en gemeente Assen.

Het vorenstaande is meegenomen bij het opstellen van de waterparagraaf zoals opgenomen in de hierna volgende paragraaf (paragraaf 6.2.3).

6.2.3 Waterparagraaf

Toe- of afname verharding

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.400 m^2. Voorheen was hier sprake van een fabriekslocatie die 100% verhard was (daken, wegen, paden en overige verharding). In onderstaande afbeelding is dit goed te zien.



Afbeelding 6.1 Voormalige situatie plangebied (Bron: gemeente Assen)

Vooralsnog wordt voor de toekomstige situatie uitgegaan van een verhard oppervlak van circa 11.425 m^2. De toekomstige verharding bestaat uit:

- Wegen, paden en parkeervoorzieningen: 4.130 m^2;
- Appartementengebouwen met bijbehorende verharding: 1.150 m^2;
- Grondgebonden woningbouwkavels met bijbehorende verharding[1]: 6.145 m^2.

Uit bovenstaande blijkt dat het verharde oppervlak in de nieuwe situatie met circa 1.975 m^2 af zal nemen.

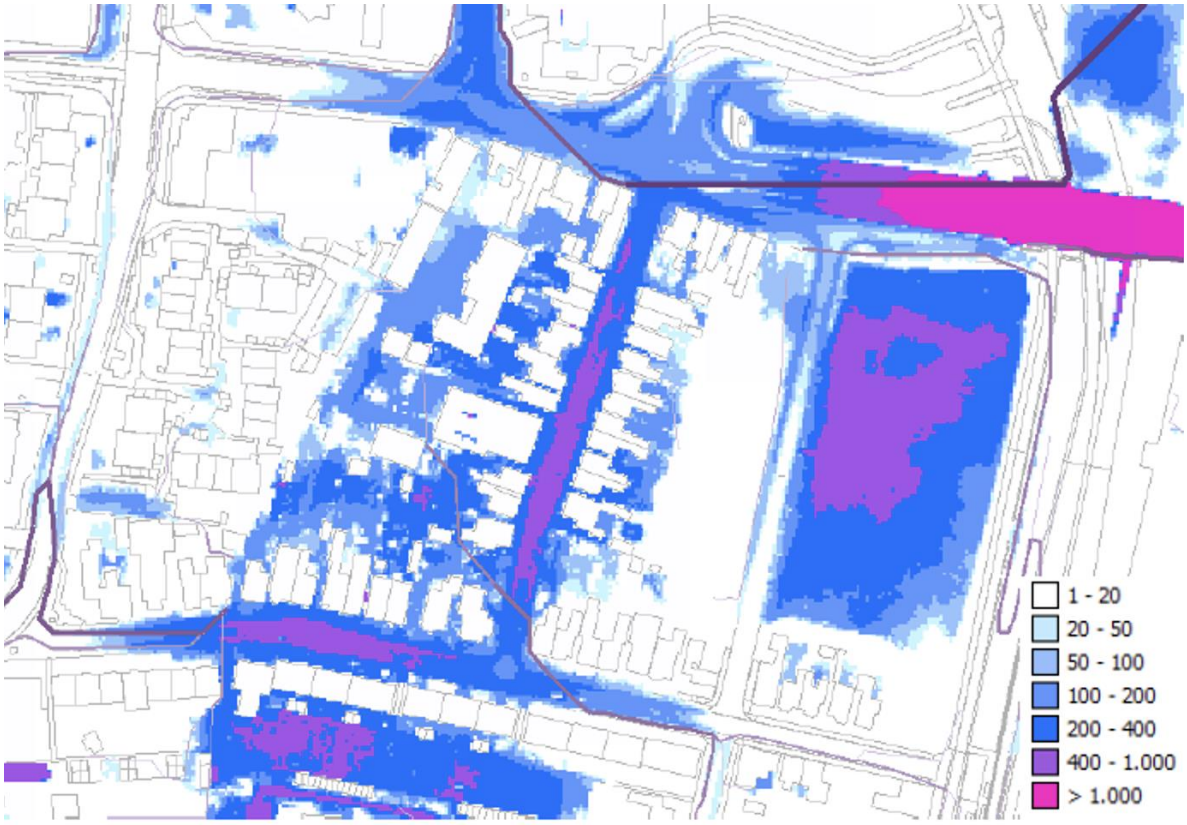
Wateroverlast in de omgeving en vloerpeilen

Uit de stresstest voor extreme neerslag (WOLK Assen; 100 mm in 2 uur op AHN2) blijkt dat in de huidige situatie het regenwater in het plangebied op het tijdelijk verlaagd en onverharde maaiveld wordt geborgen (zie ook afbeelding 6.2). Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling verdwijnt deze maaiveldberging. Daardoor kan dit water zonder het nemen van maatregelen afstromen naar lager gelegen straten (Juliana- en Oranjestraat). In de huidige situatie wordt in deze straten bij extreme neerslag al overlast ervaren. Als gevolg

[1] *Dit betreft circa 80% van de grondgebonden woningbouwkavel. Uitgegaan wordt dat niet alle tuinen geheel onverhard blijven.*

van de voorgenomen ontwikkeling kan, indien er geen maatregelen worden getroffen, de overlast in deze straten erger worden. Dit is niet wenselijk (zie hieronder voor maatregelen).

Wat betreft het plangebied zelf wordt geadviseerd in de nieuwe situatie de woningen en het appartementengebouw voldoende hoge vloerpeilen te geven zodat bij eventuele water-op-straat-situaties geen water de woningen in kan stromen.



Afbeelding 6.2 Stresstest extreme neerslag (Bron: WOLK)

Huidige en toekomstige situatie oppervlaktewatersysteem

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige èn toekomstige situatie geen oppervlaktewater in de vorm van sloten of vijvers aanwezig.

Huidige en toekomstige riolering en regenwaterafvoer

Huidige situatie

Het Acmesa-terrein loosde in de oude (fabrieks)situatie het hemelwater èn vuilwater op de gemengde hoofd transportrioleringen in de Prins Hendrikstraat (2 stuks). Deze leidingen voerden het rioolwater vervolgens via het Veemarktterrein, Industrieweg en W.A. Scholtenstraat na de RWZI. Na het doorlopen van het zuiveringsproces werd het water geloosd in het Havenkanaal (ten noorden van sluis).

Met de plannen van de Florijn As in 2010 is het masterplan Singels binnenstad uitgevoerd. Hierbij is de bestaande watergang aan de Zuider- en Oostersingel uitgebreid en is tevens onder de Zuider- en Oostersingel een regenwaterriolering aangebracht. In de jaren erna is een regenwater hoofd transportriolering aangelegd. Deze loopt via de Stationsstraat, Hendrik de Ruiterstraat en het Veemarktterrein naar de toen reeds bestaande regenwaterriolering onder Kanaal zuidzijde. Uiteindelijk komt het regenwater uit in het Havenkanaal (ten noorden van sluis).

Samengevat: in de Prins Hendrikstraat liggen twee gemengde leidingen en direct ten oosten van het plangebied onder de H. de Ruiterstraat liggen bovengenoemde regenwaterriool en een vuilwaterriool. Ten aanzien van het regenwaterriool wordt opgemerkt dat deze aan zijn maximale afvoercapaciteit zit.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie dient het regenwater van de woonpercelen en appartementen afgekoppeld te worden van het gemengde systeem en aangesloten te worden op een nieuw door de gemeente aan te leggen regenwaterriolering onder de Prins Hendrikstraat. Vooraf zal het regenwater zoveel als mogelijk worden vastgehouden in bergingssystemen (kratten en wadi). Op deze manier is sprake van een vertraagde afvoer naar het nieuwe regenwaterriool en komt regenwater bij lage grondwaterstanden ten goede van de bodem. Het huishoudelijk afvalwater gaat naar de bestaande gemengde rioleringen onder de Prins Hendrikstraat, behalve dat van de nieuwe woningen aan de H. de Ruiterstraat en appartementen aan de Rolderstraat dat gaat naar de vuilwaterleidingen, die daarlangs lopen. Drainageleidingen ter plaatse van particulier terrein kunnen aangesloten worden op de gemeentelijke regenwaterriolering.

Bergen en vertraagd afvoeren regenwater

Zoals blijkt uit het gemeentelijke waterdocument (bijlage 10) is vanuit de gemeente het streven om in het kader van voorgenomen ontwikkeling 80 mm water te bergen binnen het plangebied. Hiervan dient 40 mm in bergingsvoorzieningen te worden gerealiseerd. De overige 40 mm mag op maaiveld plaatsvinden, zodanig dat geen overlast of afwenteling optreedt. Voorkomen moet worden dat het regenwater vanaf het plangebied oppervlakkig kan afstromen naar de openbare ruimte in de directe omgeving.

Gebleken is dat in voorliggend geval een waterberging van 75 mm maximaal haalbaar is, de gemeente onderkent dit. De bergingseis van in totaal 75 mm binnen het plangebied kan door een combinatie van bergingsvoorzieningen en het gecontroleerd vasthouden van water op straat worden gehaald.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Het plangebied ligt nabij het oude stroomgebied van een bovenloop van de Nijlandsloop (dit ligt ongeveer ter plaatse van de Julianastraat). Daarbij ligt onder nagenoeg geheel Assen een ondiepe leemlaag. Deze combinatie resulteert in hoge grondwaterstanden in het gebied.

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald door alleen de ophoging van het terrein. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting. Gezien de bodemopbouw en daaraan gerelateerde hoge waterstanden wordt geadviseerd om per functie na te gaan of er naast ophoging aanvullend drainage aangelegd dient te worden

Waterkwaliteit

Bij de nieuwbouw moet de invloed van diffuse bronnen op hemelwater 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 hemelwater 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 meer dan tien jaar geen onkruidbestrijdingsmiddelen meer gebruikt, maar alternatieve methoden (borstelen en hitte), dient de inrichting van de openbare ruimte ook dusdanig te zijn dat deze methoden eenvoudig toegepast kunnen worden.

De initiatiefnemer heeft bij de bouw, 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 bereid om initiatiefnemer hier expliciet op te wijzen.

6.2.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, met inachtneming van het treffen van maatregelen ten aanzien van de hemelwaterberging , voldoende hoge vloerpeilen en hoge grondwaterstanden, het aspect water geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken;
- Specifieke gebruiksregels: het gebruik dat in elk geval strijdig is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen kan strijdig gebruik worden toegestaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven, bestaande uit het strijdig gebruik dat in elk geval niet is toegestaan.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
  In dit artikel is de algemene aanduidingsregel beschreven. Het gaat hier om de aanduiding 'Milieuzone – verbodszone diepe boringen' die ter plaatse van het plangebied geldt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 12)*
  In dit artikel wordt ingegaan op de verwijzing naar wettelijke regelingen. Verder zijn hier regels omtrent parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (Artikel 3)

De belangrijkste (openbare) groenstructuur die centraal in het plangebied ligt, is voorzien van de bestemming 'Groen'. Ter plaatse is naast openbaar groen een speelvoorziening gepland.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder waterberging).

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Verder zijn er voor andere bouwwerken hoogte bepalingen opgenomen. Het gaat hierbij om de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, speelvoorzieningen en overige andere bouwwerken.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de belangrijkste infrastructurele voorzieningen en parkeerplaatsen/-terreinen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven. Dit met de daarbij behorende voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere bouwwerken waaronder begrepen straatmeubilair.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Verder zijn er voor andere bouwwerken hoogte bepalingen opgenomen. Het gaat hierbij om de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten, lichtmasten en overige andere bouwwerken.

Wonen (Artikel 5)

De gronden ter plaatse van de woonkavels behorend bij de beoogde grondgebonden woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofzakelijk bestemd voor woonhuizen en aan huis gebonden bedrijf en/of vrij beroep.

Bouwregels hoofdgebouwen:

Binnen deze bestemming zijn als hoofdgebouw uitsluitend vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woonhuizen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', woningen tevens aaneengebouwd mogen worden. Het hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

Door middel van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' is op de plankaart/verbeelding aangegeven hoeveel woningen er per bouwvlak maximaal zijn toegestaan.

Door middel van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is op de plankaart/verbeelding de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient het hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

Verder zijn er bouwregels opgenomen omtrent de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de maximale bouwdiepte van een hoofdgebouw.

Bouwregels bijbehorende bouwwerken:

De bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 65 m^2, met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte niet wordt meegerekend de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw.

De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1,00 meter, danwel 0 meter indien op de bouwperceelgrens wordt gebouwd. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3,00 meter, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot ten hoogste de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Andere bouwwerken:

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - muur' de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 3 m mag bedragen;
    3. erf- en terreinafscheidingen die staan tussen 0,00 en 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied uitsluitend mogen worden gebouwd en in stand worden gehouden in de materiaal als bepaald in het Beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels;
b. in overige gevallen dan genoemd in sub a mag de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedragen.

<u>Wonen – Appartementen (Artikel 6)</u>

De voor 'Wonen – Appartementen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woongebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonhuizen' tevens woonhuizen zijn toegestaan. Hiermee wordt in het bestemmingsplan flexibiliteit geboden ten aanzien van het realiseren van woongebouwen of woonhuizen.

Woongebouwen en woonhuizen:

In de bouwregels is en onderscheid gemaakt in bouwregels voor woongebouwen, woonhuizen, bijbehorende bouwwerken bij woongebouwen, bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen en andere bouwwerken. Daarnaast is een algemene bouwregel opgenomen waarin de maximaal toegestane aantal woningen is vastgelegd. Voor de overige bouwregels wordt verwezen naar de regels van dit bestemmingsplan.

Bouwregels bijbehorende bouwwerken:

Voor bijbehorende bouwwerken zijn regels opgenomen omtrent de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woongebouw of woonhuis. Verder zijn bepalingen opgenomen inzake de maximale goot- en of bouwhoogte.

Andere bouwwerken:

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - muur' de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 3 m mag bedragen;
    3. erf- en terreinafscheidingen die staan tussen 0,00 en 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied uitsluitend mogen worden gebouwd en in stand worden gehouden in de materiaal als bepaald in het Beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels;
b. in overige gevallen dan genoemd in sub a mag de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedragen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Assen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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.

9.1.2 Provincie Drenthe

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Drenthe.

9.1.3 Waterschap Hunze en Aa's

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan waterschap Hunze en Aa's.

9.1.4 Veiligheidsregio Drenthe

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Drenthe.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2021 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzenota die is bijgevoegd bij het vaststellingsbesluit.

De binnengekomen zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het doorvoeren van aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het gaat hierbij om:

- het verwijderden van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – peil' en 'hoogteligging vlak (m)'.
- het verhogen van de toegestane goot- en bouwhoogte ter plaatse van de woonbestemming ten westen van de beoogde woontoren van respectievelijk 16,5 meter en 20 meter, naar 18,5 meter en 22 meter.

Omdat er wijzigingen zijn doorgevoerd in het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Bijlage 3 Overzicht milieuhygiënische situatie bodem

Bijlage 4 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5 Advies veiligheidsregio

Bijlage 6 Stikstofonderzoek

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 8 Trillingsonderzoek

Bijlage 9 Uitgangspuntennotitie watertoets

Bijlage 10 Gemeentelijk waterdocument