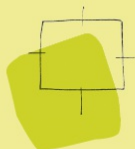


bestemmingsplan
Thorbeckelaan 99-193



Gemeente Assen

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Thorbeckelaan 99-193

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Algemeen	11
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Beeldkwaliteitparagraaf	12
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Onderzoek	35
4.1 Algemeen	35
4.2 Ladder van duurzame verstedelijking	35
4.3 Water	36
4.4 Verkeersaspecten	38
4.5 Bedrijven en milieuzonering	39
4.6 Geluid	39
4.7 Geur	40
4.8 Externe veiligheid	40
4.9 Luchtkwaliteit	41
4.10 Bodem	42
4.11 Archeologie	43
4.12 Cultuurhistorie	43
4.13 Ecologie	43
4.14 Overige aspecten	44
4.15 M.e.r.-beoordeling	44
4.16 Conclusie	45
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Dit bestemmingsplan	48
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	51
6.3 Planschadeaspecten	51
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Overleg	53

7.3	Zienswijzen	53
7.4	Vervolg	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onder de naam 'Mijn Buurt Assen' werken bewoners, gemeente, woningcorporatie Actium en professionals gebiedsgericht samen. Deze integrale samenwerking is gericht op het versterken van de fysieke en sociale woon- en leefomstandigheden in de buurten en wijken van Assen. Het gaat hier om verschillende projecten die vanuit de gemeente en Actium zijn opgezet, maar ook om projecten en initiatieven die vanuit bewoners worden gestart.

Vanuit een gezamenlijke visie hebben de gemeente Assen en Actium 'robuuste gebieden' in de stad benoemd: Assen-Oost, Noorderpark (gebied Oude Molenbuurt) en De Lariks. Het is de ambitie om deze wijken zowel op fysiek vlak als op sociaal vlak te verbeteren.

Na een analyse van de verschillende gebieden, zijn de afgelopen jaren per gebied wijkvisies opgesteld. De bewoners uit de wijken waren daarbij vertegenwoordigd in een klankbordgroep en hebben hun bijdrage aan de visie op hun wijk geleverd. Ook de betrokken sociale en maatschappelijke partners hebben hun sociale agenda gedeeld. Vervolgens zijn op basis van de gedragen wijkvisies wens- en uitvoeringsprogramma's opgesteld.

Het verbeteren van de verschillende gebieden gebeurt per buurt, maar is duidelijk gekoppeld aan de wijkvisie. Sociale en fysieke knelpunten worden integraal en waar mogelijk tegelijkertijd aangepakt. Een deel van de fysieke ingrepen is niet mogelijk binnen de regels van de geldende bestemmingsplannen. Dit betreft in hoofdzaak de sloop en nieuwbouw van woningen en de herinrichting van openbaar gebied. Voor deze locaties worden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld.

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de herstructurering van de locatie aan de Thorbeckelaan 99 t/m 193 in de Oude Molenbuurt van de wijk Noorderpark. In het plangebied worden drie blokken met in totaal 48 woningen gesloopt en vervangen door twee nieuwe appartementengebouwen met in totaal 60 woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1, ligt het plangebied in de Oude Molenbuurt van de wijk Noorderpark. Het plangebied wordt in het noorden en oosten begrensd door respectievelijk de Thorbeckelaan en de Schweitzerstraat. In het zuiden en westen wordt het plangebied begrensd door bebouwing en percelen aan de omliggende straten. De onderstaande figuur geeft de globale begrenzing van het plangebied weer.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van de beheersverordening 'Assen Noord 2014' (vastgesteld 22 september 2016). In de verordening heeft het plangebied grotendeels een woonbestemming.

Het planinitiatief past niet binnen de regels van de beheersverordening. Om deze reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

Het plan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en is opgezet overeenkomstig de landelijk geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare Plannen 2012 (SVBP2012) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

Om de uniformiteit te waarborgen, heeft de gemeente ervoor gekozen deze landelijke standaardrichtlijnen uit te werken in een gemeentelijk Handboek Bestemmingsplannen. Dit handboek vormt de leidraad voor het opstellen van bestemmingsplannen voor de gemeente Assen.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

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

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

Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig)

artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding; daarvan toe te lichten.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

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

2.2 Huidige situatie

De Oude Molenbuurt ligt in het zuidelijk deel van de wijk Noorderpark. De buurt wordt omsloten door de Nobellaan, Thorbeckelaan, Groningerstraat en Het Kanaal.

De buurt wordt gekenmerkt door het contrast tussen oudere straten (radialen) met lintbebouwing (o.a. de Venestraat en de Molenstraat) en in de wederopbouwperiode projectmatige ontwikkelde gebieden daartussen. De oude linten hebben relatief smalle profielen. De straten in de projectmatige ontwikkelde gebieden hebben veelal bredere profielen en worden gekenmerkt door grotere groene ruimten met forse bomen.

De linten worden overwegend gekenmerkt door vrijstaande woningen, met veel variatie in hoofdvormen en architectuur, traditionele bouw en kleinschaligheid. De projectmatige bouw wordt gekenmerkt door een grotere schaal in bebouwing, een grote mate van eenheid in de hoofdvorm van de bebouwing, een sterke samenhang in architectuur en een eenduidig kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing bestaat hier overwegend uit lange blokken rijenwoningen en portiekwoningen van overwegend twee bouwlagen met kap en appartementengebouwen variërend van drie tot vijf bouwlagen met een plat dak. Het appartementencomplex naast de planlocatie is echter tien lagen hoog.

De Oude Molenbuurt is in hoofdzaak een woonbuurt. Verspreid over de buurt bevinden zich echter ook enkele andere functies als scholen, zorg en detailhandel. De ligging van de Oude Molenbuurt naast de binnenstad bepaalt voor een groot deel de huidige identiteit van de buurt. Daar bevinden zich in hoofdzaak de voorzieningen, waar de Oude Molenbuurt op leunt.



Ruimtelijke structuur Oude Molenbuurt (rood) met plangebied (groen) (bron: kadastralekaart.com)



Bouwhoogten (grijs: linten, 1-2 bouwlagen met kap; lichtgeel: 1 bouwlaag met kap of plat dak; geel: 2 bouwlagen met kap of plat dak; oranje: 3 bouwlagen met kap of plat dak; rood: 3,5-4,5 bouwlagen met plat dak; paars: 5+ bouwlagen met een plat of hellend dak)

De blokken met portiekwoningen aan de Thorbeckelaan bestaan uit vier woonlagen met in totaal 48 woningen. De woningen zijn gebouwd in de jaren zestig en hebben een matige bouw- en woontechnische staat.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

Visie herstructurering Oude Molenbuurt

De visie voor de herstructurering is behouden en versterken van het kenmerkende contrast tussen de linten (radialen) en de in de Wederopbouwperiode ontwikkelde projectmatige bebouwing en het behouden en versterken van de ruime en groene opzet van de openbare ruimte om de Wederopbouwgebieden.



Impressie nieuwe situatie

Thorbeckelaan

De Thorbeckelaan is een belangrijke lijn in de stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur. De Thorbeckelaan, de Mr. P.J. Troelstralaan en het Kanaal vormen concentrische ringen om het centrum van Assen. Appartementen gebouwen, rijenwoningen en portiekwoningen begeleiden de weg of markeren bijzondere plekken. Groene ruimten en forse opgaande beplanting geven de weg een groen karakter. De bestaande groene ruimte wordt in het plan gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Waar mogelijk worden nieuwe bomen aangeplant.

De twee nieuwe appartementengebouwen worden ten opzichte van de huidige situatie teruggerooid en versprongen enigszins. Het profiel van de Thorbeckelaan wordt hierdoor ruimer en de bestaande groene ruimte blijft hierdoor bestaan.

Parkeren vindt plaats in het midden en aan de noordoostzijde van de gebouwen. In totaal is er parkeergelegenheid voor 42 auto's. Eveneens zijn er bestaande parkeerplaatsen aan de Thorbeckelaan, zie hiervoor de bovenstaande tekening. In totaal zijn er 60 parkeerplaatsen.

Beide appartementcomplexen bestaan uit zes bouwlagen, met een duidelijk zichtbare verticale geleding richting de Thorbeckelaan. Het middendeel betreft gemeenschappelijke ruimten met de entree. In beide appartementencomplexen is ruimte voor 30 appartementen met (meestal) een balkon. In de prlint is een gemeenschappelijke ruimte met entree ontworpen.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Algemeen**

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen liggen relevante beleidsdocumenten met beleidsuitgangspunten ten grondslag. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen passend te zijn binnen het beleid van de verschillende overheidsniveaus. In de navolgende paragrafen worden daarom de relevante beleidsuitgangspunten op Europees niveau, rijksniveau, op provinciaal niveau, op regionaal niveau en op gemeentelijk niveau beschreven.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

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

Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling vormt het SVIR geen concreet beoordelingskader voor het plan.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen

aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die relevant zijn voor het plangebied en het planvoornemen. In het bestemmingsplan zijn daarom geen nadere bepalingen vanuit het Barro opgenomen.

3.2.3 Nationaal waterplan

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

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

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

In de waterparagraaf (paragraaf 4.3) zijn de relevante beleidsaspecten voor het aspect water getoetst.

3.2.4 Verwerking in het bestemmingsplan

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Verordening

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In 2014 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. De Omgevingsvisie is doorvertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die Omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en in oktober 2015 geactualiseerd.

De missie uit de Omgevingsvisie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap, oorspronkelijkheid, naoberschap, menselijke maat, veiligheid en kleinschaligheid (Drentse schaal). In de Omgevingsverordening zijn deze kernkwaliteiten juridisch geborgd en doorvertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust, en natuur.

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

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

In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteen wordt gezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. Het plan maakt daarbij geen activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Revisie Omgevingsvisie Drenthe 2018

Met een revisie van de Omgevingsvisie moderniseert de provincie de huidige Omgevingsvisie. De provincie Drenthe heeft op 3 oktober 2018 de gereviseerde Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. Voor de revisie is een nadere verkenning en duiding voor de thema's energie, stedelijke ontwikkeling en vrijetijdseconomie uitgevoerd. Deze nadere verkenning heeft echter geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Verwerking in het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Bij deze herstructurering is nagenoeg geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak voorzien. Hierdoor is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

In de huidige situatie bedraagt het aantal woningen in het plangebied 48. In de toekomstige situatie worden 60 woningen teruggebouwd. Het aantal woningen als gevolg van de ontwikkeling neemt met 12 eenheden toe.

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van toepassing.

Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden is voor het plangebied een generiek beschermingsniveau van toepassing. Gezien het feit dat het plan ingrepen in de bodem mogelijk maakt ter plaatse van in het verleden reeds verstoorde gronden, is er geen sprake van een significante aantasting van de kernkwaliteit.

Op grond van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het esdorpenlandschap. In dit landschap zijn met name de essen en beekdalen van provinciaal belang. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en tast geen essen of beekdalen aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

Met betrekking tot de kernkwaliteit Cultuurhistorie geldt het sturingsniveau 'respecteren'. In het plangebied en de omgeving is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Van een ontwikkeling met negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake.

Op grond van de kernkwaliteit Archeologie geldt voor het plangebied het generieke beleid. Uitgangspunt is daarbij dat alle behoudenswaardige vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart van Drenthe (AMK) staan en nieuw ontdekte (behoudenswaardige) vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. Gezien het feit dat het plan ingrepen in de bodem mogelijk maakt ter plaatse van in het verleden reeds verstoorde gronden, worden er geen archeologische waarden aangetast.

Tevens vinden met het planvoornemen ingrepen plaats in de bodem. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende aspecten van de bodem zoals archeologie, bodemkwaliteit en de beperkingen omtrent de diepteboringen en energiemogelijkheden. In het bestemmingsplan zijn voor (on)mogelijkheden rond deze aspecten waar nodig aanvullende regels opgenomen.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Groningen - Assen 2030

De gemeente Assen werkt met twaalf 12 gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen op het vlak van onder andere woningbouw in het kader van de Regio Groningen-Assen. Het samenwerkingsverband omvat een woningmarktgebied met een sterke positie en circa 235.000 huishoudens en een belangrijke concentratie aan werkgelegenheid in het Noorden van het land.

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

De oorspronkelijke hoofddoelstellingen voor de Regio blijven in de geactualiseerde visie overeind. Dit betreft het benutten en uitbouwen van economische kansen en het behouden en versterken van gebiedskwaliteiten. Van die hoofddoelstellingen zijn voor de komende periode nieuwe speerpunten

afgeleid, namelijk het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, het versterken van de interne samenhang tussen steden en regio en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land.

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. In 2012 zijn er binnen de RGA afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwam.

In 2015 is besloten om onderzoek te doen naar de actuele trends en ontwikkelingen en zijn nieuwe prognoses opgesteld. Dit onderzoek bevestigde de enorme populariteit van het stedelijke wonen in Groningen. Tevens gaf het een geactualiseerd en genuanceerder beeld van de om de stad heen liggende regio. In het vervolg op dit onderzoek is tevens de vraag gesteld of de afspraken uit 2012 - tot stand gekomen ten tijde van crisis op de woningmarkt en sterk gericht op aantallen - ook niet herijkt zouden moeten worden. Hiertoe is een "Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2017-2030". Deze analyse bevestigde dat de opgave op de woningmarkt anno 2017 anders is dan in 2012. In 2012 moest drastisch in het aantal nieuwbouwwoningen worden gesnoeid. De recente woningmarktmonitor laat zien dat er in 2017 een sterk toegenomen vraag naar woningen is.

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 kan in Assen 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 woongedraganalyse 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. De conclusie is dat de balans tussen het woningaanbod in de stedelijke en stadsrandmilieus goed is.

Een punt van zorg vormt wel de kwaliteit van de woningvoorraad in enkele oudere, naoorlogse woonwijken. Door de relatief ruime woningmarkt wordt er vraaguitval gezien in deze wijken, met op termijn een risico van leegstand en verpaupering.

3.4.2 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's is sprake van zes watersystemen. Voor het plangebied is het watersysteem Drentsche Aa van toepassing. In het beheerplan voor de periode 2016-2021 is door het waterschap op hoofdlijnen vastgelegd met welke ambities de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water worden opgepakt.

3.4.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plan maakt de herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaand bebouwd gebied mogelijk. De hoeveelheid bebouwing blijft daarbij min of meer gelijk. Het aantal woningen neemt toe. In de waterparagraaf (paragraaf 4.3) zijn de relevante beleidsaspecten voor het aspect water getoetst. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie 2030

In februari 2010 is de integrale Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. Naar aanleiding van de economische crisis en de gemeentelijke bezuinigingsopgaven werd de visie in februari 2014 op hoofdlijnen geactualiseerd. Naast bijstelling van aantallen zijn bij de actualisatie ook prioriteiten gesteld.

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.



Structuurvisiekaart

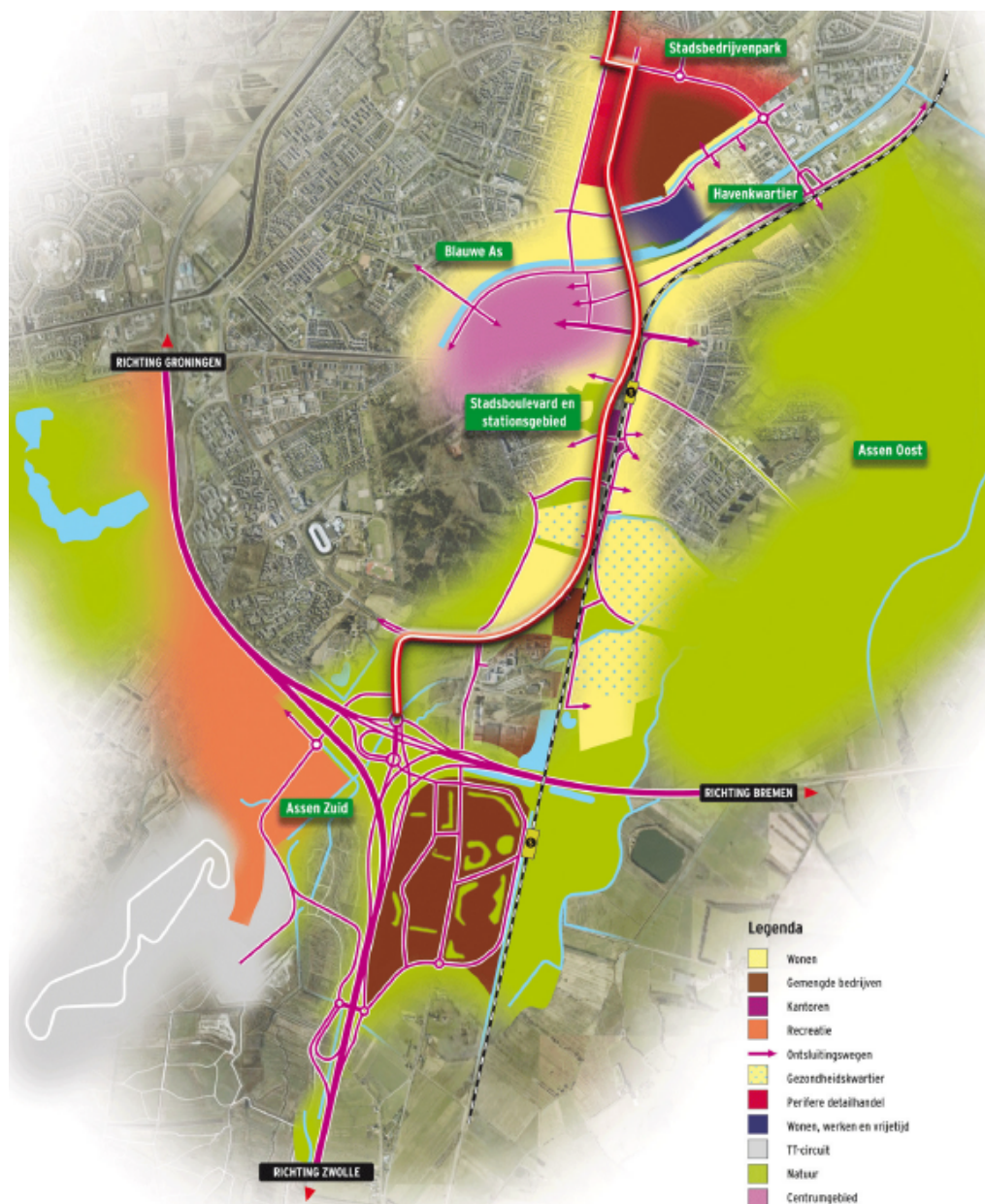
Op basis van de structuurvisiekaart maakt het plangebied onderdeel uit van de "Intense stad" met als verdere aanduidingen "Aandachtsgebieden/wijkverbetering" en "Wijkvisie". Ten aanzien van het aspect ruimte is één van de hoofdmaatregelen voor de intense stad het vormgeven door intensivering, zowel het rood als het groen, van het bestaand stedelijk gebied, met name het gebied dat gelegen is binnen de Europaweg. Met betrekking tot wonen is één van de hoofdmaatregelen een wijkverbetering op basis van wijkanalyses en wijkvisies.

3.5.2 Structuurvisie FlorijnAs

De Structuurvisie FlorijnAs is opgesteld op grond van de Crisis- en herstelwet. De FlorijnAs is het belangrijkste ontwikkelingsgebied van de gemeente Assen. Tot 2030 vinden hier de meeste ontwikkelingen plaats die de groei naar 80.000 inwoners faciliteren. De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling. In de FlorijnAs zijn zes deelprojecten te onderscheiden met elk een eigen karakter en specifieke (her)ontwikkelkansen:

- Assen Zuid;
- Havenkwartier;
- Revitalisering Stadsbedrijvenpark;
- Assen aan de Aa;
- Stationsgebied en Stadsboulevard;
- 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 planologisch kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.



Structuurvisiekaart FlorijnAs

In de nabijheid van het plangebied wordt de Tweede fase Blauwe As gerealiseerd. Deze ontwikkeling is in uitvoering. De kernopgave van de Blauwe As tweede fase is het benutten van de aanwezige, kansrijke potenties voor een opwaardering van het gebied rond Het Kanaal. Het bevaarbaar maken van Het Kanaal werkt daarbij als katalysator voor gebiedsontwikkeling. De herinrichting en de gebiedsontwikkelingen eromheen borduren voort op het huidige ruimtelijke beeld en versterken het contact tussen de binnenstad en de groene woonwijken (waaronder Noorderpark met Oude Molenbuurt) ten noorden van Het Kanaal.

3.5.3 Woonvisie Assen 2016

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

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

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

In Assen is sprake van een grote diversiteit aan huishoudens en dus een grote variatie in woningvraag te onderscheiden. Ook in de toekomst is hierdoor een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus van belang. Met de herstructureringen in de Oude Molenbuurt wordt de kwaliteit van het woningaanbod in de bestaande stad vergroot en krijgt de buurt een beter toekomstperspectief. In het plangebied worden in totaal 48 woningen gesloopt en maximaal 60 woningen nieuw gebouwd. Per saldo vindt daarmee een uitbreiding van 12 wooneenheden plaats. Gezien de bouwopgave en woningbehoefte in de stad Assen, zo ook de forse sloopopgave in de betreffende wijk wordt dit als een gewenste aanvulling beschouwd.

3.5.4 Facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting

In de gemeente Assen is een toename van woningsplitsing en woningomzetting waar te nemen. Deze toename vindt vooral plaats in de binnenstad van Assen, maar ook in de gebieden rondom de binnenstad. Van woningomzetting is sprake wanneer een woning bijvoorbeeld wordt omgezet naar kamergewijze verhuur. Op het moment dat een woning wordt gesplitst dan is sprake van het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen.

Dit houdt verband met een aantal ontwikkelingen:

- in de afgelopen jaren zijn veel winkel- en kantoorpanden op de markt gekomen;
- de vraag naar kleinere en/of betaalbare woonruimte in de stad is toegenomen door een toename van alleenstaanden, jongeren en statushouders;
- vastgoed in handen van particuliere beleggers met een zeker verdienmodel;
- overloop van steden als Groningen en Zwolle die al maatregelen hebben getroffen om woningsplitsing en woningomzetting te reguleren.

In de Woonvisie Assen 2016 wordt nadruk gelegd op het vergroten van de aantrekkelijkheid van Assen als woonstad. Assen wil een aantrekkelijke, leefbare woonstad zijn waar iedereen prettig woont. Het behoud van de kwaliteit van de 'bestaande stad' wordt als basisopgave beschouwd. De visie van de gemeente is om met het woningaanbod te voldoen aan de lokale en regionale marktvraag en in te zetten op een evenwichtige groei van alle bevolkingsgroepen. Ook in het bestuursakkoord van het huidige college wordt het belang van een goede woonkwaliteit onderschreven. De leefbaarheid van de stad wordt volgens het bestuursakkoord beïnvloed door onder andere de kwaliteit van woningen en de woonomgeving.

Risico's van woningsplitsing en woningomzetting zijn een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een (eenzijdig) woningaanbod met een matige kwaliteit. Op sommige plekken komt de openbare ruimte bijvoorbeeld onder druk te staan door een toename van geparkeerde fietsen en scooters, een toename van verkeersbewegingen, parkeeroverlast, ondermijnende criminaliteit en verwaarlozing van buitenruimte. Verschillende leefstijlen kunnen met elkaar botsen en bewoners kunnen het gevoel krijgen

dat de buurt verpauperd. De bewoning in deze woonvormen is vaak 'vluchtig' waardoor de bewoners weinig binding met de buurt hebben. De soms zeer kleine woningen die gecreëerd worden dragen niet bij aan een goede woonkwaliteit in de stad. Dit heeft niet alleen te maken met het kleine woonoppervlak, maar ook met het ontbreken van bergingen en buitenruimtes.

De facetbeheersverordening biedt een uniforme nieuwe regeling ten aanzien van woningsplitsing en woningomzetting in een deel van de stad Assen. De beheersverordening legt een verbod op voor woningsplitsing en woningomzetting voor alle bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is.

3.5.5 Buurtvisie Oude Molenbuurt

Actium en de gemeente Assen hebben samen met de bewoners van de Oude Molenbuurt de buurt in kaart gebracht. Ze hebben op papier gezet wat de belangrijkste kwaliteiten en problemen zijn. Dat is de basis voor de visie geweest. In de visie gaat het om het versterken van de bestaande kwaliteiten en het aanpakken van problemen, voor nu en op de langere termijn.

Kwaliteiten

De Oude Molenbuurt is een buurt tegen de binnenstad aan. Dat is een van de belangrijkste kwaliteiten van de buurt. Met het bevaarbaar maken van Het Kanaal wint de buurt nog verder aan kwaliteit. Andere kwaliteiten van de buurt zijn het vele groen waaronder enkele monumentale bomen en een aantal historische panden als de officierswoningen en de oude molen. Deze kwaliteiten zijn sterk bepalend voor de identiteit van de buurt.

Om de identiteit van de buurt verder te versterken vinden er investeringen plaats in het groen, de oude linten, zoals Venestraat en Oude Molenstraat, de officierswoningen en de oude molen.

Bewoners

Veel bewoners zijn op de binnenstad gericht. Voor hun boodschappen, vermaak en contacten. Zij voelen zich weinig verbonden met de buurt en blijven er meestal niet lang wonen. Daarnaast is er een groep die meer op de wijk zelf gericht is. Deze mensen zijn vaak wat ouder, wonen er lang en hebben de buurt, niet altijd ten positieve, zien veranderen. Ze hebben het onderhoud van tuinen achteruit zien gaan en ervaren dat het niet meer vanzelfsprekend is om elkaar aan te spreken op gedrag.

Variatie

De visie gaat ervan uit dat door het verder versterken van de kwaliteiten van de Oude Molenbuurt de buurt aantrekkelijker wordt voor meer doelgroepen. Meer variatie aan woningen en bewoners is dan ook nadrukkelijk een onderdeel van de visie op de Oude Molenbuurt.

Versterken

Op verschillende manieren gaan gemeente en Actium aan de slag met het versterken van de kwaliteiten. Voor wonen gaat het dan om het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen en het bouwen van huurwoningen. In de buurt is een aantal ontwikkellocaties die mogelijkheden bieden om meer variatie aan te brengen in woningen. De nieuwbouw sluit aan bij een stedelijke omgeving, waarbij de nadruk ligt op één- en tweepersoonshuishoudens.

Groen

Het groen in de buurt is een kwaliteit die met de visie ook versterkt wordt. Samen met de bewoners gaat de gemeente bekijken hoe het groen in de buurt meer kwaliteit kan krijgen. De Troelstralaan blijft in ieder geval een herkenbare groene as in de buurt vormen. Gemeente en Actium gaan er samen met bewoners voor zorgen dat ook de tuinen bij woningen er netjes uitzien.

Leefbaar

In sommige delen van de buurt staat de leefbaarheid onder druk door overlast of gebrek aan veiligheid. Versterking van beheer en handhaving is nodig om dit aan te pakken.

Verkeer en parkeren

Ook een verbeterde verkeersveiligheid draagt bij aan de leefbaarheid. Kruispunten en oversteekplaatsen worden veiliger gemaakt. Veilige loop- en fietsroutes verbinden de buurt met de binnenstad. Verder zorgen de gemeente (openbaar gebied) en Actium (alleen op eigen terrein) er voor dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zodat bewoners bij hun woning kunnen parkeren.

Meedoen

De Oude Molenbuurt blijft ook een plek voor meer kwetsbare bewoners. Zij krijgen volop kansen om aan de samenleving mee te doen. Door meer variatie in bewonersgroepen neemt de sociale draagkracht van de buurt verder toen.

3.5.6 Visie Energietransitie

In de Visie Energietransitie 2016-2020 is beschreven welke rol de gemeente kan en wil nemen, zodat samen met de bewoners en de bedrijven in de gemeente Assen de energietransitie gestalte gegeven wordt.

Visie: Lokaal verantwoordelijkheid nemen

Ambitie 2050: Assen CO₂-neutraal

Focus: Besparen en transitie naar duurzaam

Inzet: Versnellen en opschalen: doelen voor 2020

Het stellen van heldere doelen geeft duidelijkheid in afweging van mogelijkheden in bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling, handhaving, vergunningverlening en stimuleringsregelingen. Assen wordt nu al herkend als een groene, duurzame stad. De duurzame ambities bekrachtigen dit beeld en geven duidelijkheid.

Stad Assen:

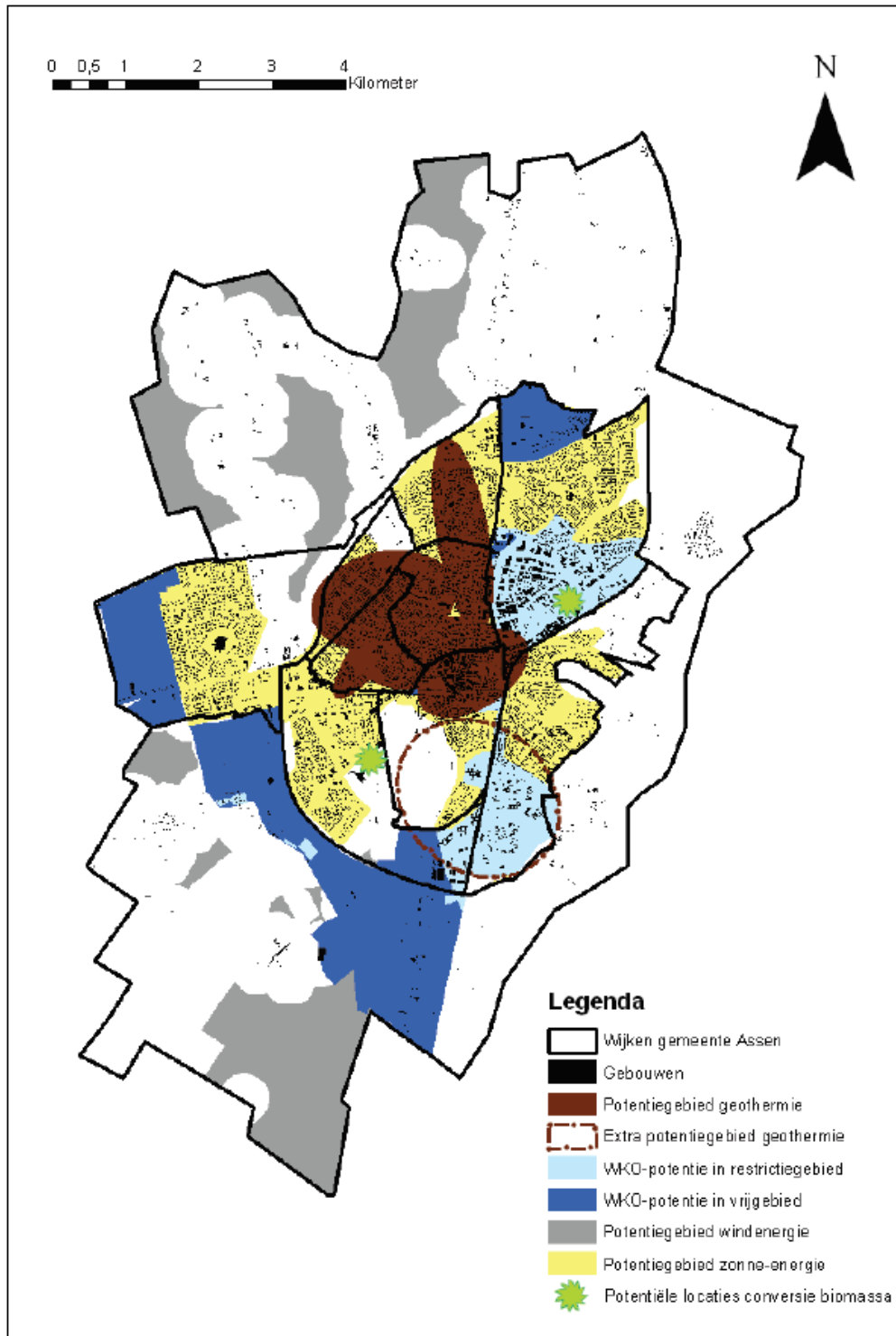
- 10% energiebesparing in 2020
- 14% duurzame energie in 2020
- Gebouwde omgeving klimaatneutraal in 2040
- Gehele gemeente klimaatneutraal in 2050.

OMGEVINGSVERGUNNINGSTRAJECT

Als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd vanaf 1 juli 2020 moeten de woningen van rijkswege voldoen aan de nieuwe duurzaamheidsnormen binnen het bouwbesluit: de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Dit betekent aanpassing van de normen. Ook is alle nieuwbouw (nu al) aardgasloos.

De meeste gestapelde bouw in Assen wordt dan voorzien van een WKO-installatie (bodemwarmtepomp), maar verwarmen middels luchtwarmtepompen is wellicht ook een optie.

De energiepotentiekaart (zie onderstaande figuur) geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de energiepotentiekaart bestaan voor het plangebied vooral kansen voor warmte- en koudeopslag en het benutten van zonne-energie.



Figuur 3.3. Energiepotentiekaart

3.5.7 Strategienota Ruimte 2016

De Strategienota Ruimte (2016) biedt een flexibel kader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en recreëren mogelijk kunnen worden gemaakt. Voor het onderdeel wonen zijn de volgende keuzes gemaakt:

- bouwen voor de behoefte. Deze behoefte dient flexibel en stapsgewijs ontwikkelt te worden waarbij de bestaande wijken aantrekkelijk moeten blijven;
- meer dan de helft van de nieuwbouw wil de gemeente realiseren in de bestaande stad. Daarnaast wordt ingezet op de uitleggebieden;

- inzet in het Havenkwartier verschuift naar het behouden van de aantrekkelijkheid van het gebied;
- mogelijkheden voor transformatie van leegstaande panden benutten in een groter gebied rondom de binnenstad.

Hiernaast zijn per ontwikkelingsgebied nieuwe uitgangspunten opgesteld. Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsgebied bestaande woonwijken. Voor dit ontwikkelingsgebied zijn de nieuwe uitgangspunten onderandere:

- voor inbreiding is de Woonvisie het vertrekpunt;
- ontwikkelingen van inbreidingslocaties moeten een aantoonbare positieve bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Assen of het behoud van de leefbaarheid in de wijk;
- er is veel ontwikkelruimte in de bestaande wijken.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen de keuzes en de uitgangspunten zoals besproken in de strategienota Ruimte (2016).

3.5.8 Strategienota Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In de Strategienota (2005) zijn de hoofdlijnen van het verkeersbeleid voor de komende jaren vastgesteld. De verkeersvraagstukken kunnen niet los worden gezien van de ruimtelijke en economische vraagstukken, hetgeen vraagt om een samenhangend beleid.

Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept "Duurzaam Veilig" in het verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van "Duurzaam Veilig" is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erf- toegangswegen (verblijfsgebied). Voorts streeft de gemeente naar het behoud van de leefbaarheid in de woonwijken en terugdringing van de geluidsoverlast.

3.5.9 Gemeentelijk water- en rioleringsplan 2019 - 2024

De gemeente heeft een wettelijke taak uit te voeren in het stedelijk waterbeheer. De gemeente heeft vanuit de Wet milieubeheer de plicht een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) op te stellen. Dit plan vormt de grondslag voor de rioolheffing. In 2013 zijn het waterplan en verbreed GRP gecombineerd in één nieuw plan. Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen verwoordt de strategische visie op het gebied van waterbeheer en riolering voor de komende jaren. Voor de totstandkoming van dit plan is overleg gevoerd met de waterschappen Hunze en Aa's, Noorderzijlvest en Reest en Wieden.

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

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

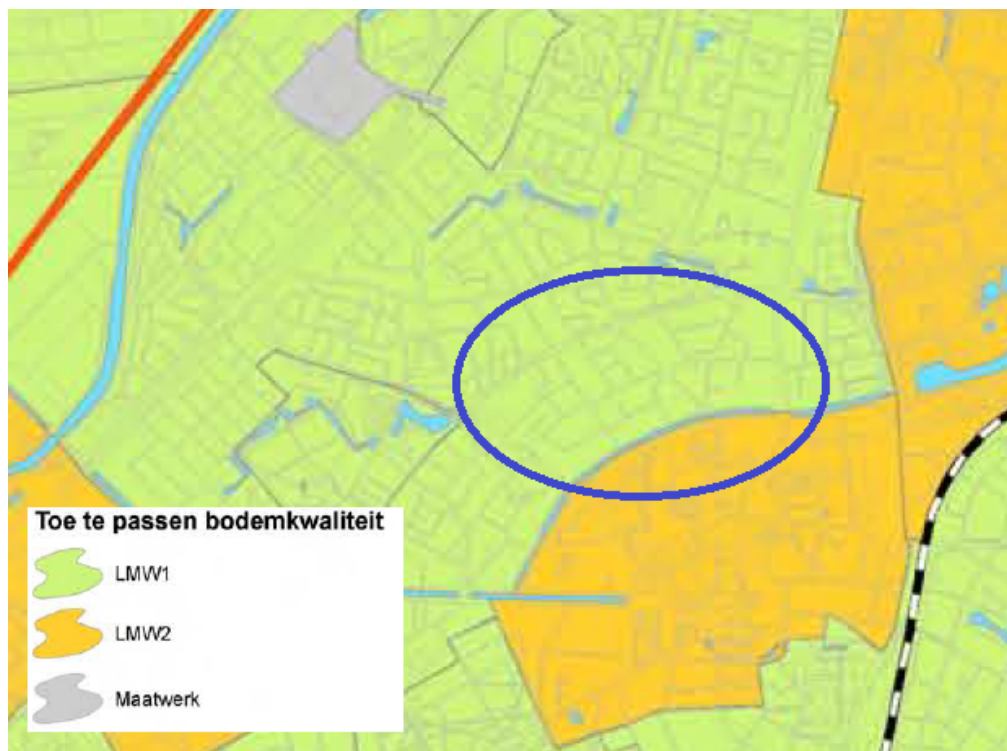
1. Droge voeten in een veranderend klimaat: Assen streeft ernaar om geen overlast ten gevolge van water op straat te hebben. De afvoer- en bergingscapaciteit van het rioolstelsel moet voldoende groot zijn om wateroverlast te voorkomen, uitgezonderd in extreme omstandigheden en overmacht situaties. Onder extreme weersomstandigheden is "water op straat" acceptabel zolang het effect hiervan beperkt blijft tot enige hinder. Het mag in geen geval leiden tot ernstige overlast of schade.
2. Behouden en verbeteren waterkwaliteit: Assen streeft naar schoon en ecologisch gezond stadswater. Het voorkomen van vervuiling van afstromend hemelwater staat aan de basis van een duurzame invulling van stedelijke waterhuishouding en bescherming van de grondwaterkwaliteit en natuurgebieden als de Drentsche Aa (tevens bron van drinkwater).
3. Doelmatig beheer van voorzieningen (assetmanagement): De voorzieningen voor de inzameling en verwerking van afvalwater, regenwater en grondwater hebben meestal een lange levensduur en zijn kostbaar. Het in stand houden van deze voorzieningen vormen een belangrijke dienst van de gemeente aan burgers en bedrijven. Om deze voorzieningen ook in de toekomst betaalbaar te houden wordt samengewerkt met de buurgemeenten en de drie inliggende waterschappen.
4. Vergroten Duurzaamheid: Voor het functioneren van de waterketen (pompen, gemalen, etc.) is energie nodig. Gezocht wordt naar mogelijkheden om energie te besparen (geringe opvoerhoogtes, energiezuinig en slim pompen). Samen met waterschap Hunze en Aa's vindt onderzoek plaats naar de

mogelijkheid om de rioolwaterzuivering Assen als energie- en grondstoffenfabriek te gaan benutten.

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

3.5.10 Nota bodembeheer

De Nota Bodembeheer (2016) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het grootste deel van de gemeente Assen heeft een diffuse bodemkwaliteit gelijk aan de achtergrondwaarde (schone grond). Het gebiedsspecifieke beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) worden toegepast. De navolgende figuur toont de toepassingskaart.



Figuur 3.4. Toepassingskaart

Het plangebied betreft een woonwijk, waarvoor het toepassingsregime LMW1 (achtergrondwaarde) geldt. In de bodemparagraaf (4.10) vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

3.5.11 Beleidsvisie omgevingsveiligheid (2017)

De gemeente Assen streeft naar een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving. Een van de aspecten daarbij is veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen dient de gemeente een heldere visie op omgevingsveiligheid binnen haar gemeentegrenzen te hebben.

Tegelijkertijd moet er een afweging zijn tussen de ambities enerzijds en de maatschappelijke kosten anderzijds. Ook het spanningsveld tussen veiligheidsniveau en acceptabele maatschappelijke kosten vraagt om een heldere visie op het veiligheidsvraagstuk.

Om zowel ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad als ervoor te zorgen dat er geen

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

In deze omgevingsveiligheidsvisie worden de volgende gebieden onderscheiden:

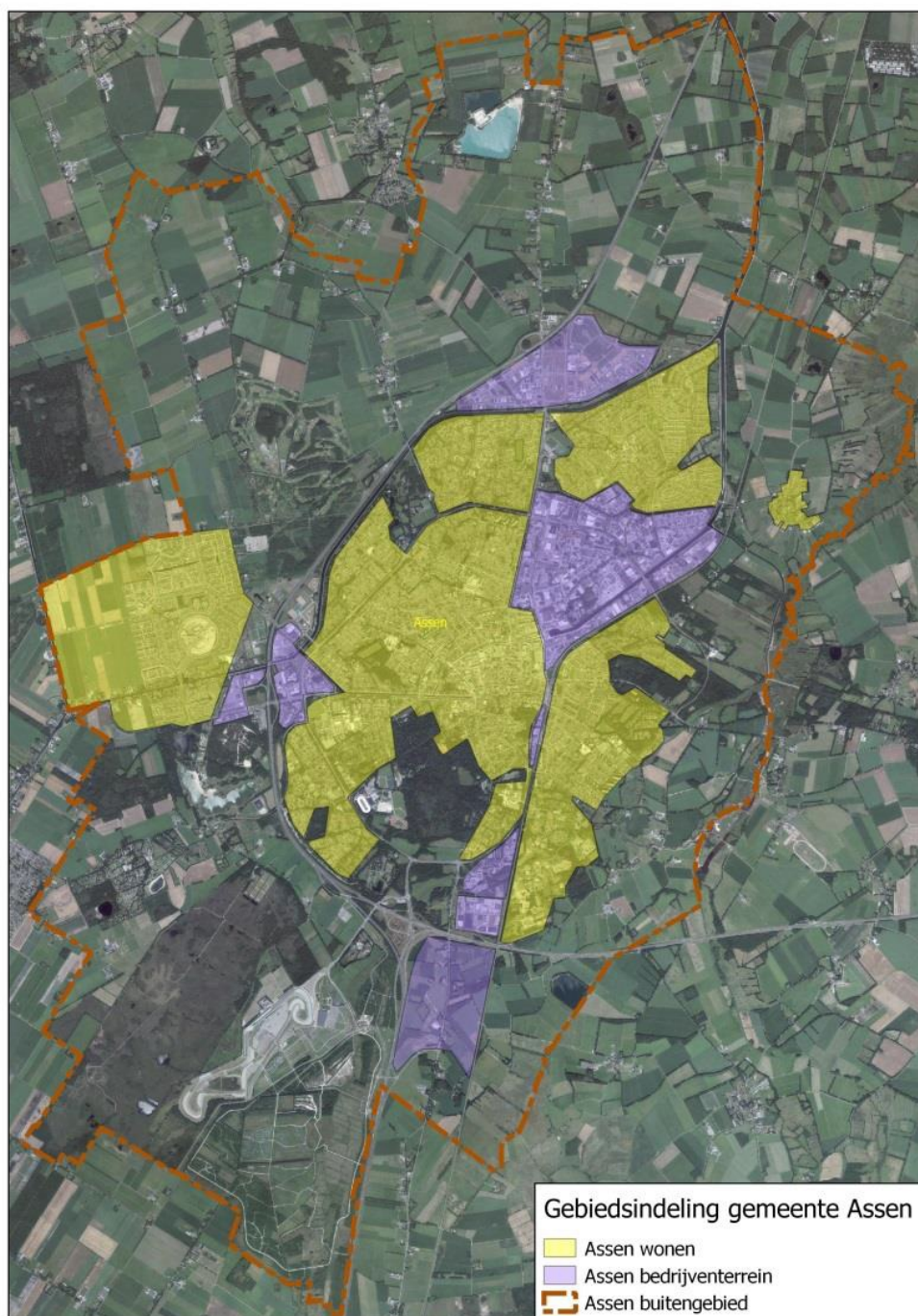
1. Woonwijken;
2. Buitengebied;
3. Bedrijventerreinen.

Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken wonen en verblijven vrijwel continue mensen, zij het dat er wel verschil is in het verblijf van personen tussen dag en nacht. Daar bevinden zich vaak ook de (zeer) kwetsbare objecten als scholen, winkelcentra, bejaardentehuizen, e.d. Het projectgebied valt buiten de woonwijken, maar wordt hier vooralsnog wel onder geschaard vanwege de nieuwe woonfunctie.

Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Bevolkingsdichtheden zijn vaak minder groot en de verblijfstijden in vergelijking met woonwijken korter.

Voor het buitengebied van het gemeentelijk grondgebied kiest Assen voor een veiligheidsniveau dat voor een groot deel gelijk is aan dat van bedrijventerreinen. Het grootste deel van het buitengebied is primair een (agrarisch) productiegebied. Enkele recreatie- en sportterreinen maken onderdeel uit van het buitengebied.

Per gebied zijn de ambities vertaald in randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico. Dat leidt tot het overzicht (vlekkenkaart), zoals woonwijken (geel) en bedrijventerreinen (paars) in de onderstaande afbeelding en tabel. De rest van de ondergrond betreft het buitengebied.



Figuur 3.5 Gebiedsindeling omgevingsveiligheid

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet worden de volgende voorwaarden gesteld ten aanzien van zeer kwetsbare objecten in relatie tot aandachtsgebieden:

- binnen een explosie aandachtsgebied van een LPG-tankstation mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd, tenzij via voorschriften kan worden geregeld dat deze personen niet gelijktijdig gedurende de bevoorrading op die locatie aanwezig zijn;
- binnen een explosie aandachtsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd;
- binnen een brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding mogen geen zeer kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

	Wettelijke norm	Afwijking norm	Verantwoording groepsrisico		Aandachtsgebieden		
	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁶) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10 ⁻⁶) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico	Explosieaandachtsgebied LPG-tankstation	Explosie- en brandaandachtsgebied transport weg en spoor	Brandaandachtsgebied hoge druk aardgas buisleidingen
Woonwijken	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk	Geen nieuwe zeer kwetsbare objecten, tenzij via voorschriften kan worden geregeld dat deze personen niet gelijktijdig gedurende de LPG-bevoorrading op die locatie aanwezig zijn	Geen zeer kwetsbare objecten binnen explosieaandachtsgebied en geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen brandaandachtsgebied, tenzij maatregelen getroffen kunnen worden waarbij de personen in pandig voldoende beschermd zijn	Geen zeer kwetsbare objecten
Bedrijventerreinen	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel			
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel			

Tabel 1. Omgevingsveiligheid

In de paragraaf Externe veiligheid (4.8) vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect externe veiligheid plaats.

3.5.12 Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart (2011) opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als "provinciaal belang archeologie" zijn aangemerkt is de beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Onderzoeksplicht

Archeologisch onderzoek altijd verplicht

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

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

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m²

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

Archeologisch onderzoek en diepte van de ingrepen

De vraag is hier of bij alle bodemingrepen wel archeologisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Bij gebieden met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² geldt namelijk dat men naast een minimale omvang ook

een bepaalde diepte de grond in moet gaan om de verplichting opgelegd te krijgen. Zo is geen archeologisch onderzoek nodig voor ploegwerkzaamheden op een es met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en met een diepte van 25 cm. De bouwvoor is hier immers al eeuwenlang gemengd. In de gebieden met een vrijstellingsgrens van 0 m² ligt dit anders. Veel van deze gebieden zouden sterk te lijden hebben onder reguliere ploegwerkzaamheden, ook al gaan ze maar 25 cm de bodem in. De wallen van *celtic fields* kunnen door ploegen op den duur bijvoorbeeld helemaal verdwijnen. In principe geldt hier dat *behoud in situ* al-tijd voorop staat en dat ook ingrepen ondieper dan 30 cm onwenselijk zijn. Slechts wanneer duidelijk is dat in het betreffende gebied reeds lange tijd regelmatig wordt geploegd en het type vindplaats hiervan niet te lijden heeft, bijvoorbeeld door de diepteligging van de sporen, kunnen werkzaamheden tot 30 cm -Mv zonder onderzoek plaatsvinden.

In het geval van (deels) bovengrondse sporen (zoals *celtic fields* en grafheuvels) of van vuursteenvindplaatsen aan het maaiveld, kan uiteraard geen vrijstelling worden verleend en staat behoud voorop.

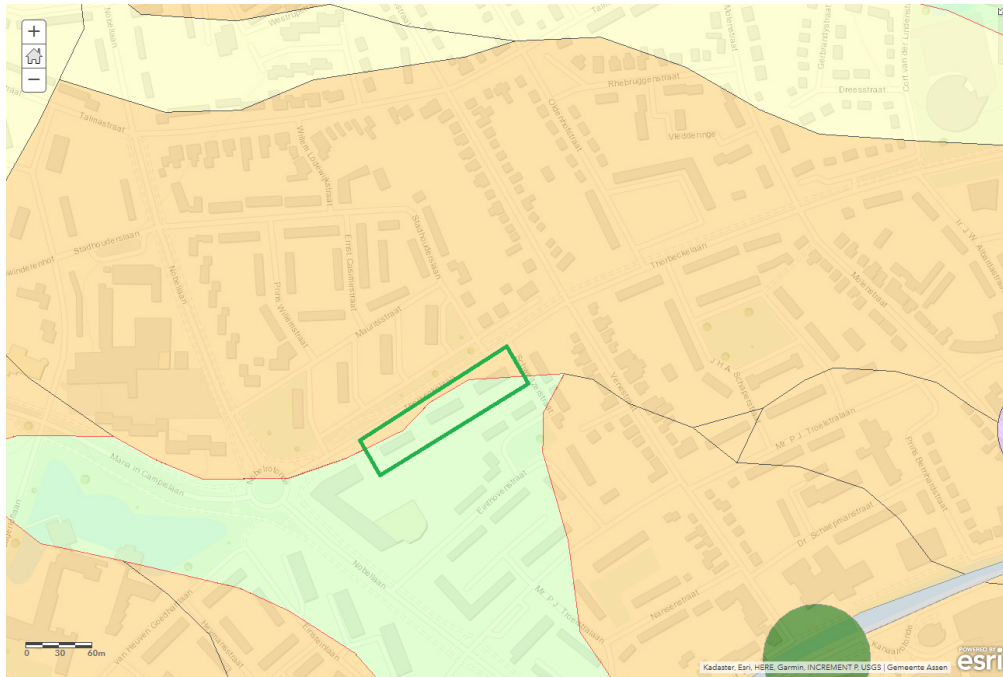
Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht

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

- gebieden met een lage archeologische verwachting;
- gebieden met een bekende diepe bodemverstoring;
- gebieden die reeds eerder zijn onderzocht en waar voor het betreffende deelgebied geen vervolgonderzoek nodig werd geacht of waar onderzoek reeds definitief is afgerond;
- plangebieden waarvan het oppervlak aan ingrepen beneden een vrijstellingsgrens valt.

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

Op onderstaande uitsnede van de beleidskaart is met groen het plangebied gemarkeerd. Het plangebied ligt in een zone met een middelhoge of hoge archeologische verwachting, waarvan deels een beekdal. Op grond van de beleidskaart geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen groter dan 1.000 m². In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Archeologische beleidskaart

3.5.13 Cultuurhistorisch beleid

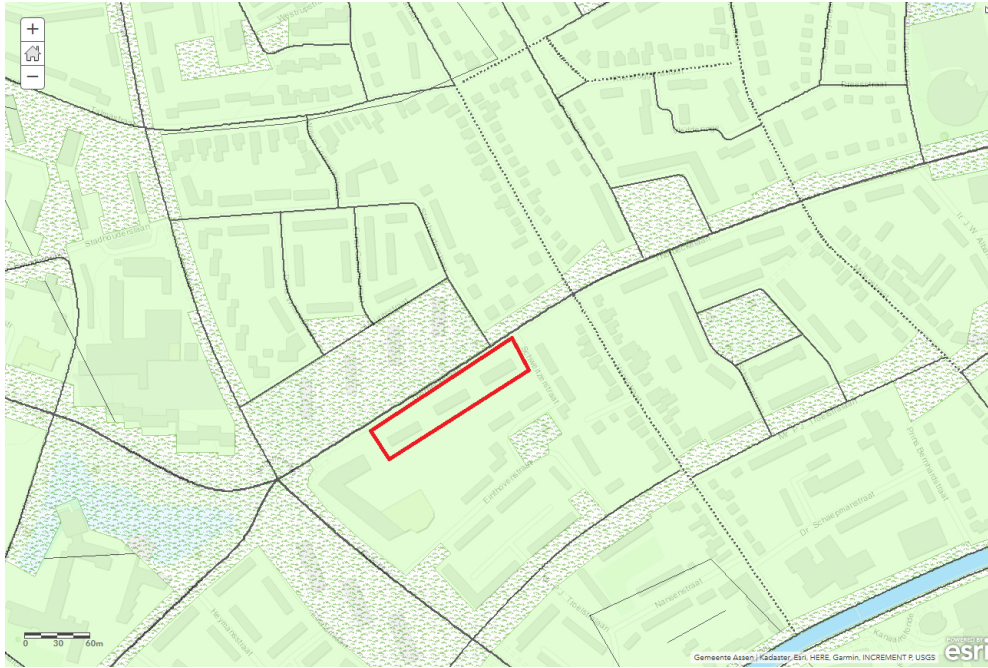
Het cultuurhistorisch beleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Assen. Deze is in december 2015 vastgesteld.

Monumentale steden doen het de laatste jaren beter dan andere steden. Deze steden groeien harder en hebben minder last van vergrijzing. Ook de huizenprijzen ontwikkelen zich gunstiger in de monumentale stad. Met de Beleidsregels cultuurhistorie kan de gemeente zorgen voor verder behoud en versterking van de cultuurhistorie en daarmee versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente Assen. Daarnaast is één van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening.

Met het opstellen van deze beleidsregels cultuurhistorie, de cultuurhistorische waardenkaart en de doorvertaling hiervan in bestemmingsplannen kan de gemeente aan die wettelijke verplichting voldoen. De cultuurhistorische waardenkaart dient als toetsingsinstrument voor aanvragen of nieuwe plannen, maar vooral ook om al in een voorstadium ter inspiratie in te zetten. Met het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart heeft de gemeente de randvoorwaarden gecreëerd om cultuurhistorische waarden op een goede manier mee te nemen bij ontwikkelingen en andere beleidsterreinen.

Op de cultuurhistorische beleidskaart heeft het plangebied een lage stedenbouwkundige waardering. Dit betreft gebieden die van weinig belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Assen in het bijzonder en/of zonder relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een onduidelijk c.q. aangetast stedenbouwkundig concept en/of met een lage ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. De hiërarchie en het ruimtelijke verband tussen de kleine schaal van de woonomgeving en de grote schaal van de stad en het landschap was bij aanvang afwezig of is later verloren geraakt.

In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.



Cultuurhistorische beleidskaart

3.5.14 Welstands- en reclamenota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, welke in 2011 is vastgesteld. De nota is ervoor bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in Assen te behouden en versterken. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer de gebouwen en bouwwerken, het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken en de erfinrichting. De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten. Het hele gemeentelijke grondgebied is ingedeeld in verschillende gebiedstypen. Voor elk type zijn op het gebied afgestemde gebiedscriteria opgesteld. Een gebiedstype vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het landschap. De gebiedscriteria dagen de planindieners uit zich te laten inspireren door de omgeving.

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'planmatig opgezette wijken'. Het beleid is hier gericht op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen en vernieuwen van bebouwing binnen de samenhang van het bouwblok, de straat of het cluster. De verandering moet passen binnen het grotere geheel en rekening houden met verwachte ontwikkelingen in de omgeving. Daarnaast moet de verandering passen bij de specifieke plek. Aan een hoofdweg is de uitstraling van de bebouwing van groter openbaar belang dan aan een woonstraat.

3.5.15 Verwerking in bestemmingsplan

De ontwikkelingen uit voorliggend bestemmingsplan vloeien rechtstreeks voort uit het beleid zoals dit is vastgelegd in de Woonvisie en de Buurtvisie Oude Molenbuurt. Met dit plan wordt de duurzaamheid en woonkwaliteit vergroot. Het plan leidt daarnaast tot een verbetering van de stedenbouwkundige structuur van het stedelijke karakter van de omgeving. De ontwikkeling is daarmee ook in overeenstemming met het overige relevante gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

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

4.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

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

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

Onderzoek

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Het bouwplan bestaat uit 60 woningen. Gelet op de omvang van het planvoornemen in relatie tot de omgeving is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.

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

Ten opzichte van de vigerende beheersverordening blijft het aandeel bebouwing ongeveer gelijk. Wel stijgt het aantal woningen van 48 naar 60 stuks. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 3.

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

Uit de verhuisgegevens van het CBS blijkt dat meer dan de helft van de verhuisbewegingen binnen de

gemeente Assen plaatsvindt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk de gemeente Assen betreft.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

Uit de woningmarktanalyse van de regio Groningen-Assen en de woonvisie Assen blijkt dat er de komende jaren een grote behoefte is aan appartementen in het stedelijk gebied van Assen. Hiernaast zal het woningbestand door de nieuwbouw een kwalitatieve impuls krijgen.

Ad 5.

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

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Noorderpark te Assen. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

Bovendien heeft de provincie Drenthe in haar Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Het projectgebied maakt daar deel van uit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte en een kwantitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Water

Inleiding

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

Onderzoek

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor het plan is op 21-08-2020 een watertoets uitgevoerd (bijlage 1). 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 voorlopige uitgangspuntennotitie heeft opgesteld.

VERHARD OPPERVLAKE

Huidige situatie

In de onderstaande tabel is het verhard oppervlak in de huidige situatie weergegeven.

Onderdeel	Oppervlakken (m ²)
Appartementencomplexen	1.170
Verharding en parkeren	-
Pad	150

Totaal	1.320
--------	-------

Toekomstige situatie

In de onderstaande tabel is het verhard oppervlak in de toekomstige situatie weergegeven.

Onderdeel	Oppervlakken (m ²)
Appartementencomplexen	1.440
Verharding en parkeren	1.135
Pad	200
Totaal	2.795

Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak bedraagt 1.475 m² (van 1.320 m² naar 2.795 m²). Voor de toename aan verhard oppervlak is compenserende waterberging nodig om, door versnelde afstroming, toename van wateroverlast bij extreme neerslag te voorkomen.

COMPENSATIE

Op basis van de compensatienorm van 80 liter berging ten opzicht van elke 1 m² extra oppervlak, dient 118 m³ berging gerealiseerd te worden.

In het plan is rekening gehouden met de realisatie van berging in de vorm van wadi's. Deze wadi's worden vorm gegeven door de aan de achterzijde gelegen watergang te verbreden. De wadi's krijgen een bodemoppervlak van ongeveer 400 m². Bij een gemiddelde waterdiepte van 0,3 m kan 120 m³ berging gerealiseerd worden, hierbij is geen rekening gehouden met de taluds. De watergang heeft een aansluiting op het hemelwaterriool en behoudt zijn ontwaterende en afvoerende functie (zie hiervoor ook het kopje 'waterafvoer'). Het talud wordt als een natuurvriendelijke oever vormgegeven. De wadi's hebben daarmee (ruim) voldoende bergingscapaciteit. Op dit moment wordt het bovenstaande nader uitgewerkt. Met name op een aantal details (ligging van een pad ten opzichte van een aanwezige boom) is nader overleg met Actium en de gemeente nodig. Het waterschap wordt hiervan te zijner tijd in kennis gesteld.

WATERAFVOER

In overleg met Actium en de gemeente Assen wordt het bestaande systeem van waterafvoer/riolering aangepast. In die nieuwe situatie dient in het plangebied het regenwater gescheiden te worden aangeleverd van het vuil water. Het regenwater wordt rechtstreeks naar de Wadi's en de watergang afgevoerd.

Een extra aandachtspunt welke nog mee gegeven wordt is dat ten zuiden van het plan een legger watergang ligt. Deze voert af op het regenwaterriool in de Thorbeckelaan. Deze watergang, afvoer en de toekomstige Wadi's moeten in stand gehouden worden. In de onderstaande afbeelding is de ligging van de watergang weergegeven.



Ligging watergang en afvoer

GRONDWATER

Gemeente Assen hanteert voor bebouwing een minimale ontwatering van 0,90 m- mv en voor infrastructuur een minimale ontwatering van 1,10 m- mv. Aandachtspunt voor de initiatiefnemer is de ontwatering van de woonpercelen. Gezien de slecht doorlatende ondiepe leemlaag adviseert de gemeente om een ringdrainage met strategische doorspuitputten rond de woonblokken aan te leggen.

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 al meer dan tien jaar geen onkruidbestrijdingsmiddelen meer gebruikt, maar alternatieve methoden (borstelen en hitte), dient de inrichting ook dusdanig te zijn dat deze methoden eenvoudig toegepast kunnen worden.

De initiatiefnemer heeft bij de bouw, qua eventueel gebruik van uitlogende materialen, en bij het beheer en onderhoud van verhardingen en groen, qua gebruik van bestrijdingsmiddelen, te maken met hetgeen wettelijk vastgelegd is.

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. De waterhuishoudkundige gevolgen van het plan zijn in beeld en ook zijn in het plan afdoende maatregelen opgenomen om nadelige waterhuiskundige effecten te voorkomen.

4.4 Verkeersaspecten

Onderzoek

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied 48 woningen. Het plan maakt de bouw van 60 nieuwe woningen mogelijk. In overleg met de gemeente Assen is voor de nieuwe woningen een parkeernorm bepaald van 0,8 per woning. Dit is conform de parkeergetallen van de CROW-publicatie nr. 318 en betekent dat er 48 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Binnen het planvoornemen worden 42 parkeerplaatsen op de parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn op eigen erf gesitueerd. Hiernaast worden 18 parkeerplaatsen als langsparkeren aangelegd. Derhalve ontstaat er een positieve parkeerbalans met een overschot van 12 parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect verkeer leidt niet tot belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuaspecten worden in principe geregeld via de daartoe geëigende wetgeving. Daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten echter rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige functies ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de handreiking zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geluid, stof, geur en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde eisen. Dit betekent dat afwijken van de afstanden, mits goed gemotiveerd, is toegestaan. De afstand wordt gerekend van de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot de gevel van de milieugevoelige functies. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de sloop en nieuwbouw van woningen mogelijk. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten zuiden van het plangebied is een basisschool, een fysiotherapiepraktijk en een huisartsenparkijk gelegen.

De nieuwe woningen zijn geprojecteerd ter plekke van de bestaande woningen. Gezien de aard van de omgeving en het feit dat de huidige woningen zich op ongeveer dezelfde afstand van de omliggende functies bevinden, kan gesteld worden dat de bestaande situatie niet verslechtert. De omliggende functies vormen daarmee geen belemmering voor de bouw van de woningen. Omgekeerd belemmert de bouw van de, milieugevoelige, woningen het functioneren van de omliggende functies niet.

Conclusie

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

4.6 Geluid

Inleiding

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Formeel

kan akoestisch onderzoek achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht geschonken te worden.

Akoestisch onderzoek

Om het voornemen mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren appartementen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 8 dB vanwege de Thorbeckelaan/Maria in Campislaan.

Om de betreffende appartementen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Assen hogere waarden te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden. Het akoestisch rapport is als bijlage toegevoegd.

4.7 Geur

Inleiding

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

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn geurgevoelige objecten toegestaan, in de vorm van woningen. Het betreft sloop en nieuwbouw. Gezien de ligging in de kern Assen vormt de Wgv geen relevant beoordelingskader. In paragraaf 4.5 is reeds aangetoond dat voldaan wordt aan de richtafstanden met betrekking tot geur.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Externe veiligheid

Inleiding

Inrichtingen

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

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

Onderzoek

Het initiatief betreft een herstructurering van bestaand bebouwd gebied, waarbij het aantal mensen in het plangebied gelijk blijft of in zeer beperkte (procentueel gezien) mate toeneemt vanwege een zeer beperkte toename van het aantal woningen. Binnen het plangebied zijn geen bedrijven met gevaarlijke stoffen aanwezig. Evenmin vindt transport van gevaarlijke stoffen binnen het plangebied plaats. Buiten het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of via buisleidingen plaats dat invloed heeft op het plangebied. Verder zijn er geen risicobronnen aanwezig die invloed hebben op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico is verder niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Deze conclusie is in overeenstemming met de conclusie van de RUD.

4.9 Luchtkwaliteit

Inleiding

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

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige

bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 m en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor in de inleiding is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een nader onderzoek naar luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Bodem

Inleiding

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

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

Onderzoek

Huidige en toekomstige functie

Het plangebied was in het verleden in gebruik als landbouw en is in de jaren '50 van de vorige eeuw bebouwd met woningen.

Kwaliteit van de bodem

De Nota Bodembeheer Gemeente Assen (paragraaf 3.5.10) geeft informatie over de bodemkwaliteit in het plangebied. Het plangebied valt binnen de homogene bodemkwaliteitszone 'W2: Wonen 1945-1970', waarvan de bodemkwaliteit 'Voldoet aan Achtergrondwaarde' is. De bodemfunctie is 'Wonen met tuin', waar grond die voldoet aan 'LMW1' kan worden toegepast.

Uit het historisch bodembestand blijkt dat in het gebied greppels zijn gedempt, maar vermoedelijk met perceel- of gebiedseigen (niet verontreinigde) grond. Er zijn binnen het plangebied geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

Financiële haalbaarheid

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

Conclusie

Er is op dit moment geen reden om bij voorbaat aan te nemen dat het aspect bodem een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met de bodemkwaliteit opgenomen. In het plangebied is nu nog bebouwing aanwezig. Bodemonderzoek vindt daarom plaats na de sloop van die bebouwing, in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning.

4.11 Archeologie

Inleiding

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

Onderzoek

Het plangebied heeft een hoge of middelhoge verwachting (zie ook paragraaf 3.5.12). Echter, ter plekke van de bestaande woningen zal de bodem grotendeels verstoord zijn. Waar de nieuwe woningen overlappen met de bestaande woningen is archeologisch onderzoek niet nodig. Voor de gedeelten van de nieuwe woningen die net buiten de zone van de bestaande woningen vallen is op basis van het archeologisch beleid tevens geen onderzoek noodzakelijk. Het aantal vierkante meters dat wordt toegevoegd blijft namelijk onder de 1.000 m².

Voor de woonbestemming hoeft daarom geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologische waarden opgenomen te worden. Voor de overige gronden met een (middel)hoge verwachtingswaarde is een dubbelbestemming wel noodzakelijk.

Conclusie

De ruimtelijke kaders van het archeologisch beleid zijn vertaald in dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan zijn op grond van het beleid waar nodig dan ook dubbelbestemmingen in verband met het archeologisch beschermingsregime opgenomen.

4.12 Cultuurhistorie

Inleiding

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle "onroerende zaken" bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn geen significante cultuurhistorische waarden aanwezig (zie ook paragraaf 3.5.13).

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur). Wat betreft soortenbescherming wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De wet gaat uit van het "nee-tenzij"-principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: "Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving". Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Om de uitvoerbaarheid van een plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden noodzakelijk. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Resultaten onderzoek

Voor het plan is een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat verblijfplaatsen van vleermuizen op voorhand niet konden worden uitgesloten. Om deze verblijfplaatsen in kaart te brengen is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn samen met het activiteitenplan opgenomen als bijlage 4.

Uit het nader ecologisch onderzoek blijkt dat er 4 kleine zomerverblijfplaatsen, 3 paarverblijven en 2 winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Deze verblijfplaatsen gaan door de sloop verloren. Het is waarschijnlijk dat er een netwerk van verblijfplaatsen aanwezig is in de Oude Molenbuurt. Er zijn meerdere verblijfplaatsen aangetroffen in de omgeving. Daarnaast zijn veel van de woningen in de omgeving ook geschikt voor kleine verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen. De bomen langs de Thorbeckelaan vormen mogelijk een essentiële vliegroute voor vleermuizen. Deze bomen dienen behouden te blijven.

Conclusie

Omdat door de sloop verblijfplaatsen verloren gaan en verstoring kan optreden moet een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Provincie Drenthe is hiervoor het bevoegd gezag. In het activiteitenplan wordt beschreven welke maatregelen worden genomen om negatieve effecten op de beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen. De maatregelen bestaan meestal uit het uitvoeren van de werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aangetroffen soorten en het realiseren van tijdelijke en permanente alternatieven, zoals vleermuiskasten (tijdelijk) en inbouwstenen (permanent). Deze alternatieven moeten ruim voor de ingreep aanwezig zijn om dieren de kans te geven te wennen aan de nieuwe situatie. De gewenningsduur bedraagt afhankelijk van de soort en het type verblijfplaats circa 1 maand tot 1 jaar.

Buro Bakker heeft begin juli 2018 geadviseerd over tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen. De ontheffing op de Wet natuurbescherming is inmiddels verleend en als bijlage 5 opgenomen.

4.14 Overige aspecten

Masten

Vergunningplichtige masten voor GSM en UMTS zijn niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan. Voor wat betreft het plaatsingsbeleid volgt Assen het nationale beleid.

4.15 M.e.r.-beoordeling

Inleiding

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het

indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

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

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

Onderzoek

In onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Voor woningbouw zijn die drempelwaarden een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. De beoogde ontwikkeling uit voorliggend bestemmingsplan blijft naar schaal en omvang ruimschoots onder de drempelwaarden van de activiteiten zoals opgenomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Conclusie

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

4.16 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

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

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één "enkel" bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding:. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels "iets" geregeld. Dat "iets" kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de

wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

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

5.2 Dit bestemmingsplan

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

5.2.1 Bestemmingen

Het bestemmingsplan heeft drie bestemmingen, te weten:

- Groen
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen - Appartementen

Groen

De groene ruimten rondom de woonblokken zijn bestemd voor Groen en worden parkachtig ingericht. De bestemming is onder andere bedoeld door groenvoorzieningen, beplanting, nutsvoorzieningen en voetpaden. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken) toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor aanliggende erven. Daarnaast zijn onder andere groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken) toegestaan.

Wonen - Appartementen

De appartementen zijn bestemd als Wonen - Appartementen. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste 60. Het maximum aantal appartementen

per woongebouw (30) is aangegeven op de verbeelding. In het voorliggende bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte voor de appartementengebouwen 20 m. Deze bouwhoogte is aangegeven in de verbeelding.

Tevens zijn binnen deze bestemming vrije beroepen in een woning toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Eveneens zijn overige bouwwerken en tuinen en erven toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Binnen de bestemming zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken) toegestaan. Hiervoor worden maximale afmetingen gegeven.

Om woningsplitsing tegen te gaan is conform de facetbeheersverordening 'woningsplitsing en woningomzetting' een verbod op woningsplitsing en woningomzetting in de bestemming opgenomen. Daarnaast is kamerverhuur verboden. Bij vergunning kan onder voorwaarden van het verbod op woningsplitsing en/of woningomzetting worden afgeweken.

5.2.2 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologische verwachting 1

De gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1 zijn gericht op de archeologie. De gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van aanwezige of te verwachten archeologische waarden in de bodem. Er gelden regels voor zowel aanlegwerkzaamheden als bouwwerkzaamheden. In principe is een archeologisch onderzoek verplicht voor het oprichten van bebouwing groter dan 1.000 m² en bodemingrepen dieper dan 0,3 m. Ook geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hierbij kan worden gedacht aan het afgraven van de bodem en het aanleggen van leidingen. Onder andere normaal onderhoud is uitgezonderd van de vergunningsplicht.

5.2.3 Algemene regels

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

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels (respectievelijk artikel 11 en artikel 12). De overgangsbepalingen zijn standaardbepalingen die uit het Bro zijn overgenomen.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld om het verhaal van de plankosten zeker te stellen.

In het kader van "Mijn buurt Assen" en de samenwerking hierin tussen de gemeente en Actium is afgesproken dat Actium de kosten draagt voor uitwerking van de plannen en de realisatie van de opstallen. De kosten voor de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte en het woonrijp maken van het gebied zijn voor rekening en risico van de gemeente. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Een exploitatieplan dient te worden vastgesteld wanneer:

- kosten niet anderszins zijn verzekerd;
- er nadere eisen worden gesteld aan de inrichting en/of:
- sprake is van een fasering in de uitvoering.

De kosten zijn anderszins verzekerd via een overeenkomst tussen Actium en de gemeente binnen het samenwerkingsverband "Mijn buurt Assen". De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende gewaarborgd. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven. Eventuele nadere eisen aan de inrichting of fasering van de uitvoering spelen bij dit plan eveneens geen rol.

6.3 Planschadeaspecten

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

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

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

De percelen waarop de ontwikkeling plaatsvindt wordt in eigendom overgedragen aan de initiatiefnemer Actium. De eventuele schade als gevolg van de realisatie van het project komt dan ook voor de rekening

bestemmingsplan Thorbeckelaan 99-193

van de initiatiefnemer. Deze afspraak is tussen gemeente en Actium in een planschadeovereenkomst/antérieure overeenkomst vastgelegd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Assen heeft een inspraakverordening waarin is opgenomen dat per ruimtelijk plan kan worden afgewogen of inspraak wordt verleend. Ten aanzien van dit bestemmingsplan is besloten geen inspraakmogelijkheid te geven op het voorontwerpbestemmingsplan en het bestemmingsplan meteen als ontwerp in procedure te brengen. Wel vindt, conform het gestelde in het Besluit ruimtelijke ordening, vooroverleg plaats.

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden, voor zover beschikbaar, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet.

7.2 Overleg

VOOROVERLEGINSTANTIES

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpplan toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Omdat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in overeenstemming met de woningbouwprogrammering is er geen provinciaal belang in het geding. Vooroverleg met de provincie is niet nodig.

Met het waterschap is overleg gepleegd. Dit heeft geleid tot aanpassing van de waterparagraaf.

INLOOPBIJeenKOMST

Actium heeft een tweetal inloopbijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd. Naar aanleiding van opmerkingen uit de buurt is het ontwerp-plan voor de appartementen gewijzigd. Het onderhavig bestemmingsplan omvat dit aangepaste ontwerp-plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De bekendmaking van het bestemmingsplan vond plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

7.4 Vervolg

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.

