

Kloosterakker

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Nieuwe situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleid	21
3.1 Algemeen	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid	23
3.4 Regionaal beleid	24
3.5 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4 Onderzoek	36
4.1 Algemeen	36
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	36
4.3 Water	39
4.4 Bedrijven en milieuzonering	43
4.5 Geluid	44
4.6 Geur	48
4.7 Externe veiligheid	49
4.8 Luchtkwaliteit	51
4.9 Bodem	52
4.10 Archeologie	55
4.11 Cultuurhistorie	57
4.12 Ecologie	58
4.13 Overige aspecten	59
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	59
4.15 Conclusie	62
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	63
5.1 Inleiding	63
5.2 Dit bestemmingsplan	65
5.3 Gewijzigde bestemmingen in het lint	70
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	72
6.1 Economische uitvoerbaarheid	72
6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	72
6.3 Planschadeaspecten	72
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
7.1 Algemeen	74
7.2 Overleg	74
7.3 Zienswijzen	74
7.4 Vervolg	74

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kloosterveen is momenteel een woonwijk met circa 4.000 woningen en circa 11.300 inwoners. De huidige voorraad woningbouwgrond in Kloosterveen is op korte termijn volgebouwd. Om te kunnen voldoen aan de woonvraag is het noodzakelijk om een nieuw gedeelte van Kloosterveen bouwrijp te maken voor woningbouw. Het is de bedoeling om Kloosterveen in westelijke richting uit te breiden. Voor deze uitbreiding is de structuurvisie Kloosterveen 2017 – 2035 met bijbehorend MER opgesteld die op 21 december 2017 is vastgesteld.

Tegelijkertijd met de structuurvisie is ook een Nota Bovenplanse Investeringen (NBI) vastgesteld. De NBI bevat een raming van (gemeentelijke) investeringen en een verdeelsleutel hoe deze kosten over de verschillende bestemmingsplannen zullen worden verdeeld. Om plankosten en bovenplanse kosten te kunnen verhalen op derden is er tevens een exploitatieplan Kloosterakker opgesteld.

De structuurvisie vormt de basis voor de op te stellen bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1, ligt het plangebied ten westen van de wijk Kloosterveen. Het plangebied bestaat uit twee delen. Voor het oostelijk deel van het plangebied is het voornemen woningen te realiseren. Dit deel wordt aan de oostzijde begrensd door de wijk Kloosterveen, aan de noordzijde door de Domeinweg, aan de zuidzijde door een strook bestaande bebouwing met daarachter de Drentsche Hoofdvaart. Aan de westzijde van het plangebied wordt een ontsluitingsweg gerealiseerd. Het westelijk deel van het plangebied, direct naast de Norgervaart, is bedoeld voor waterberging en krijgt een recreatieve functie. Tussen het woongebied en de waterberging wordt een waterverbinding gerealiseerd.

De onderstaande figuur geeft de globale begrenzing van het plangebied weer.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het oostelijk deel van het plangebied valt deels binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan Kloosterveen 2 (vastgesteld 20 februari 2003). Dit deel heeft in het bestemmingsplan de bestemming Stadswoonwijk, artikel 11 WRO. Het westelijk deel van het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening artikel 30 WRO (vastgesteld 18 december 2008). In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Jonge veld- en veenontginningen'.

De realisatie van de woningbouw in Kloosterakker kan niet plaatsvinden op grond van de vigerende bestemmingsplannen. Om deze reden is voorliggend 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 et cetera.

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 ten slotte in op de uitvoerbaarheid. In deze hoofdstukken worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving

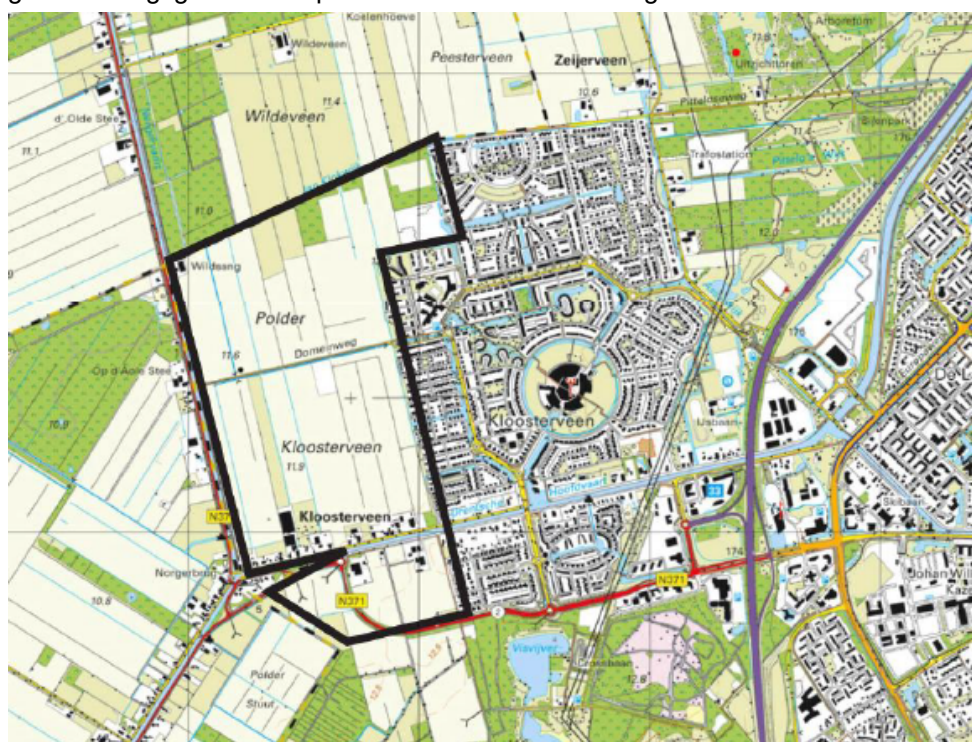
2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie en huidige structuren in het plangebied. Daarna wordt de nieuwe situatie beschreven. Hier wordt begonnen met de visie op de gehele uitbreiding van Kloosterveen. Vervolgens wordt ingegaan op de uitgangspunten van de gewenste invulling van het plangebied. Het betreft onder andere de uitgangspunten met betrekking tot structuren en invulling van het gebied.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ligging

Voor de wijk Kloosterveen is een uitbreiding gepland die is vastgelegd in de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035. Op onderstaande figuur is het totale gebied weergegeven waarop de Structuurvisie betrekking heeft.



Plangebied Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035.

De uitbreiding van Kloosterveen ligt ten westen van de huidige woonwijk Kloosterveen in de westelijke stadsrand van Assen.

Kloosterveen beschikt onder meer over een wijkcentrum (Kloosterveste), een sportcomplex en een maatschappelijk cluster (o.a. basisscholen). Aan de noordzijde sluit de wijk en het uitbreidingsgebied aan op het landelijk gebied van de gemeente Noordenveld. Ten westen van de geplande uitbreiding ligt de Norgervaart en de N373 richting Norg met daarachter agrarisch gebied en verder naar het westen het Fochterloërveen. Ten zuiden van de woonwijk Kloosterveen en de uitbreiding ligt de N371/Balkenweg met daarachter het Pelinckbos en recreatiegebied Baggelhuizen. Ten oosten van bestaand Kloosterveen liggen Recreatiepark Zeijerveen en de Drentsche Golfclub. Ten

zuidoosten van de huidige woonwijk ligt de aansluiting met de A28.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan voor is opgesteld betreft fase 1, de ontwikkeling van de zuidoostelijke hoek van de uitbreiding. De buurt die in fase 1 wordt gerealiseerd, wordt Kloosterakker genoemd. Kloosterakker wordt omsloten door de wijk Kloosterveen aan de oostzijde, de Domeinweg aan de noordzijde en de Drentsche Hoofdvaart aan de zuidzijde. Aan de westzijde van het plangebied is agrarische grond gelegen.

Het westelijk deel van het plangebied, waar een waterberging gerealiseerd gaat worden, grenst aan de Norgervaart met daarachter de provinciale weg N373.

2.2.2 Huidig gebruik en structuren

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als agrarische grond. Daarnaast is de strook bestaande bebouwing aan de Drentsche Hoofdvaart, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied, onderdeel van het plangebied. Het gaat om een aantal woningen en een houtzagerij.



Plangebied vanaf de Domeinweg, op de achtergrond de wijk Kloosterveen (bron: Google Streetview).



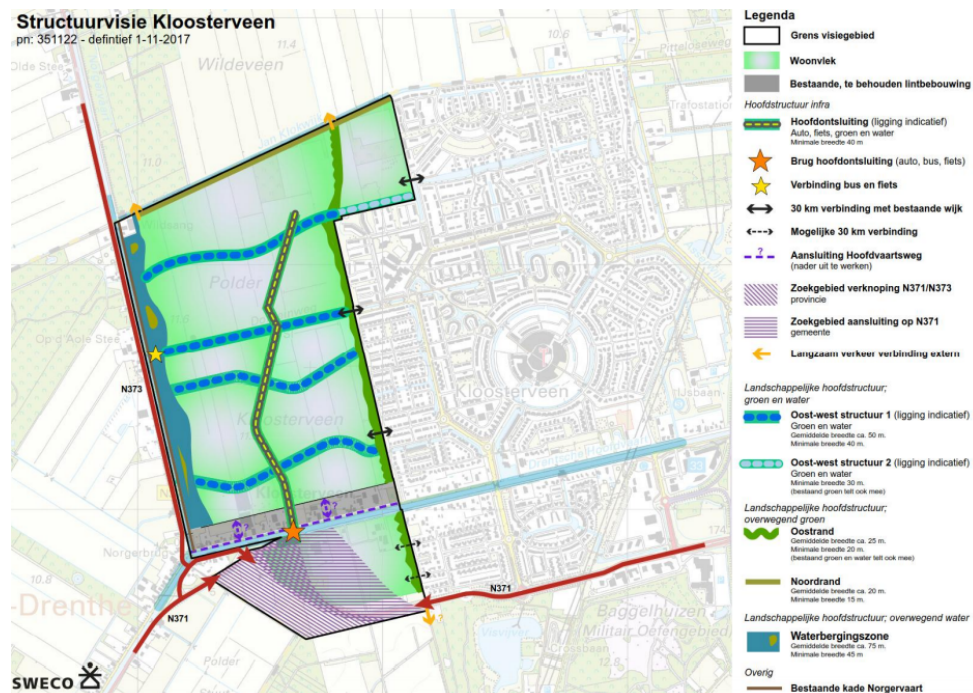
Strook bestaande bebouwing aan de Drentsche Hoofdvaart (bron: Google Streetview).

In het plangebied is geen wegenstructuur aanwezig. Het betreft agrarisch gebied. Aan de randen liggen wel twee wegen: de Domeinweg verbindt de woonwijk Kloosterveen met de Norgervaart aan de noordzijde van het plangebied en aan de zuidzijde wordt de bestaande bebouwing ontsloten door de Hoofdvaartsweg. Er zijn in het plangebied geen groenstructuren aanwezig, behalve de bestaande bomenrij aan de Hoofdvaartsweg.

gecreëerd.

6. In de uitbreiding komen robuuste landschappelijke structuren die aansluiten op het omliggende landschap en op de landschappelijke structuren in het bestaande deel van Kloosterveen. Deze structuren worden voorzien van paden zodat landschappelijke routes ontstaan die voor dagelijks,- en/of recreatief gebruik gebruikt kunnen worden.
7. Het nieuwe woongebied bestaat uit verschillende woonbuurten met differentiatie in woonsferen en levendigheid met per woonbuurt een eigen identiteit/karakter. De landschappelijke structuren vormen de buitengrenzen van de woonbuurten of worden in de woonbuurten opgenomen.
8. Het watersysteem in het visiegebied wordt duurzaam en robuust aangelegd.
9. De nieuwe woonwijk krijgt een goed fietsnetwerk dat aansluit op bestaand Kloosterveen en het buitengebied. Het fietsnetwerk draagt bij aan woonkwaliteit in de wijk. Fietsgebruik wordt gestimuleerd waardoor autokilometers worden voorkomen. Aantrekkelijke routes zijn van waarde voor zowel dagelijks als recreatief gebruik.
10. De nieuwe woonwijk krijgt een goed aanbod van openbaar vervoer. De bestaande buslijnen worden hiervoor ingepast in het nieuwe woongebied. Het treinstation Assen ligt op fietsafstand en is verbonden met een goede fietsverbinding.
11. Voor de afwikkeling van het autoverkeer wordt een derde hoofdontsluiting voorzien die het nieuwe deel van Kloosterveen een verbinding geeft met het omliggende wegennet.
12. Om de bereikbaarheid van de voorzieningen te garanderen en nieuw Kloosterveen één geheel te laten zijn met bestaand Kloosterveen wordt autoverkeer mogelijk tussen het nieuwe en bestaande deel. Minimaal één directe autoverbinding wordt gerealiseerd.
13. Experimenten met projecten zoals circulair bouwen, zelfbouwinitiatieven, regelvrije gebieden en nul op de meter woningen zijn mogelijk.
14. De wijk wordt gefaseerd ontwikkeld. Het plangebied wordt zodanig ingericht dat Kloosterveen na iedere fase een afgerond geheel vormt. De landschappelijke structuren vormen de begrenzing van de verschillende deelgebieden.

Bovenstaande uitgangspunten vormen het kader voor verdere ontwikkeling van de wijk Kloosterveen. De punten zijn zo goed mogelijk integraal vertaald in een ruimtelijke hoofdstructuur voor het gebied. De ruimtelijke hoofdstructuur bevat een ontsluitingsroute dwars door het gebied (noord-zuid richting) en groen/blauwe structuren (oost-west richting). De hoofdstructuur van het gebied is in de visiekaart van de Structuurvisie weergegeven.



Visiekaart Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035.

De ruimtelijke hoofdstructuur vormt de basis van de stedenbouwkundige uitwerking die is opgesteld voor Kloosterakker, fase 1. Hieronder is te zien welke uitgangspunten gelden voor fase 1 op basis van de visiekaart uit de Structuurvisie.



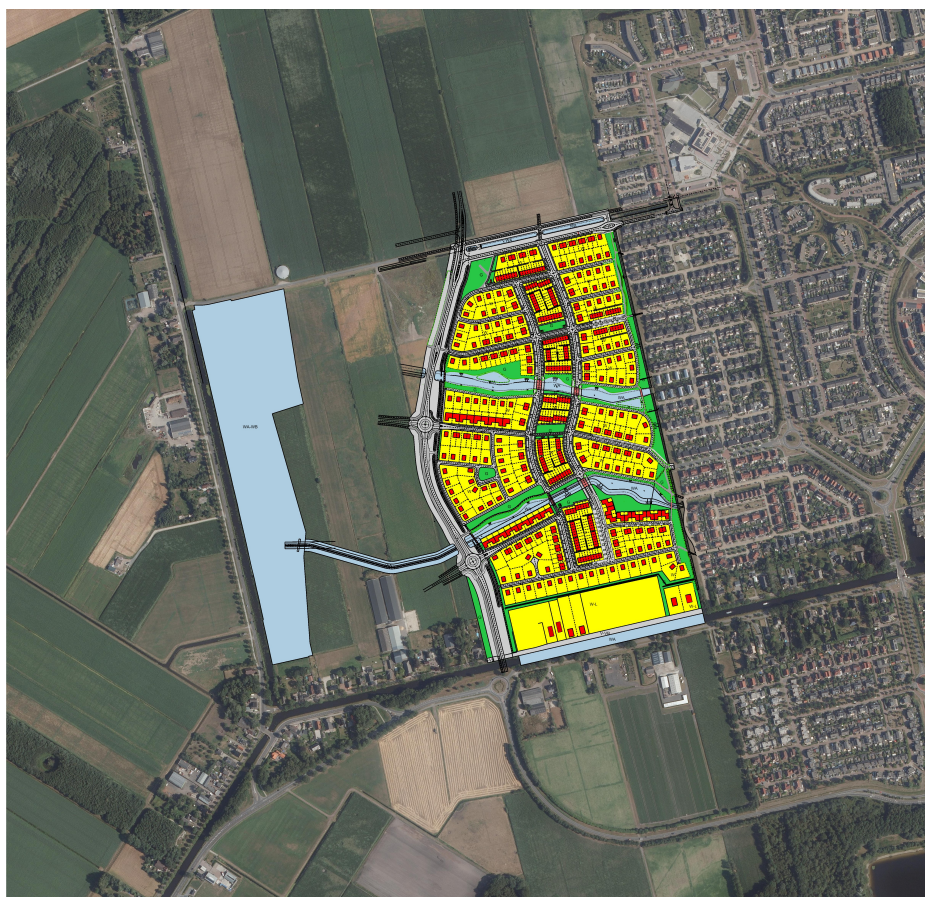
Visiekaart fase 1.

De buurt Kloosterakker is in essentie op een strakke manier vormgegeven en heeft als thema 'akkers'. Met heldere vlakken als waren het akkers maar door een speelse verdraaiing in de structuur is een natuurlijke twist gegeven aan de ruimtelijke opzet. Dit wordt gecreëerd door twee watergangen (groenblauwe zones) die door het gebied worden aangelegd in oost-westelijke richting. De bestaande watergang (ook oost-west) aan de Domeinweg blijft bestaan.

De oorspronkelijke kavelinrichting was noord- zuid gericht. Deze richting wordt nog gevolgd door de centrale akker dat kronkelt van noord naar zuid en het verbindt zich daarbij met alle akkers. De akkers lopen van oost naar west en worden verschillend bebouwd, alsof er graan, mais, kool en aardappels zijn verbouwd. De kleuren, de vormen en de hoogtes verschillen daarom ook per akker.

2.3.2 Bebouwingsstructuur en programma

In het plangebied worden in totaal circa vijfhonderd woningen gerealiseerd. Een deel hiervan betreft (sociale) huurwoningen, de rest zijn koopwoningen. Op onderstaande afbeelding is een concept indeling van het gebied weergegeven. In de buurt komt een variatie aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.



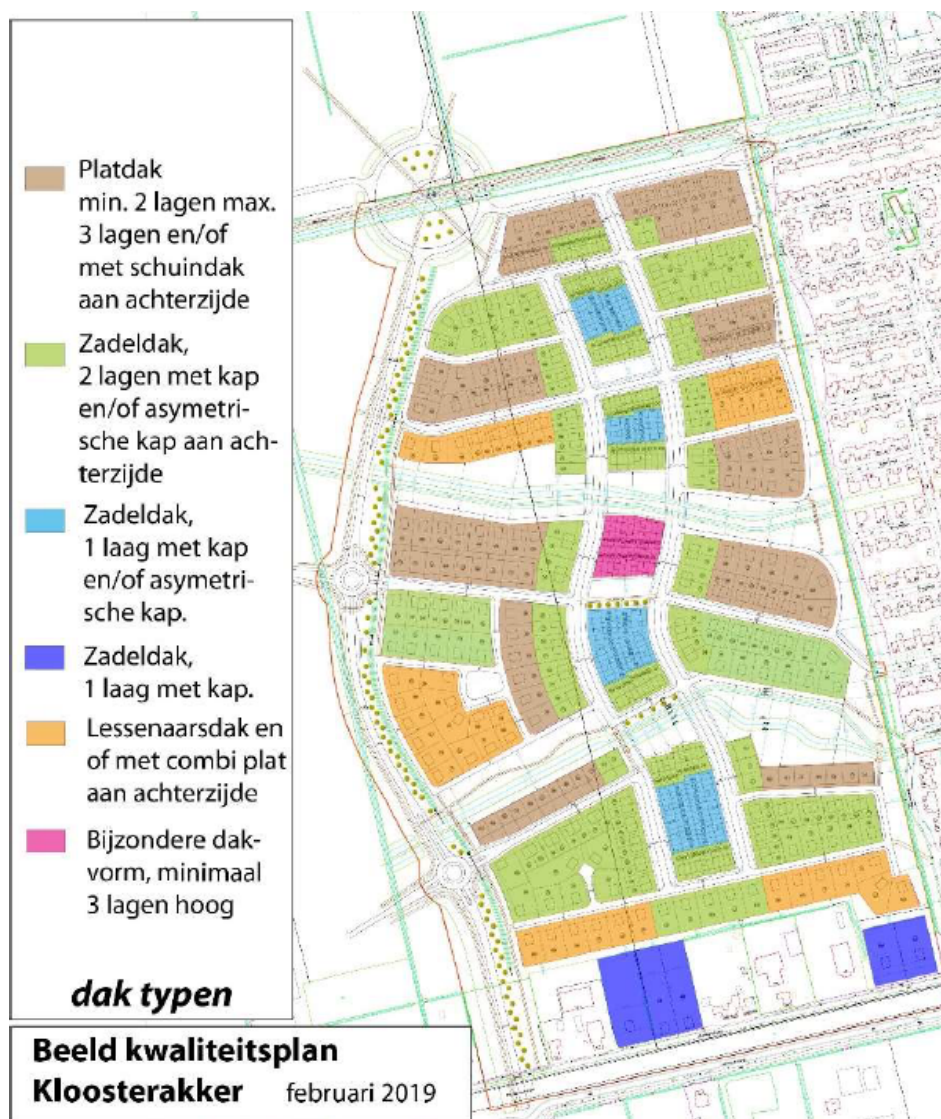
Concept inrichting plangebied.

Voor Kloosterakker is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 2 bij de regels Beeldkwaliteitsplan (oktober 2020)) waarin het stedenbouwkundig plan is opgenomen en uitgangspunten zijn opgenomen ten aanzien van de uitvoering, bijvoorbeeld wat betreft massaopbouw, dakvormen, erfgrenzen en openbaar gebied.

Zoals eerder benoemd is het thema van de buurt 'akkers'. De 'akkers' (woonvelden) onderscheiden zich in vorm van bebouwing, kleur en materiaalgebruik en richting van bouw. In het beeldkwaliteitsplan is dit thema nader uitgewerkt. Er is bijvoorbeeld voor gekozen om een duidelijke structuur op te zetten die vertaald wordt in de massaopbouw en dakvormen op de bouwblokken.

Centraal in het gebied is een grotere bouwmassa mogelijk dan in de 'akkers' er omheen. Midden in de centrale akker is een bouwblok bedacht dat een bijzondere uitstraling krijgt. Dit bouwblok staat voor 'de boerderij' van de akkers.

Op onderstaande afbeelding is te zien welke dakvormen in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.



Dakvormen beeldkwaliteitsplan.

In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de bouw- en goothoogte in de regeling van dit bestemmingsplan aansluiten bij het beeldkwaliteitsplan.

2.3.3 Verkeersstructuur en parkeren

Vanuit de bestaande buurten aan de oostzijde van het plangebied wordt Kloosterakker met de fiets en wandelend goed bereikbaar. Ter plaatse van de Rosa Spierweg en de Aletta Jacobsweg is ook voor de auto een verbinding mogelijk. De buurten sluiten niet koud op elkaar aan, maar er wordt een groene landschappelijk strook ingericht waar kan worden gerecreëerd.

De Domeinweg wordt op termijn ingericht als fietsroute naar de Norgervaart en naar bestaand Kloosterveen, zoals de scholen en kloosterveste.

Aan de westzijde van Kloosterakker komt op termijn een derde hoofdontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer in Kloosterveen. Voor deze hoofdontsluiting zal op termijn een brug worden gerealiseerd ten zuiden van de uitbreiding van Kloosterveen over de Drentsche Hoofdvaart, zodat deze kan aansluiten op de N371.

De woningen in het lint aan de Drentsche Hoofdvaart worden opgenomen in het bestemmingsplan maar behouden hun eigen identiteit. Kloosterakker en het

lint liggen met de ruggen tegen elkaar aan.

Voor parkeren is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen dat bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd moeten worden. Bij rijwoningen geldt voor het grootste deel van het gebied dat er geen parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Voor een klein deel van het plangebied geldt dat bij hoekwoningen één parkeerplaats op eigen erf gerealiseerd moet worden.

2.3.4 Groen- en waterstructuur

Door het plangebied lopen in de nieuwe situatie twee groenblauwe zones in oost-westelijke richting.

Wat betreft de groenstructuur, de bestaande bomenrij aan de Hoofdvaartsweg blijft behouden. Verder is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat, daar waar de kavels aan de openbare ruimte grenzen, alleen groene erfscheidingen worden toegestaan. Verder wordt een groenzone gecreëerd tussen bestaand Kloosterveen en Kloosterakker. Een andere vorm van groen in de buurt zijn enkele kleinere open plekken tussen de bouwblokken in de centrale akker. Alle woonstraten worden ook voorzien van groen. Een strook van 3 meter gras met daarin bomen zorgen voor een groene beleving in alle straten. Ook rond de centrale akker wordt een bomenlaan gecreëerd.

De waterstructuur is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. Al het hemelwater dat op de daken in de woonwijk valt komt vanuit de tuin via de spuwers op de straten terecht al waar het via de straat naar de dichtbij zijnde waterpartij loopt. Al die waterpartijen en sloten staan met elkaar in verbinding.

De nieuwe hoofdwatgangen van oost naar west dan wel de bestaande hoofdwatgang langs de Domeinweg vormen de hoofdstructuur voor afwatering van het gebied. De watgangen sluiten aan op de hoofdwatgang die parallel loopt aan de hoefdonsluitingsroute van het gebied. Het water verlaat het plangebied in de noordwest hoek van het gebied. Op termijn lopen de groenblauwe zones van oost naar west door tot aan de Norgervaart. Daar monden ze uit in een royale waterzone die als bergingsvijver dienst doet. Deze zone wordt natuurlijk ingericht met groen, paden en ten behoeve van flora en fauna.

In de (nieuwe) groenzone tussen bestaand Kloosterveen en Kloosterakker is sprake van een droogvallende wadi dan wel greppel van zuid naar noord, die afwatert in de hoofdwatgangen.

2.3.5 Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid omvat diverse aspecten waaronder energie, klimaat, water, biodiversiteit en mobiliteit.

Om Kloosterakker tot een duurzame wijk te kunnen ontwikkelen wordt aangesloten bij nieuwe manieren van samenwerken, ontwerpen en inrichten en wordt gebruikgemaakt van nieuwe technieken. Dit krijgt vorm op diverse schaalniveaus, waarvan slechts een deel binnen het instrument bestemmingsplan geregeld kan worden. Voor een deel wordt op wijkniveau een aantal zaken geregeld, zoals een krachtig elektriciteitsnet, het achterwege laten van aardgasnetwerk en het aanbrengen van waterbuffers in de openbare ruimte. Voor een deel helpt de wettelijke regelgeving, zoals bij het bouwbesluit met steeds strengere eisen voor energiezuinigheid waaraan woningen moeten voldoen. Voor een deel ligt het ook in de hand van de toekomstige gebruikers. Hoeveel duurzame energie willen zij opwekken met eigen zonnepanelen? Welke verwarmingsinstallatie wordt gekozen? Willen zij hun tuinen vergroenen en voorzien van een regenton of groen dak op de schuur? Worden er elektrische auto's aangeschaft? Willen ze een buurtmoestuin aanleggen?, etc.

In de fases van de bouw worden de toekomstige bewoners daarom steeds actief geïnformeerd over de mogelijkheden die ze zelf hebben voor duurzaam bouwen en wonen en hen de mogelijkheid geven om advies op maat te krijgen.

Energietransitie

In de Visie Energietransitie 2016-2020 is beschreven welke rol de gemeente kan en wil nemen. De visie van de gemeente Assen is lokaal verantwoordelijkheid nemen, waarbij juist in de gebiedsontwikkeling veel kansen liggen. De ambitie voor 2040 is een klimaatneutrale gebouwde omgeving; voor 2050 is dat een CO₂-neutrale stad, met daarbij de focus op besparen en transitie naar gebruik van uitsluitend duurzaam opgewekte energie.

Voor de uitbreiding van de wijk Kloosterveen is voor de bebouwing een Energieplan opgesteld. Uitgangspunt voor Kloosterakker is een wijk zonder aardgasaansluiting. In het plan zijn verschillende alternatieven voor aardgas onderzocht. Op basis van deze onderzoeken is ervoor gekozen om het 'all-electric concept' toe te passen. Er wordt gebruikgemaakt van zonnepanelen, bodem- en lucht-warmtepompen, circulair bouwen en andere technieken. Door deze nieuwe technieken ontstaan ook nieuwe beelden van de woningen. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan volledig geïntegreerde zonnedaken. De wijk wordt zo opgezet dat experimenten met projecten zoals passief bouwen, circulair bouwen, zelfbouwinitiatieven, regelvrije gebieden en nul op de meter woningen ruimte kunnen krijgen.

De gemeente gaat de (particuliere) bouwers niet voorschrijven voor welke installaties gekozen moeten worden. Men kan zelf kiezen voor bijvoorbeeld een bodemwarmtepomp (WKO) of een luchtwarmtepomp. Om bouwers te helpen in de keuze wil de gemeente goede voorlichting geven. De gemeente heeft daarnaast een Bodemenergieplan laten opstellen door IF-technologie. Door middel van een bijbehorende verordening wordt voor het plangebied met een vergunningstelsel geregeld dat voor iedereen die een bodemwarmtepomp zou willen installeren die mogelijkheid er ook daadwerkelijk is zonder dat naburige installaties elkaar negatief gaan beïnvloeden (interferentie). De verordening wordt met het Bodemenergieplan gelijk met dit bestemmingsplan vastgesteld.

Wellicht gaat de gemeente in de toekomst ook aan de slag met opslag van energie.

Klimaatadaptatie, beeldkwaliteit en openbare ruimte

Door het veranderende klimaat krijgen steden meer last van (extreme) droogte en hitte, met name in de zomer, maar ook met forse regenbuien. In Kloosterakker wordt de openbare ruimte hierop ingericht, wat een ander beeld gaat geven dan men gewend is. In Kloosterakker zal het hemelwater bijvoorbeeld zichtbaar wordt afgevoerd, van het dak, via de tuinen en over de straten naar de verschillende vijvers en sloten om daarna verder te worden afgevoerd. Regenwater wordt langer vastgehouden op de plaats waar het valt (in de tuin en in het openbaar groen) om zo minder snel last van droogte te krijgen.

Het openbaar groen wordt ingericht met groentypen die goed tegen drogere en nattere omstandigheden kunnen. En goed geplande bomenlanen zorgen voor aangename schaduw op warme zomerdagen. Door onder andere de klimaatverandering staat ook de biodiversiteit onder druk. Er wordt daarom veel robuust natuurlijk groen aangelegd met veel variatie, zoals flauwe oevers met overgangen van droog naar nat.

De waterstructuur is een belangrijk onderdeel van de toekomstbestendige wijk.

Al het hemelwater dat op de daken in de woonwijk valt wordt in de wijk zelf opgevangen en gebufferd in waterpartijen. Die waterpartijen en sloten staan allemaal met elkaar in verbinding. Op termijn lopen de groenblauwe zones van oost naar west door tot aan de Norgervaart en de royale waterzone die als bergingsvijver dienst doet. Deze zone wordt natuurlijk ingericht met groen, paden en ten behoeve van de recreatie. Voor pompen en gemalen wordt gezocht naar mogelijkheden om energie te besparen.

Ook wil de gemeente in de openbare ruimte het thema opwekken van duurzame energie zichtbaar maken, bijvoorbeeld in de vorm van een landmark of een kunstwerk met dit thema.

In het beeldkwaliteitsplan wordt ook nadrukkelijk ingegaan op het thema duurzaamheid. In toekomstig Kloosterakker krijgen bijvoorbeeld de fietser en de wandelaar fraaie en comfortabele routes, waardoor de auto wellicht vaker kan blijven staan. De centrale openbare parkeerplaatsen zijn in beeld voor een enkele openbare laadpaal. Er wordt gebruikgemaakt van energiezuinige led-straatverlichting. De wijk krijgt een aansluiting op het openbaar vervoers-netwerk van de stad.

In de uiteindelijke aanleg van de openbare ruimte wordt gebruikgemaakt van duurzame materialen zoals gebakken straatklinkers maar ook beton gemaakt van een aanzienlijk deel gerecycled materiaal.

2.3.6 Invulling landschappelijke zone westrand Kloosterveen

Aan de westrand van Kloosterveen wordt een landschappelijke zone ingericht die tevens als waterberging voor de uitbreiding van Kloosterveen fungeert. De zone wordt ingericht met een combinatie van water en groen en functioneert onder andere als waterbergingsgebied. Aangezien de zone als waterbergingsgebied functioneert, maakt dit bestemmingsplan ook een watergang tussen de landschappelijke zone en de woonwijk mogelijk.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de inrichtingsschets die is opgesteld voor de landschappelijke zone. De inrichtingsschets inclusief legenda is ook als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.



¹¹ Inrichtingsschets landschappelijke zone westrand Kloosterveen Assen (bron: Royal Haskoning DHV).

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 rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en 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 Snelwgomgeving 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 het Natuurnetwerk Nederland 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

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

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

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

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

De Omgevingsvisie vormt hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn:

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

In de Omgevingsverordening zijn deze kernkwaliteiten juridisch geborgd en vertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust, en natuur.

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

Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen.

In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen (artikel 2.6) 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. In de volgende paragraaf wordt het plan hieraan getoetst.

Ten aanzien van een toekomstbestendige woningvoorraad is in de Omgevingsvisie Drenthe 2018 de volgende ambitie opgenomen: Wij streven naar een balans tussen het aanbod voor wonen en de demografische behoefte.

Deze ambitie houdt in dat de provincie samen met gemeenten werkt aan een Drentse woningmarktstrategie om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en aan te laten sluiten bij de demografische behoefte. Monitoring en regionale afstemming krijgen daarin structureel vorm. De provincie vraagt gemeenten om hierin op basis van de ruimtelijke structuur van dorpen en steden keuzes te maken over de gehele woningvoorraad: sloop, transformatie of nieuwbouw. Dit met aandacht voor de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, leefbaarheid, levensduur, duurzaamheid en locatie van haar woningvoorraad.

3.3.2 Verwerking in het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied. Bij deze ontwikkeling is sprake van uitbreiding van het bebouwd oppervlak. In paragraaf 4.2 wordt het plan getoetst aan zorgvuldig ruimtegebruik en behoefte.

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

Aardkundige waarden, zoals de archiefwaarde van de bodem en landvormen die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, wil de provincie behouden en waar mogelijk herstellen. Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden is voor het plangebied een generiek beschermingsniveau van toepassing. In gebieden met een generiek beschermingsniveau wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan. In paragraaf 4.10 over archeologie en paragraaf 4.11 over cultuurhistorie is opgenomen op welke manier voorliggend bestemmingsplan rekening houdt met aanwezige aardkundige waarden.

Met betrekking tot de kernkwaliteit Cultuurhistorie geldt het sturingsniveau 'beleid 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. In paragraaf 4.11 wordt dit nader toegelicht.

Op grond van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in de veenkoloniën. Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke orthogonale verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen. In Smilde vormt de Drentsche Hoofdvaart de ruggengraat van de ontginning en zijn de Oude Veenkoloniën kleinschaliger dan de Veenkoloniën in de omgeving van Emmen.

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur. Omdat het plangebied is gelegen aan de rand van de veenkoloniën en grenst aan de bestaande woonwijk Kloosterveen is de kernkwaliteit beperkt zichtbaar. Door in het ontwerp aan te sluiten bij de bestaande bebouwing aan de Drentsche Hoofdvaart en verder niet de landschapsstructuur aan te tasten is de kernkwaliteit niet in het geding.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid. De toetsing van de thema's Aardkundige waarden en Cultuurhistorie komen verderop in dit document terug.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Groningen - Assen 2030

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

Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013

geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

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

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 de "Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2017-2030", het vervolg op dit onderzoek, is de vraag gesteld of de afspraken uit 2012 - tot stand gekomen ten tijde van de economische crisis en stagnerende woningmarkt en sterk gericht op aantallen - ook niet herijkt zouden moeten worden. 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 regionale woningmarktmonitor liet zien dat er in 2017 sprake was van een sterk toegenomen vraag naar woningen. De analyse leidde begin 2018 tot vaststelling van het "Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen", waarin de actuele behoefte van het regionale uitgangspunt is.

Volgens het regionaal woondocument vormt Assen 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 richt zich qua voorraadontwikkeling, conform de eigen woonvisie op het scenario 'voorzichtig herstel': tot 2025 netto toevoeging van circa driehonderd woningen per jaar, daarna circa 230 woningen per jaar. Dit komt voor de periode 2017-2030 overeen met ruim 3.500 woningen.

Deze woningbouwopgave kan volgens het regionaal woondocument in Assen worden gerealiseerd met de beschikbare plancapaciteit van circa 3.900 woningen, waarvan een deel is vastgesteld en een deel onzeker. De ontwikkeling Kloosterveen maakt deel uit van de "beschikbare plancapaciteit" en valt deels onder de categorie zachte plannen.

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

woondocument wordt geconcludeerd dat de balans tussen het woningaanbod in de stedelijke en stadsrandmilieus in Assen goed is.

In paragraaf 4.2 wordt het voornemen getoetst aan woonbehoefte (kwalitatief en kwantitatief) en ruimtegebruik. Bij de toetsing wordt getoetst aan het "Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen".

3.4.2 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2016-2021. In het beheerplan is beschreven hoe het waterschap haar wettelijk vastgelegde taken gaat uitvoeren. Het gaat om de volgende taken: zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater. In het beheerplan zijn benodigde maatregelen voorgesteld.

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

3.4.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plan maakt ontwikkeling van onbebouwd, niet-stedelijk gebied aan de rand van de stad mogelijk. Het aantal woningen neemt toe met circa vijfhonderd woningen. Het type woningen, grondgebonden woningen, twee-onder-een-kap en vrijstaand, en sociale huurwoningen, passen bij de huidige woonwensen. In de paragraaf over de Ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 4.2) wordt het plan uitgebreid getoetst aan behoefte en ruimtegebruik. In 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 ontplooiën. 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.



Structuurvisiekkaart Structuurvisie Assen 2030.

Op basis van de structuurvisiekaart maakt het plangebied deel uit van de "Extensieve stad" en "Toekomstig woongebied". Wat betreft het thema wonen wordt in de structuurvisie genoemd dat het woningaanbod moet aansluiten op de vraag. De regionale woningbouwafspraken worden in dit kader genoemd. Het voornemen wordt aan dit aspect getoetst in paragraaf 4.2.

Binnen de Europaweg is ruimte voor stedelijke woonmilieus, daarbuiten wordt in groenstedelijke woonmilieus de relatie gezocht met het landschap. Het voornemen voorziet in een groenstedelijk woonmilieu. Verder is bij het ontwerpen van nieuwe woningen energie-efficiënt bouwen een aandachtspunt. Voor alle wijken afzonderlijk wordt een wijkvisie opgesteld. Voor de uitbreiding van Kloosterveen is een structuurvisie opgesteld (paragraaf 3.5.4) waaraan voorliggend plan wordt getoetst.

3.5.2 Strategienota Ruimte 2016

In november 2016 heeft de gemeenteraad van Assen de Strategienota Ruimte 2016 vastgesteld. Met de nota speelt de gemeente in op de gewijzigde economische omstandigheden van de afgelopen jaren, die hebben geleid tot een lagere groei van het aantal woningen en leegstand op bedrijventerreinen en winkelcentra. Doel van de nota is om snel te kunnen reageren op veranderende omstandigheden in de toekomst. De gemeente ziet haar rol daarbij minder als sturend en meer als faciliterend.

Voor Kloosterveen wordt de rol van de gemeente als procestrekker benoemd. De nota is gebaseerd op onderzoek naar de actuele regionale behoefte en zal periodiek worden gemonitord en geactualiseerd, om snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende behoeften.

De nota gaat in op verschillende functies, te weten wonen, werken en recreëren. Voor het wonen wordt verwacht dat het aantal inwoners groeit naar 75.000 inwoners in 2035. De uitbreiding van de woningvoorraad zal flexibel en stapsgewijs worden gefaciliteerd, met extra aandacht voor behoud van kwaliteit in de oudere woonwijken.

De gemeente heeft de ambitie om meer dan de helft van de woningbouwopgave in de bestaande stad te realiseren. De resterende opgave zal in het uitleggebiet plaats hebben. In de actuele gemeentelijke woningbouwplanning is inmiddels 52% van de plancapaciteit in concrete plannen gepland in binnenstedelijk gebied en 48% in de nieuwe uitleg Kloosterveen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft.

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 bevolkingshuishoudensprognoses 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. Dit betekent een netto uitbreiding van de woningvoorraad met circa 2.900 woningen in de periode 2015 - 2025 en 2.300 woningen in de periode 2025 - 2035. Tegelijkertijd speelt in de bestaande wijken een herstructureringsopgave van circa vijftig 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 vijftig vervangende nieuwbouw). Daarbij is tevens de ambitie gesteld om meer dan de helft van de bouwopgave te realiseren in de bestaande stad.

De Woonvisie Assen 2016 is met de gemeenten in zowel de regio Groningen - Assen als de regio Noord Drenthe afgestemd.

De verdere ontwikkeling van Kloosterveen heeft binnen de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering een belangrijke functie. Met een programma van circa 2.250 woningen zal een substantieel deel van de

bouwopgave op lange termijn in de uitbreiding Kloosterveen worden gerealiseerd. Kloosterveen moet binnen het totale bouwprogramma voorzien in de verwachte behoefte aan wat in de woonvisie is getypeerd als het woonmilieu 'rustige buitenwijk'. In externe onderzoeken wordt dit type woonmilieu ook wel betiteld als 'moderne stadswijk' of 'groen stedelijk'.

In de woonvisie is de ambitie vastgesteld om in de sociale huursector te zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen. De opgave in de sociale huursector is daarbij vastgesteld op een netto toevoeging van zeshonderd woningen in de periode 2015 tot 2025, voor met name kleinere huishoudens. Gemeente en corporaties hebben de ambitie om ongeveer de helft van deze opgave te realiseren op binnenstedelijke locaties. De andere helft zal gerealiseerd moeten worden op de uitleglocatie Kloosterveen, ook om in deze wijk te komen tot een gedifferentieerd woningaanbod.

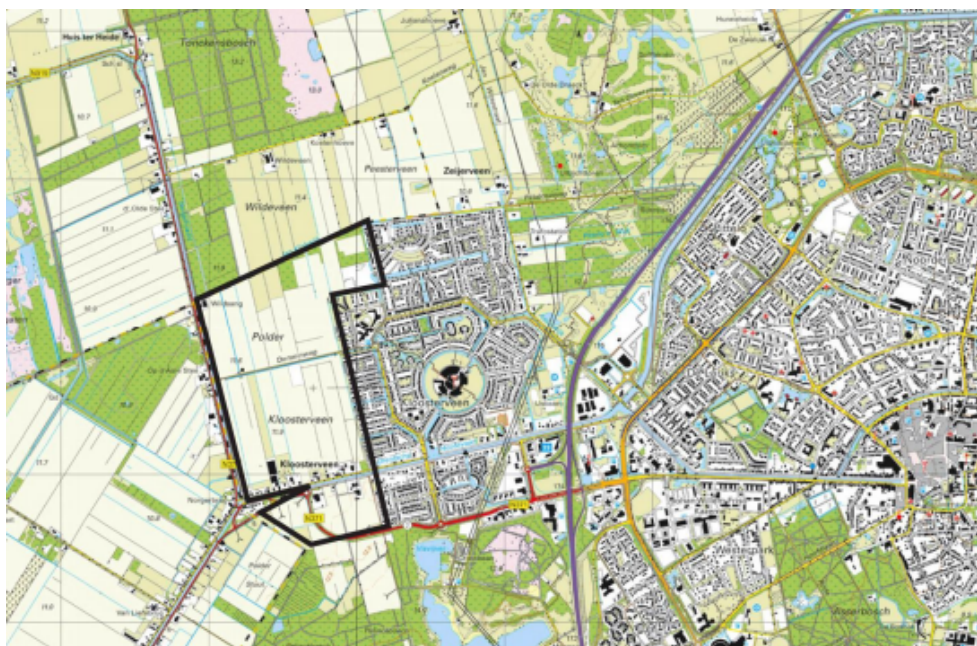
De netto opgave in de koopsector is in de woonvisie vastgesteld op ruim 2.000 woningen in de periode 2015 tot 2025. Deze opgave betreft grotendeels grondgebonden koopwoningen in een groenstedelijk woonmilieu. Hieraan is tevens de ambitie gekoppeld om circa 30% van deze opgave te realiseren via particulier opdrachtgeverschap. Tot slot is in de woonvisie een beperkte opgave van circa 250 huurwoningen in de particuliere (vrije) huursector vastgesteld.

In het plangebied Kloosterakker vindt een uitbreiding van de woningvoorraad plaats met circa vijfhonderd grondgebonden woningen. Circa 120 woningen (24%) in het bouwprogramma Kloosterakker betreft sociale huurwoningen. Ongeveer 350 woningen (70%) in het programma worden gerealiseerd in de koopsector, waarvan circa 120 via particulier opdrachtgeverschap. Dit deel van het programma omvat zowel rijwoningen als twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Tot slot wordt binnen het programma rekening gehouden met de mogelijkheid om circa dertig vrije sector huurwoningen te realiseren. Dit deel kan afhankelijk van de actuele behoefte zo nodig verschuiven naar de koopsector.

De ontwikkeling Kloosterakker voorziet in belangrijke mate in de gemeentelijke behoefte aan groenstedelijk wonen in het algemeen en aan voldoende woningaanbod in de koop- en sociale huursector in het bijzonder.

3.5.4 Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035

Zoals in de inleiding van deze toelichting is benoemd is voor de uitbreiding van Kloosterveen een structuurvisie opgesteld. De Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 is op 21 december 2017 vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op het nog uit te breiden deel van de wijk Kloosterveen, ten westen van het al gerealiseerde deel van de wijk. In de visie zijn de kaders en hoofdlijnen van de ontwikkeling van het gebied beschreven en deze vormt dan ook de basis voor de ontwikkeling van Kloosterakker. Hoe de structuurvisie is meegenomen in dit bestemmingsplan is beschreven in paragraaf 2.3 van deze toelichting.



Plangebied structuurvisie.

3.5.5 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.

De visie van de gemeente Assen is lokaal verantwoordelijkheid nemen. De ambitie voor 2050 is dat Assen CO₂-neutraal is. Hierbij ligt de focus op besparen en transitie naar duurzaam.

Het stellen van bovengenoemde ambitie 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.

Voor de stad Assen gelden de volgende doelen:

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

Voor de uitbreiding van de wijk Kloosterveen is in oktober 2018 een Energieplan opgesteld. Het plan is opgesteld om aan te sluiten met het plan bij de beleidsdoelstelling van klimaatneutraal zijn van de gebouwde omgeving in 2040. In het plan zijn verschillende alternatieven voor aardgas onderzocht. In paragraaf 2.3 is ingegaan op het thema duurzaamheid en is toegelicht voor welk alternatief is gekozen.

3.5.6 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.

Bij uitwerking van het plan wordt het concept "Duurzaam Veilig" aangehouden als kader voor het wegennet.

3.5.7 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.

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.

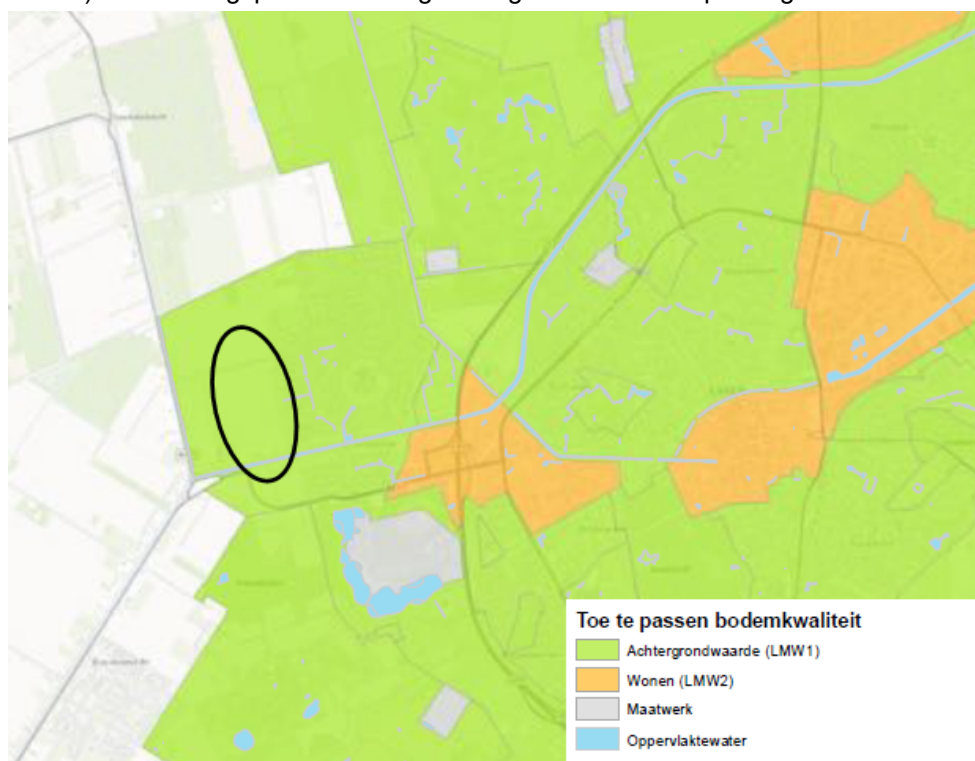
In het plan worden de volgende vijf thema's beschreven.

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 rioelstelsel 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, et cetera) 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.

In paragraaf 4.3 van deze toelichting wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van dit plan en op de manier waarop rekening gehouden wordt met bovenstaande thema's.

3.5.8 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.



Toepassingskaart met globale locatie plangebied.

Het plangebied betreft een woonwijk, waarvoor het toepassingsregime LMW1 (achtergrondwaarde) geldt. In de bodemparagraaf (paragraaf 4.9) vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

3.5.9 Beleidsvisie Omgevingsveiligheid

De gemeente Assen streeft naar een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving. Een van de aspecten daarbij is veiligheid. In die zin draagt de gemeente Assen een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om omgevingsveiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen dient de gemeente een heldere visie op omgevingsveiligheid binnen haar gemeentegrenzen te hebben. Hiervoor heeft de gemeente de Beleidsvisie Omgevingsveiligheid vastgesteld (2017).

Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

In onderstaande tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergegeven.

	Overschrijding grenswaarde PR 10 ⁻⁶ voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR 10 ⁻⁶ voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaar de groepsrisico	Toename groepsrisico
Wonen	Niet acceptabel	- Bestaande objecten: Risico's zoveel mogelijk beperken - Nieuwe objecten: Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk
Bedrijven	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

Tabel 1. Ambitieniveaus per gebiedstype.

Uit het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid volgt dat bestaande Bevi-inrichtingen bij nieuwe of te herziene bestemmingsplannen (indien gewenst) positief worden bestemd en dat nieuwe risicobedrijven worden uitgesloten. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen moet de sturingsfilosofie uit de Beleidsvisie tot uiting komen. De vestiging van nieuwe kwetsbare objecten binnen risicocontouren in het gebied moet worden uitgesloten. Dit uitgangspunt is gehanteerd voor het bestemmingsplan. In de paragraaf externe veiligheid (4.7) vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.

3.5.10 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.

In het MER bij de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 is het onderdeel archeologie uitgebreid voor dit gebied beschreven, gebaseerd op archeologische onderzoeken die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Norgerbrug e.o. zijn uitgevoerd. Omdat de beschrijving in het MER voor dit gebied recenter is dan het archeologiebeleid van de gemeente Assen en het plangebied hierin ook verder is onderzocht, worden de conclusies van het MER in paragraaf 4.10 opgenomen.

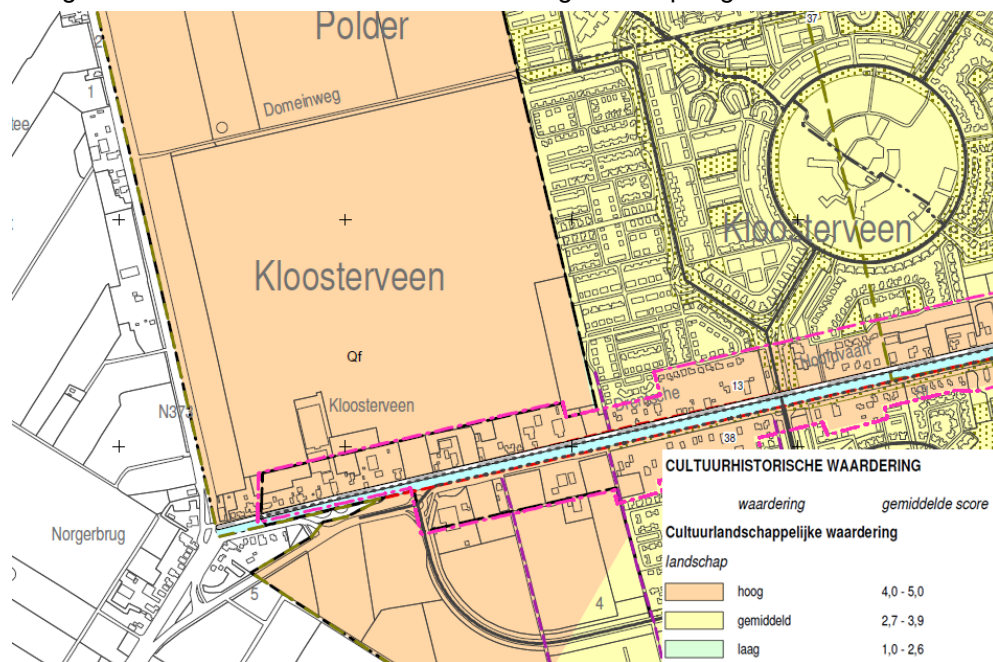
3.5.11 Cultuurhistorisch beleid

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 hoge cultuurlandschappelijke waardering. Het gebied is gecategoriseerd als veenkolonie van het Drents-Gronings type. Gebieden met een hoge cultuurlandschappelijke waardering scoren gemiddeld hoog op de volgende drie criteria: gaafheid van topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850, gaafheid van fysiognomie (het opgaande karakter) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 en de aanwezigheid van bijzonderheden of een zekere zeldzaamheidswaarde. De wijze waarop het aspect cultuurhistorie is meegenomen in het voornemen wordt nader toegelicht in paragraaf 4.11.



Cultuurhistorische beleidskaart.

3.5.12 Welstands- en reclamenota

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, die 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.

In de welstandsnota is opgenomen dat wanneer sprake is van een (her)ontwikkeling van een gebied, zoals in het voornemen het geval is, het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader vormt voor de ontwikkeling. Voor deze nieuwbouwontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld die onderdeel wordt van de welstandsnota.

3.5.13 Nota parkeernormering 2016

Op 30 september 2016 is de Nota Parkeernormering: Auto en fiets 2016 in werking getreden. De nota dient als toetsingskader voor ontwikkelingen waarbij sprake is van een parkeerbehoefte. De nota maakt het mogelijk om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij een ruimtelijke ontwikkeling benodigd zijn. Dit geldt voor nieuw- en verbouwplannen en voor functiewijzigingen. De gemeente Assen werkt aan een nieuwe parkeernota die in 2020 van kracht zal worden.

In de nieuwe wijk zal het parkeren grotendeels op eigen kavels plaatsvinden. Daarnaast worden in de openbare ruimte parkeervoorzieningen aangebracht. In paragraaf 2.3 en in paragraaf 5.2.3 is toegelicht welke parkeernormen in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

3.5.14 Visie Mobiliteit 2017

In 2017 is de Visie Mobiliteit vastgesteld. Met de Visie Mobiliteit is een kader vastgesteld voor beleid en investeringen in mobiliteit. Daarbij speelt de gemeente in op maatschappelijke ontwikkelingen en wordt verder gebouwd op de resultaten van de vorige mobiliteitsnota.

De volgende opgaven zijn in de visie opgenomen:

- stimuleren duurzaam en veilig verkeer;
- innovatie en innovatieve technieken;
- veiligheid en kwaliteit van de infrastructuur;
- flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

Ruimtelijke aspecten uit de visie zijn bijvoorbeeld het aanbieden van een goed wandel- en fietsnetwerk en het afstemmen van de parkeercapaciteit op de vraag. Het parkeren van de nieuwe wijk wordt beschreven in paragraaf 5.2.3. Verder worden de fietser en de wandelaar intenser bediend dan de auto, zoals ook beschreven in paragraaf 2.3.

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 voor 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 van Infrastructuur en Milieu 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 of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

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

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

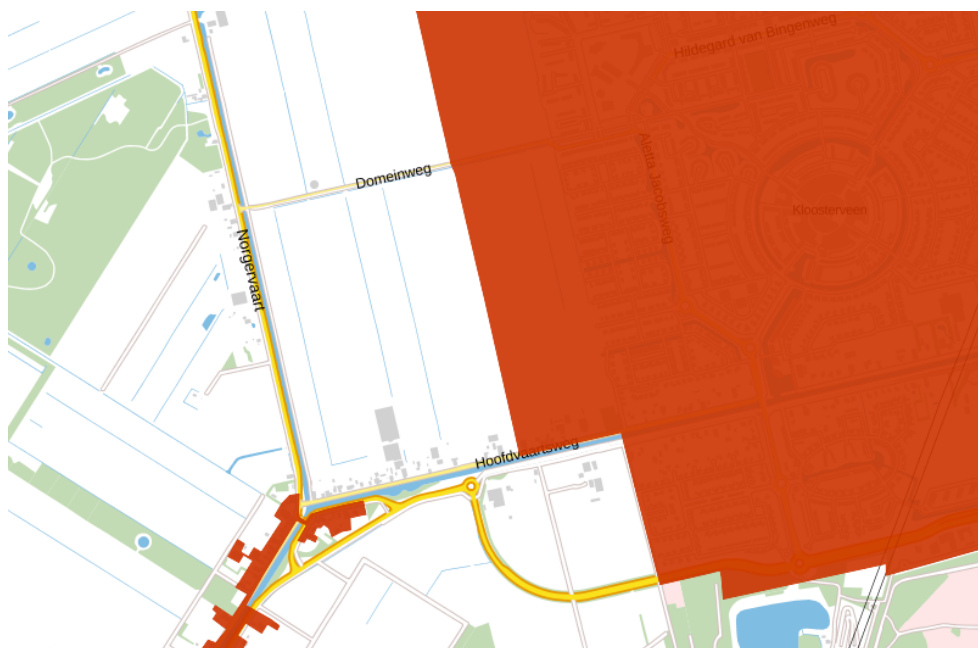
Onderzoek

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 circa 500 woningen. Gelet op de omvang van het project in de relatie tot de omgeving is het project 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.



Stedelijk gebied (Omgevingsverordening provincie Drenthe).

Een deel van het plangebied is in de provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe al aangewezen als stedelijk gebied. Dit is het deel dat ook in het vigerende bestemmingsplan al is bestemd als woongebied.

Een deel van het plangebied ligt echter ook buiten het stedelijk gebied. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen wordt met onderhavig project daardoor meer bebouwing mogelijk gemaakt. 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.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Assen en omliggende gemeenten. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door de inwoners uit de gemeente of omliggende gemeenten.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven.

Assen richt zich qua voorraadontwikkeling conform de woonvisie op het scenario 'voorzichtig herstel'. Dit betekent een netto groei in de periode 2015 tot 2025 met circa 290 woningen per jaar en circa 230 woningen per jaar in de periode 2025 tot 2035. Dit komt voor de periode 2018-2035 overeen met netto ruim 4.300 woningen. Deze woningbouwopgave kan worden gerealiseerd met de geplande netto capaciteit voor circa 4.300 woningen in de actuele gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, waarin de capaciteit in het plangebied van de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 is inbegrepen.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte richten de woonwensen zich in belangrijke

mate op grondgebonden woningen in een groenstedelijk woonmilieu. Volgens de Woonvisie Assen 2016 (paragraaf 3.5.3) geldt dat Kloosterveen binnen het totale woonprogramma moet voorzien in de verwachte behoefte aan wat in de woonvisie is getypeerd als het woonmilieu 'rustige buitenwijk', ook wel 'moderne stadswijk' of 'groen stedelijk' genoemd.

In paragraaf 3.4.1 is de Regiovisie Groningen - Assen 2013 genoemd. In deze paragraaf wordt ook ingegaan op een nieuw regionaal woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd in 2017. Dit onderzoek bevestigde dat de opgave op de woningmarkt anno 2017 anders is dan in 2012. In 2012 moest drastisch in de regionale plancapaciteit worden gesnoeid. De recente woningmarktmonitor laat zien dat er sprake is van een sterk toegenomen vraag naar woningen en een duidelijk gespannen marktsituatie in delen van de regio, met name in Groningen en Assen.

Zoals is omschreven in het regionale en het gemeentelijk beleid (structuurvisies en woonvisie) is er voldoende behoefte aan de stedelijke ontwikkeling die met het plan Kloosterakker mogelijk wordt gemaakt. Dit wordt bevestigd door zowel de halfjaarlijkse regionale woningmarktmonitor als de gemeentelijke woningmarktmonitor, die beide laten zien dat er duidelijk sprake is van een tekort aan woningaanbod in de koopsector en een groot aantal woningzoekenden en oplopende wachttijden in de sociale huursector. Het creëren van nieuw aanbod in Kloosterveen wordt urgent nu de ontwikkeling Woonpark Diepstroeten (groenstedelijk wonen) haar voltooiing nadert.

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 ligt voor een deel in bestaand stedelijk gebied (aangewezen in de provinciale Omgevingsverordening, zie onder Ad. 2). Het betreft verder een uitbreidingslocatie die in het huidige gebruik als agrarisch grasland functioneert.

Het plangebied sluit wat betreft ligging aan bij de bestaande bebouwing van de wijk Kloosterveen. Ruim 50% van de woningbouw in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering is gelegen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de nieuwe uitleg Kloosterveen niet tot het bestaand stedelijk gebied is gerekend. Dit percentage is nog hoger wanneer wordt uitgegaan van het bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen in de provinciale Omgevingsverordening.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het project voorziet in een behoefte en het ruimtegebruik buiten bestaand stedelijk gebied is voldoende afgewogen.

4.3 Water

Vanwege het grote belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. Via de Digitale Watertoets is waterschap Drents Overijsselse Delta op 5 oktober 2018 van onderhavig bestemmingsplan formeel op de hoogte gebracht. Daarnaast heeft de gemeente Assen in het kader van deze ontwikkeling overleg met het waterschap.

Op basis van de digitale toets is geconcludeerd dat belangen van het waterschap worden geraakt. De normale procedure is van toepassing. Dit betekent dat het waterschap een uitgangspuntennotitie opstelt voor het plan. De uitgangspuntennotitie is op 12 oktober 2018 toegestuurd. De notitie is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

In de notitie zijn uitgangspunten voor het plan opgenomen waarvan het waterschap adviseert deze te verwerken in het plan. In deze paragraaf is opgenomen hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten en op welke wijze deze zijn vertaald naar het plangebied.

Watersysteem

Binnen het plangebied liggen beschermingszones van een A-watgang (de primaire watgang parallel aan de Domeinweg) en B-watgangen (noord-zuid watgangen) van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

In de toekomstige situatie worden de noord-zuid watgangen gedempt. Het onderhoudspad en sloot tussen het bebouwingslint aan de Drentsche Hoofdvaart en de nieuwe bebouwing blijft behouden dan wel wordt opgewaarderd en is in dit bestemmingsplan als Groen bestemd.

Er wordt een hoofdwatgang van zuid naar noord aangelegd aan de westzijde van het plangebied. Deze watgang ligt tussen Kloosterakker en de toekomstige 3e hoofdontsluiting en dient voor de afvoer van water vanuit de oost/west-hoofdwatgangen naar de hoofdwatgang langs de Domeinweg. Het water komt uit ten oosten van de stuw langs de Domeinweg. In paragraaf 2.3 is deze structuur nader beschreven. De nieuwe oost/west-hoofdwatgangen zijn op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan bestemd als water.

Daarnaast wordt een noord-zuid lopende groenblauwe zone direct oostelijk van de dijk langs de Norgervaart gerealiseerd (in westelijk deel van het plangebied). In deze zone kan het water worden vastgehouden en met het juiste tempo worden afgevoerd. De genoemde zone is bovendien zo gedimensioneerd dat het in zeer natte perioden met veel neerslag functioneert als waterberging. Deze groenblauwe zone is op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan bestemd als waterberging.

Op termijn wordt de zuidelijke oost/west-hoofdwatgang vanuit Kloosterakker verlengd naar de waterberging ten oosten van de Norgervaart. Deze is in dit bestemmingsplan bestemd als water.

In de (nieuwe) groenzone tussen bestaand Kloosterveen en Kloosterakker is sprake van een bermsloot (C-watgang) van zuid naar noord, die afwatert in de nieuwe hoofdwatgangen van oost naar west dan wel de bestaande hoofdwatgang langs de Domeinweg.

In bijlage 3 is een gemeentelijke memo (Waterhuishoudings- en rioleringsplan Kloosterakker, 01-04-2019) opgenomen waarin nader wordt toegelicht met welke bodembreedte en taluds de aan te leggen watgangen worden

uitgevoerd. Door de watergangen op deze manier uit te voeren wordt de functie van het watersysteem en de watergangen gegarandeerd. In de genoemde memo worden overigens ook alle andere aspecten van de waterhuishouding in Kloosterakker uitgewerkt en toegelicht.

Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de A- en B-watergangen (respectievelijk hoofdwatergangen en schouwsloten) en het dempen van overige wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Na vaststelling van dit bestemmingsplan wordt dan ook een Watervergunning voor Kloosterakker aangevraagd.

Waterveiligheid

In het plan ligt een regionale kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones. In het plangebied ligt een beschermingszone van de Norgervaart en van de Drentsche Hoofdvaart.

Voor de waterkeringen is in dit bestemmingplan 4 meter uit de teen van de waterkering de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen ter bescherming van de waterkering.

De kapitaalintensieve functies in het plan lopen een verhoogd risico op overstromingsgevaar als gevolg van een doorbraak van een waterkering.

Gemeente Assen houdt in westelijk deel van Kloosterveen een gemiddelde maaiveldhoogte aan van 11,5 meter +NAP en een gemiddelde hoogte van de vloerpeilen van de woningen van 11,75 meter +NAP. De gemeente heeft vastgesteld dat op basis van deze hoogtes er bij een dijkdoorbraak alleen eventueel water op straat komt en geen water in de woningen.

Wateroverlast

Ten aanzien van wateroverlast wordt het plan zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

Compensatie nieuwbouw uitbreidingslocaties

Vanwege de toename van verharding in Kloosterakker is compensatie noodzakelijk. Er zal circa 17,9 hectare van het bruto oppervlak van 28,7 hectare verhard worden. Als gevolg hiervan zal 1,79 hectare (10%) waterberging in het plangebied of de directe omgeving daarvan gerealiseerd moeten worden. Ook zal de demping van 0,23 hectare bestaande sloten gecompenseerd moeten worden. In totaal dient 2,02 hectare in Kloosterakker of het westelijke waterbergingsgebied langs de Norgervaart gecompenseerd te worden.

In de nieuwe situatie kan circa 1,97 hectare in Kloosterakker geborgen worden. Dat betekent dat het restant van 0,5 hectare in de westelijke waterberging geborgen moet worden.

Grondwateroverlast en aanleghoogte bebouwing

Om grondwateroverlast bij bebouwing te voorkomen adviseert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen:

1. kruipruimteloos bouwen;
2. ophogen van het plangebied;
3. toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

In Kloosterakker wordt het plangebied opgehoogd. Het maaiveld ligt in de toekomstige situatie tussen 11,5 meter en 12,8 meter +NAP, het toekomstige waterpeil wordt +10,30 meter NAP. De drooglegging (verschil tussen waterpeil

en maaiveld) bedraagt daardoor tussen de 1,2 en 2,5 meter. In het gebied zal in neerslagperiodes wel opbolling van het waterpeil plaats vinden, het werkelijke grondwater komt dan hoger te staan dan het waterpeil in de watergangen. Echter zal dit waterpeil lager blijven dan de ontwateringsnorm van 1,2 m-mv voor wegen en 0,7 m-mv ten aanzien van het vloerpeil van de woningen.

Daarnaast wordt via een voorlichtingscampagne (Operatie Steenbreek) de toekomstige eigenaren geadviseerd om zo min mogelijk verharding rondom de woningen aan te brengen."

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Kwaliteit afvoer hemelwater

Het regenwater van wegen, tuinen en daken wordt in Kloosterakker afgekoppeld van het vuilwaterriool. Mede aanleiding daarvoor is dat bij extreme buien geen vuil water van uit de vuilwaterriolering op straat komt.

In de nieuwbouw van Kloosterakker gaat, conform de landelijke trend, de voorkeur er naar uit om de hoeveelheid regenwaterriool zo beperkt mogelijk te houden. Regenwaterriool heeft een gelimiteerde afvoercapaciteit (er wordt ontworpen op een bui die eens per tien jaar voorkomt). Omdat er binnen het ontwerp van het gehele watersysteem klimaatrobust wordt ontworpen, gaat de voorkeur uit naar oppervlakkige afvoer, deze afvoer kan bij extreme neerslag aanzienlijk groter worden. Er wordt dan bijvoorbeeld niet alleen afgevoerd via de goot, maar via (een deel van de) rest van de straat.

Het water van de daken (voor- en achterzijde en schuur) wordt door middel van een huisaansluitbuis richting de band van de weg gebracht, waarna het door middel van een spuwer op straat komt. In de memo die is opgenomen in bijlage 3 wordt dit principe nader toegelicht.

De wijk is ingedeeld in drie woongebieden, omgeven door groenblauwe zones. Deze gebieden zijn in het midden het hoogst en lopen in alle richtingen flauw af naar de groenblauwe zones. Het regenwater van de wegen (inclusief dakwater van woningen en regenwater van particuliere bestrating voor de woningen, van stoepen en van openbare parkeerplaatsen) zal als gevolg van het geringe verhang en de wijze van aanleg van de straten oppervlakkig afstromen naar de groenblauwe zones. Zuivering van afstromend regenwater van wegen gebeurt in de berm.

Doorspoeling oppervlaktewater

In droge zomers (zoals in 2018) dienen de watergangen in Kloosterveen doorgespoeld te worden dan wel bijgevuld. Dat gebeurt met water uit de Drentsche hoofdvaart. Dit water betreft boezemwater en heeft een slechtere kwaliteit dan het regenwater in Kloosterveen. Het doorspoelen en bijvullen wordt daarom zo minimaal mogelijk gehouden om daarmee de waterkwaliteit zo goed mogelijk te houden. Ten behoeve van deze doorspoeling zal direct ten oosten van de 3e hoofdontsluiting in dit bestemmingsplan een nieuwe inlaat worden aangelegd. Ook zal al eerder een nieuwe inlaat bij Kloosterhaven worden aangelegd.

Peilbeheersing

Het waterpeil in het gehele plangebied van Kloosterakker sluit aan bij dat van bestaande Kloosterveen en zal daarmee een vast peil van 10,3 meter +NAP zijn. De huidige stuw langs de Domeinweg vormt ook in de nieuwe situatie de scheiding tussen dit peilvak en de "landbouwpolder" met zomer- en winterpeil.

In verband met de gelijktijdige realisering van het zuidelijk deel van de

groenblauwe zone direct ten oosten van de Norgervaart (zie ook hieronder) zal ook het waterpeil ten westen van Kloosterakker zo spoedig mogelijk opgezet worden tot een vast peil van 10,3 meter +NAP. Hiertoe zal de huidige stuw ten zuiden van de Domeinweg verplaatst worden naar het westen naar de huidige zuidnoord hoofdwatgang (A-watgang) ten noorden van de Domeinweg.

Riolering

In bovenstaande tekst wordt al beschreven hoe het regenwater van daken wordt geloosd op de weg door middel van een spuwer. Per woning worden uiteindelijk twee huisaansluitingen gerealiseerd. Een aansluiting voor vuil water (DWA) en een aansluiting voor regenwater (HWA). Per zorgplicht één huisaansluiting. De huisaansluiting voor DWA sluit aan op het hoofd DWA-riool onder de straat. Voordeel van twee aansluitpunten: voor alle bewoners/eigenaren is de situatie hetzelfde. Men krijgt voor overtollig afvalwater en regenwater een aansluitpunt. Op plekken waar geen spuwvers kunnen worden geïnstalleerd, kan mogelijk een HWA-riool komen.

Beheer en onderhoud

De hoofdwatgangen worden straks waar mogelijk onderhouden door middel van een maaiboot, hiervoor worden inlaat en losplekken aangelegd. Tevens wordt bij de dimensionering van de watgang en de kunstwerken hier rekening mee gehouden. Daar waar het onderhoud niet mogelijk is met een maaiboot wordt het onderhoud vanaf de oever machinaal uitgevoerd. Hiervoor wordt een onderhoudspad aangelegd op de plekken waar het onderhoud vanaf de oever wordt gedaan. In bijlage 2 staat de uitwerking van het beheer en onderhoud per watgang uitgewerkt.

De wens van de gemeenten is om het onderhoud van de (hoofd)watgangen zo natuurvriendelijk mogelijk uit te voeren.

Alle hoofdwatgangen, in de terminologie van waterschap Drents Overijsselse Delta A-watgangen, dienen op de legger van het waterschap te komen. Op die manier is voor alle partijen duidelijk waar het beheer en onderhoud van die watgangen ligt. De schouwsloten en bermsloten dienen qua onderhoud op de Kaart/App Onderhoud Sloten Assen te komen.

Zuidelijk deel groenblauwe zone

Dit bestemmingsplan maakt het tevens mogelijk dat ten oosten van de dijk langs de Norgervaart het zuidelijk deel van de groenblauwe zone wordt gerealiseerd. Deze zone dient als westelijke groenblauwe afhechting van Kloosterveen en heeft tevens de functies recreatie en waterberging. De waterbergingscompensatie die niet in Kloosterakker en de andere toekomstige woonbuurten van Kloosterveen gerealiseerd kan worden, wordt in deze groenblauwe zone gerealiseerd (zie ook bijlage 3). Adviesbureau RoyalHaskoningDHV heeft in opdracht van de gemeente Assen eind 2018/begin 2019 in een interactief proces met omwonenden en waterschap, Natuurmonumenten, provincie, aanliggende gemeenten en Libau een ontwerp van de groenblauwe zone opgesteld (zie bijlage 1). Voor de aanleg van het zuidelijk deel van de zone zal een watervergunning bij het waterschap aangevraagd worden evenals voor het zo spoedig mogelijk opzetten van het waterpeil naar een vast peil van 10,3 m+NAP.

Gevolgen wegverbreding provinciale weg N373

In het kader van de verbreding van de provinciale weg N373 langs de Norgervaart zijn met provincie en waterschap afspraken gemaakt over watercompensatie. Deze compensatie vindt plaats in het bestemmingsplan van

Kloosterakker. De westelijke waterberging waar dit bestemmingsplan ook betrekking op heeft wordt voor een deel gerealiseerd ter compensatie van de verbreding van de N373. Het gaat om een oppervlakte van 3.370 m².

4.4 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 bouw van woningen mogelijk. In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen is een tweetal bedrijven aanwezig. Het gaat om een houtverwerkingsbedrijf en een pluimveehouderij, beide gevestigd aan de Hoofdvaartsweg ten zuiden van de geprojecteerde woningen.

Het perceel waar het houtverwerkingsbedrijf is gevestigd krijgt in dit bestemmingsplan een woonbestemming. Het bedrijf gaat op termijn op de locatie verdwijnen. In het exploitatieplan is opgenomen dat woningen die binnen de geluidszone van Houthandel Drenth liggen, pas vergund kunnen worden nadat het bedrijf weg is. Het bedrijf vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

De pluimveehouderij is gelegen ten zuidwesten van het gebied waar woningen zijn gepland. Per 1 mei 2017 is de gemeente Assen eigenaar geworden van het vleeskuikenbedrijf gevestigd aan de Hoofdvaartsweg 184. Bij deze aankoop is met de voormalige huidige eigenaar voortgezet gebruik voor nog maximaal drie jaar overeengekomen. Met de aankoop wordt geanticipeerd op de beoogde woningbouw in Kloosterveen. Na oplevering van het bedrijf op uiterlijk 1 mei 2020 zal de stankoverlast (milieucontour) komen te vervallen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Geluid

Verkeerslawaaï

Inleiding

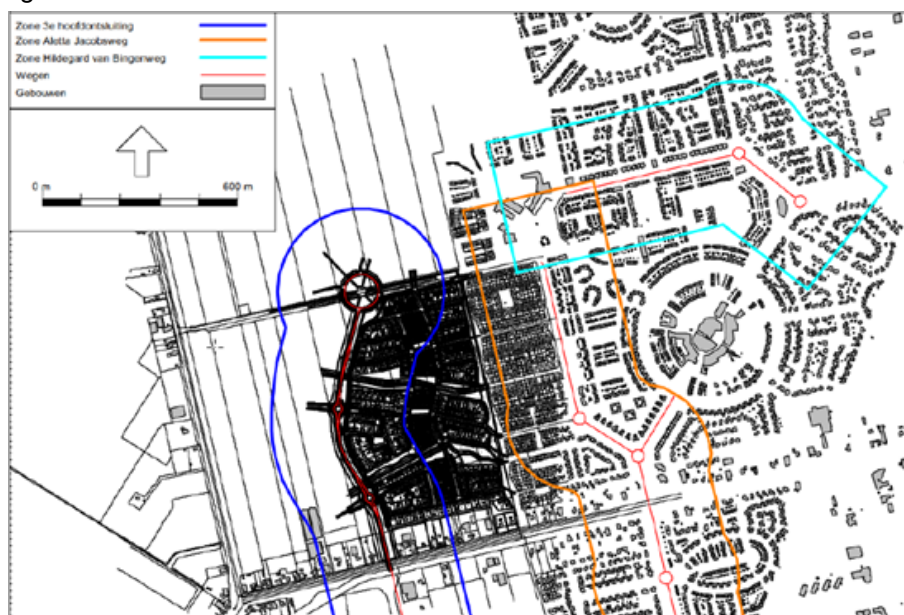
In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen tweehonderd meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 meter. 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/u geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht geschonken te worden.

Onderzoek

Door Ingenieursbureau Spreen is een akoestisch onderzoek (rapport 20181332-01, 08-04-2019) uitgevoerd naar verkeerslawaaï en industrielawaaï. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

De verkeersgegevens zijn aangeleverd voor het jaar 2030 waarbij ook rekening is gehouden met de realisatie van 2.250 woningen.

De Wet geluidhinder is van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. In het plan is rekening gehouden met de derde hoofdontsluiting die op termijn gerealiseerd gaat worden als een 50 km/u weg met zone van tweehonderd meter. Oostelijk van het plan liggen de 50 km/u wegen Aletta Jacobsweg, Kloosterweg, Professor Prakkeweg en Hildegard van Bingenweg. Dit zijn binnenstedelijke wegen met een zonebreedte van tweehonderd meter. Vanwege dezelfde doorgaande functie van de wegen Aletta Jacobsweg, Kloosterweg en Professor Prakkeweg zijn deze in het akoestisch onderzoek als één weg beschouwd en aangemerkt als Aletta Jacobsweg. De geluidszones voor 2030 zijn weergegeven in onderstaande figuur.



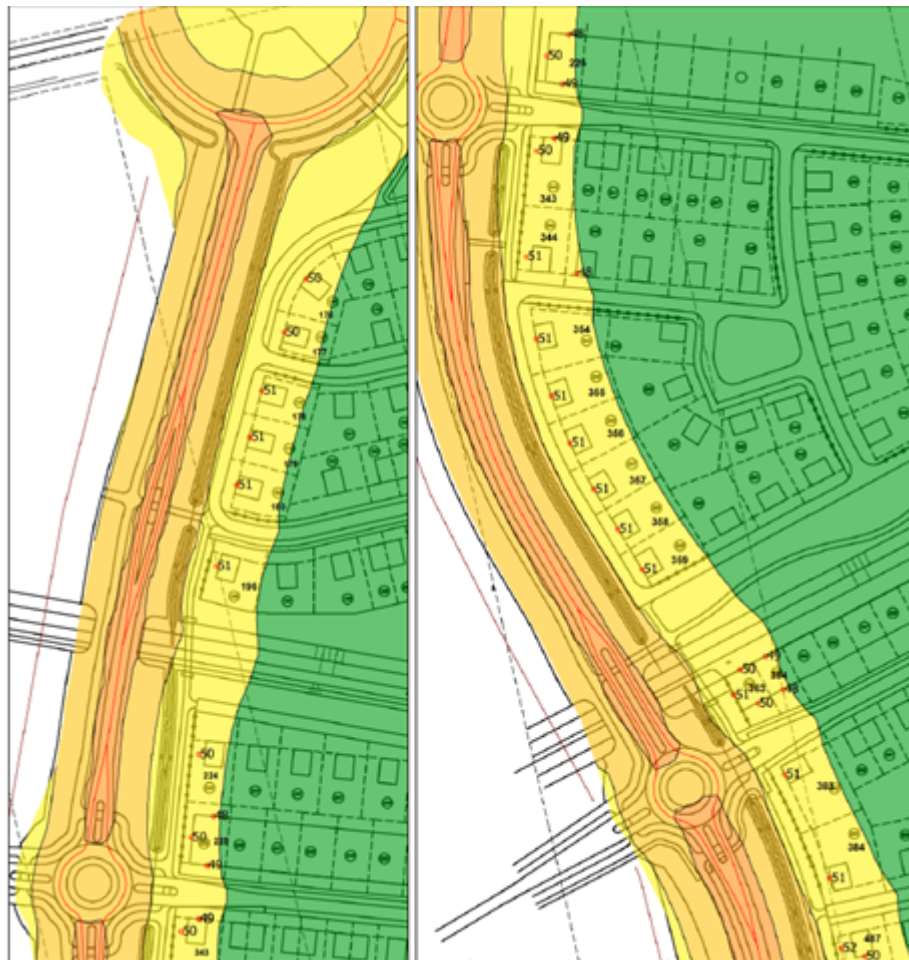
Geluidszones 2030

De nieuwe woningen bevinden zich alleen binnen de zone van de derde hoofdontsluiting, in bovenstaande figuur de blauwe zone. Daarom is de geluidsbelasting hiervan berekend en getoetst. Bij bepaling van gecumuleerde geluidsbelastingen zijn wel alle wegen meegenomen.

Resultaten 3^{de} hoofdontsluiting (2030)

Op 21 nieuw te bouwen woningen langs de derde hoofdontsluiting (50 km/u) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, zie onderstaande figuur. De hoogst berekende geluidsbelasting (inclusief aftrek artikel 110 Wgh) bedraagt 51 dB, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 58 dB voor nieuwe woningen langs nieuwe wegen.

Omdat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden worden bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen in het onderzoek, zoals het toepassen van stiller asfalt en/of het plaatsen van schermen. Bij het toepassen van stiller asfalt zijn er nog maar acht woningen waarbij de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.



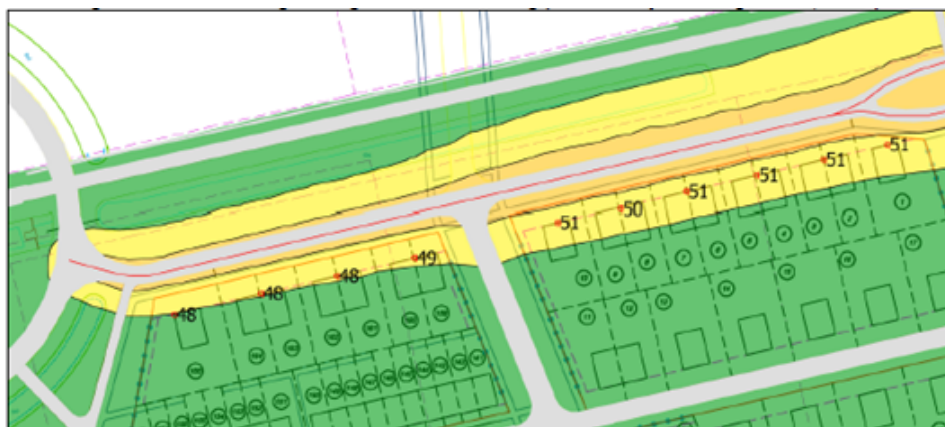
Geluidsbelasting 3^{de} hoofdontsluiting.

Ook op de bestaande woningen aan de Hoofdvaartsweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden als gevolg van de 3e hoofdontsluiting in de situatie dat er 2.250 woningen zijn gebouwd. Dit bestemmingsplan voorziet alleen in de bouw van vijfhonderd woningen, daarbij wordt de voorkeursgrenswaarde aan de Hoofdvaartsweg niet overschreden en hoeven

voor de woningen aan de Hoofdvaartsweg nog geen hogere waarden te worden vastgesteld.

30 km/u wegen Verlengde Aletta Jacobsweg en Verlengde Rosa Spierweg (nieuw)

Op zeventien woningen langs de verlengde Aletta Jacobsweg en op 22 woningen langs de verlengde Rosa Spierweg komt de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB) inclusief aftrek artikel 110 van de Wgh uit. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt voor de verlengde Aletta Jacobsweg 51 dB en voor de verlengde Rosa Spierweg 53 dB.



Geluidsbelasting Verlengde Aletta Jacobsweg.



Geluidsbelasting Verlengde Rosa Spierweg.

Omdat de voorkeursgrenswaarde op de verlengde Aletta Jacobsweg en de verlengde Rosa Spierweg wordt overschreden zijn onderstaand bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Vanwege de rijsnelheid van 30 km/u heeft het toepassen van een stiller type wegdek geen significant effect. De geluidsbelasting kan alleen worden gereduceerd door het plaatsen van zeer hoge afschermende voorzieningen. In deze omgeving worden dergelijke schermen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht.

Aangezien de verlengde Aletta Jacobsweg en de verlengde Rosa Spierweg binnen het bestemmingsplan 30 km/u wegen betreffen hoeven er voor deze

woningen geen hogere waarden te worden vastgesteld. Wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening geadviseerd aandacht te besteden aan de geluidwering van de gevels.

Resultaten bestaande 30 km/u wegen (2030)

Inclusief aftrek bedraagt de hoogste geluidsbelasting 55 dB. Er is voldoende gemotiveerd dat stiller asfalt (geen significant effect bij 30 km/u) en zeer hoge afschermende voorzieningen (stedenbouwkundige bezwaren) niet toegepast kunnen worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting cumulatief berekend in onderstaande figuur. De hoogst berekende geluidsbelasting exclusief aftrek bedraagt 60 dB.



Gecumuleerde geluidsbelasting bestaande woningen Rosa Spierweg.

De geluidsbelasting op de Aletta Jacobsweg neemt met 2 dB toe. Deze kan met 2 tot 3 dB worden gereduceerd door op dit weggedeelte tussen de Kloosterweg en de Rosa Spierweg het wegdektype SMA NL8 G+ aan te brengen. Aangezien er geen wettelijke basis is en in de praktijk een toename van 2 dB niet tot ontoelaatbare hinder leidt kan een stiller wegdek afgewogen worden bij de toekomstige ontwikkelingen van 2022 tot 2030.

De geluidsbelasting op de Rosa Spierweg (30 km/u) neemt met 4,6 dB toe. Stiller asfalt heeft hier geen significant effect en geluidsschermen zijn stedenbouwkundig onwenselijk. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek) geldt als ondergrens, daarboven moet de toename worden bepaald. De 48 dB wordt op de eerstelijns bebouwing overschreden. Bij de woningen waar 55 dB cumulatief berekend is, kan er vanuit gegaan worden dat de Rosa Spierweg het belangrijkste aandeel in de cumulatieve geluidsbelasting levert. Aangezien mét aftrek de geluidsbelasting dan $(60 - 5 =) 55$ dB bedraagt, is duidelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt.

Vanwege het voorgaande wordt geadviseerd nader te onderzoeken of het binnenniveau in de woningen in de eerste lijn bebouwing aan de Rosa Spierweg niet significant hoger ligt dan de streefwaarde van 33 dB. Op verzoek van de gemeente is er aanvullend onderzoek gedaan naar de geluidwering van de gevels van de woningen aan de Rosa Spierweg. Uit dit onderzoek is gebleken dat het binnenniveau in de meeste woningen/vertrekken niet meer bedraagt dan de streefwaarde van 33 dB. In slechts enkele kleinere vertrekken wordt dit binnenniveau met 1 -2 dB overschreden, maar zal niet tot ontoelaatbare hinder

leiden.

Ontwikkeling 2022-2030 buiten het plan

Door de verdere invulling van Kloosterakker tot 2.250 woningen neemt de geluidsbelasting ook op overige wegen in Kloosterveen significant toe. Deze toename treedt pas op bij de ontwikkeling van 2022 tot 2030. Daarnaast gaat er nog een detail uitwerking van de infrastructuur plaatsvinden. Het effect is daarmee onzeker en doet zich pas voor in de verdere toekomst. Mede gelet op het feit dat er steeds betere stillere wegdektypes worden ontwikkeld wordt er geadviseerd vooralsnog geen maatregelen te treffen aan deze wegvakken.

Industrielawaai

Het bestemmingsplan is niet gelegen binnen de geluidszones van gezoneerde industrieterreinen. Wel zijn langs de zuidelijke en westelijke rand enkele kleinere bedrijven gelegen. In dit onderzoek is beschouwd of ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijven niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Op basis van dit onderzoek blijkt dat alleen Houthandel Drent binnen de richtafstand is gelegen (richtafstand geluid honderd meter, globale afstand plangebied 26 meter). Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.4.

Conclusie

Het thema geluid leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Op 21 nieuw te bouwen woningen langs de derde hoofdontsluiting (50 km/u) geldt wel dat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Onderzocht is of bron- en overdrachtsmaatregelen de geluidbelasting doelmatig kunnen reduceren. Uit het onderzoek is gebleken dat dit niet mogelijk is. Voor deze woningen worden een hogere waarde vastgesteld.

4.6 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' (paragraaf 4.4) wordt behandeld.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn geurgevoelige objecten toegestaan, in de vorm van woningen. Het betreft nieuwbouw. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied nabij agrarische bedrijven is het beoordelen van bovenstaand relevant.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende activiteiten aanwezig waarvoor richtafstanden of geurnormen in de Wgv en/of Activiteitenbesluit zijn vastgelegd:

- mestbassin;

- pluimveehouderij, Hoofdvaartsweg 184 (bedrijf stopt in 2020, zie paragraaf 4.4);

Voor een mestbassin met een oppervlakte van maximaal 750 m² of met een inhoud van maximaal 2.500 m³ geldt op grond van het Activiteitenbesluit een minimale afstand van honderd meter tot een geurgevoelig object. De afstand van het mestbassin tot Kloosterakker is circa driehonderd meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

De pluimveehouderij beëindigt de bedrijfsactiviteiten op uiterlijk 1 mei 2020. Ten tijde van realisatie van de woningen is geen sprake meer van geurhinder veroorzaakt door dit bedrijf. Er is ook geen schade van (bedrijfs)belangen door de woningbouw.

Conclusie

Het thema geur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 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 circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 meter 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

Voor het MER dat is opgesteld voor de Structuurvisie Kloosterveen (paragraaf 3.5.4) is een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd door de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (d.d. 7 december 2016, bijlage 6). Dit onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van de gehele uitbreiding van de wijk Kloosterveen (2.500 woningen) waar de structuurvisie voor is opgesteld.

Uit het onderzoek blijkt dat de provinciale wegen N371, die parallel ligt aan de Drentsche Hoofdvaart, en de N373, die parallel ligt aan de Norgervaart, de risicobronnen in de omgeving van het plangebied vormen. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Verder is in of nabij het plangebied geen sprake van risicobronnen.

In het onderzoek is het plaatsgebonden risico berekend vanwege transport van lpg over beide provinciale wegen. Uit de berekening blijkt dat het plaatsgebonden risico niet buiten de provinciale wegen ligt. De veiligheidszone vormt geen belemmering voor het plan. Voor beide wegen geldt dat deze geen plasbrandaandachtsgebied hebben. Er hoeven daarom geen aanvullende brandveiligheidseisen aan de gebouwen te worden gesteld.

Onderdeel van het onderzoek is ook de beoordeling van het groepsrisico. Het groepsrisico is zowel voor de bestaande als de nieuwe situatie bepaald binnen het invloedsgebied van de provinciale wegen. Hierbij is uitgegaan van realisatie van de gehele uitbreiding.

Uit de berekening van het risico blijkt dat de hoogte van het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt in de bestaande en in de nieuwe situatie. De oriëntatiewaarde neemt wel toe tot 17% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De toename bedraagt 0,2%. Voor dit bestemmingsplan (500 woningen) zal de toename van het groepsrisico minder groot zijn dan voor de gehele uitbreiding van de wijk (2.500 woningen).

In paragraaf 3.5.9 staat aangegeven dat de gemeente Assen voor woonwijken een maximaal veiligheidsniveau kiest. In tabel 1 staat dat voor het gebiedstype Wonen een toename van het GR "Niet wenselijk" is. In deze toelichting dient daarom gemotiveerd te worden waarom in dit geval een hele lichte toename van het GR acceptabel is.

Motivatie

Uit het voorgaande blijkt dat de externe veiligheid als gevolg van de N371 en de N373 in de nabijheid van het bestemmingsplan Kloosterakker geen belemmering hoeft te zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het invloedsgebied van de weg bedraagt ongeveer 355 meter voor het transport van brandbare gassen. Binnen het invloedsgebied van 355 meter is het groepsrisico berekend (voor de bestaande situatie 16,8 % ten opzichte van de oriëntatiewaarde). Zoals aangetoond in het onderzoek naar de externe veiligheid is het groepsrisico dus gelegen onder de oriëntatiewaarde.

De toename van het groepsrisico door de voorgenomen ontwikkeling bedraagt in fase 1 (vijfhonderd nieuwe woningen) veel minder dan 1%. Aangezien deze onder de oriëntatiewaarde ligt en de toename van het groepsrisico zeer gering is wordt deze toename in beginsel aanvaardbaar geacht.

De veiligheidsregio zal nog om een advies worden gevraagd over de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van calamiteiten. Naar aanleiding van dit advies wordt besloten of het treffen van aanvullende maatregelen noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot een belemmering van het planvoornemen.

4.8 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 drieduizend 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 een ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het 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. Dit geldt aan weerszijden van rijkswegen op een afstand van driehonderd meter en vijftig meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek

Voor het MER dat is opgesteld voor de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 (paragraaf 3.5.4) is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng (d.d. 8 juni 2017). Het onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

In dit onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd om het effect van het voornemen op de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied te bepalen. Het onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van de gehele uitbreiding van de wijk Kloosterveen waar de structuurvisie voor is opgesteld.

Er is uitgegaan van twee alternatieven: (1) een ontsluiting aan de zuidzijde op de Balkenweg en 1 centrale aansluiting met de bestaande wijk Kloosterveen

op de Aletta Jacobsweg en (2) een ontsluiting aan de zuidzijde op de Balkenweg en 3 aansluitingen op de bestaande wijk, ter hoogte van de Bosbraam, de Aletta Jacobsweg en de Rosa Spierweg.

In dit bestemmingsplan wordt een deel van het tweede alternatief planologisch mogelijk gemaakt. Onderdeel van dit bestemmingsplan zijn namelijk de aansluitingen ter hoogte van de Aletta Jacobsweg en de Rosa Spierweg.

In het MER is naast het effect van het voornemen ook getoetst aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit. Hieruit blijkt of het plan planologisch uitvoerbaar is. Er is getoetst aan de normen voor het jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide, fijn stof (PM₁₀) en fijn stof (PM_{2,5}) en om de norm voor het aantal overschrijdingsdagen etmaalgemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀). Uit de berekeningen blijkt dat in de huidige situatie en in beide alternatieven sprake is van toename van jaargemiddelde concentraties maar dat de waarden ruim onder de normen blijven.

Stof	Norm	Huidige situatie	Nieuwe situatie (geldt voor beide alternatieven)
Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide	40 µg/m ³	19,2	21,5
Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM ₁₀	40 µg/m ³	16,1	16,4
Aantal overschrijdingsdag en etmaalgemiddelde concentratie fijn stof PM ₁₀	35 dagen (<50 µg/m ³)	6	6
Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM _{2,5}	25 µg/m ³	8,8	8,9

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Bodem

Inleiding

In artikel 3.1.6 van de Bro wordt aangegeven met welke onderwerpen rekening moet worden gehouden bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan.

In het artikel is géén rechtstreekse verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek of bodemsanering. Om te bepalen welke thema's relevant zijn bij ruimtelijke ordening is van rijkswege het handboek stroomlijning voorzien van toetsen. De bodem(sanerings)toets maakt hier deel van uit. Vanuit de Awb is sprake van een indirecte verplichting om bodem als thema mee te nemen.

Om de woningbouw mogelijk te maken wijzigt de vigerende bestemming naar "wonen" en krijgt hiermee een gevoeliger functie dan voorheen mogelijk was. Op een groot deel van de percelen ligt al een uit te werken bestemming naar "wonen".

Onderzoek

Bodemkwaliteitskaart

Voor het MER dat is opgesteld voor de Structuurvisie Kloosterveen (paragraaf 3.5.4) is onderzocht wat de huidige kwaliteit van de bodem is en wat het effect is van het plan op de bodemkwaliteit in het gebied.

De milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en de ondergrond ter plaatse van niet verdachte gebieden in de gemeente Assen is statistisch vastgelegd in 2016 (Nota Bodembeheer, paragraaf 3.5.8). De kwaliteit van de bovengrond in Assen onderscheidt zich in twee gebieden:

- Het centrum en de oude lintbebouwing (waaronder het lint langs de Drentsche Hoofdvaart) hebben gemiddeld de kwaliteit achtergrondwaarde (schoon). Deze grond kent echter een grotere variabiliteit dan in het andere gebied. Deze gebieden zijn aangemerkt als klasse Wonen. Dat betekent dat de grond geschikt is voor de functie 'wonen met tuin'.
- De rest van de gemeente voldoet aan de klasse achtergrondwaarde en is geschikt voor elk gebruik.

Analyse uitgevoerde onderzoeken

Bovenstaande geldt als algemeen beeld van het gebied en geldt niet voor locaties in het plangebied die verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging. De RUD (d.d. 9 november 2018, bijlage 8) heeft daarom onderzocht welke bodemonderzoeken in het plangebied zijn uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem nader te bepalen.

Het betreft de volgende onderzoeken:

1. Actualiserend bodem- en asbestonderzoek Hoofdvaartsweg 160a te Assen (Tauw, 28 augustus 2009, 4668151)
2. Verkennend (water) bodemonderzoek ter plaatse van enkele kavels aan weerszijden van de Domeinweg te Assen (Tauw, 22 augustus 2003; projectnummer 4294445)
3. Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek ter plaatse van de Domeinweg in Assen (Tauw, 2 juli 2001, projectnummer 3944654)
4. Verkennend (water)bodemonderzoek en asfalt onderzoek van 26 mei 2008 Kloosterveen III-Zuid te Assen
5. Adviesbureau Tauw (Percelen Q 2953 en Q 2954 - Verkennend onderzoek) - rapport van 10 juli 2003, rapportnummer 4290768
6. Adviesbureau Tauw (Jansen Kloosterveen II - Verkennend onderzoek) - rapport van 31 maart 2003, rapportnummer 4268572
7. Oriënterend en verkennend onderzoek naar asbest ter plaatse van de Hoofdvaartsweg en Domeinweg te Assen, rapport van 17 maart 2003, projectnummer 4273921
8. MUG Ingenieursbureau d.d. 1 februari 2017; projectnummer 51107617 - zintuiglijk dempingen onderzoek.

Uit de onderzoeken blijkt dat de gemiddelde bodemkwaliteit aan de kwaliteitsklasse Wonen en de Achtergrondwaarden2000 (schoon) voldoet. Het grondwater is licht verontreinigd. Op de te ontwikkelen locatie zijn nog een aantal punten (waaronder enkele gedempte sloten/leliebollen, een voormalige scheepswerf ter plaatse van de waterberging) waar rekening moet worden gehouden met het aspect Bodem. Adviesbureau Tauw heeft hiervoor bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij met deze punten rekening wordt gehouden. In onderstaande wordt op de beoordeling ingegaan.

Diverse (water)bodemonderzoeken 1 maart 2019 (versie R001-1265705EBS-V03-rt-NL) Door Tauw is dit onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het doel van het onderzoek is om de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem te actualiseren en de toepassingsmogelijkheden van het aanwezige zand en leem te bepalen. De rapportage van het onderzoek is als

bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Een nadere beoordeling van de RUD (d.d. 26 maart 2019, zaaknummer: Z2018-00023163) is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

De onderzoekslocatie is op basis van de geplande werkzaamheden verdeeld in zeven onderdelen. Hieronder zijn de onderdelen benoemd met de conclusie van het onderzoek:

1. Dammen A, F en G: naar aanleiding van een eerder onderzoek werd deze locatie als asbestverdacht beschouwd. Uit het nader onderzoek (analyse van mengmonsters) is gebleken dat de grond en het puin niet verdacht zijn op het voorkomen van asbest boven de interventiewaarde of het criterium voor nader onderzoek. Wel zal er rekening mee moeten worden gehouden als de puinverhardingen naar een erkend verwerker worden afgevoerd. Daarnaast is het mogelijk om de bouwstoffen te hergebruiken. Van belang is dan dat de bouwstof zonder bewerking onder dezelfde condities wordt toegepast. Er is dan geen kwaliteitsverklaring noodzakelijk.
2. Kadastraal perceel Q 6777: dit perceel was nog niet volledig onderzocht. Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor het deel van het perceel dat nog niet was onderzocht. Er zijn in dit deel licht verhoogde gehalten kwik en lood aangetroffen en in het grondwater lokaal licht verhoogde concentraties barium.
3. Perceel liliesbollen: op dit perceel zijn liliesbollen geteeld waarbij bestrijdingsmiddelen zijn gebruikt. De (vroegere) bovengrond is bemonsterd en geanalyseerd. Er zijn geen gehalten boven de rapportagegrens aangetroffen.
4. Watervoerende sloten: een aantal watervoerende sloten wordt gedempt. Een indicatief waterbodemonderzoek is uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het aanwezig slib conform het toetsingskader altijd toepasbaar is. De kwaliteit vormt geen belemmering met het oog op demping van sloten en voorgenomen werkzaamheden of vergunningsaanvragen. Mocht de waterbodem elders toegepast gaan worden – waar wij in dit geval niet vanuit gaan - dan is van belang dat er een NEN 5720 onderzoek moet worden uitgevoerd. Het waterbodemonderzoek heeft namelijk een indicatief karakter en kan daardoor niet worden gebruikt als milieu hygiënische verklaring. Ook is het mogelijk de waterbodem naar een erkend verwerker af te voeren.
5. Dempingen: een viertal slootdempingen was nog niet onderzocht. Er zijn geen antropogene bijmengingen aangetroffen. Deze locaties worden daarom niet verdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.
6. Wegen en watergangen: waar nieuwe watergangen en wegen worden aangelegd is de kwaliteit van de bodem onderzocht en is de civieltechnische toepasbaarheid van het zand en leem bepaald. De kwaliteit van de bodem en het grondwater geeft geen aanleiding voor nader onderzoek. Verder is bekend dat veel percelen opgehoogd zijn met schone grond. Er is wel een sterk verhoogde concentratie met barium aangetroffen in het grondwater (peilbuis 6241). Tijdens een eerdere analyse bleek dat er sprake was van een licht verhoogde concentratie barium. Omdat er in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan barium zijn aangetroffen en omdat er geen antropogene bronnen bekend zijn, is het niet aannemelijk dat de verontreiniging vanaf het maaiveld in de bodem is terechtgekomen. Daarom wordt aangenomen dat er sprake is van een door natuurlijke processen veroorzaakte verhoogde concentratie, waarbij van een verontreinigde situatie geen sprake is. Omdat de concentratie met barium in peilbuis 6241 in eerste instantie licht verhoogd aanwezig was, adviseren wij deze peilbuis voorafgaand aan de herontwikkeling van het terrein op de parameter barium nogmaals te analyseren. Het zand en leem is toepasbaar als zand in aanvulling op ophoging maar niet als drainzand

of zand in zandbed.

7. Waterberging: ter plaatse van de geplande waterberging was een scheepswerf gevestigd. In de bovengrond en in het grondwater zijn een aantal licht verhoogde gehalten stoffen aangetroffen. In boring 7001 is een matige verontreiniging met lood in de bovengrond aangetroffen. De kwaliteit van de vrijkomende grond is van klasse 'altijd toepasbaar' tot in een aantal gevallen klasse 'wonen' en 'industrie'. Voor het zand en leem geldt dat dit toepasbaar is als zand in aanvulling of ophoging. Ter plaatse van de dempingen op deze locatie zijn zintuiglijk geen bijmengingen aangetroffen. Voor de matige verontreiniging met lood ter plaatse van boring 7001 geldt dat deze op milieuverantwoorde wijze moet worden afgevoerd.

Naast het aanvullend onderzoek van Tauw is door de RUD een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor de percelen plaatselijk bekend als Kloosterveen Q6929, Q6778, Q1699, Q3296, Q3297 (d.d. 14 augustus 2020, zaaknummers: Z2020-00007132 en Z2019-00010865). Dit onderzoek is uitgevoerd aangezien deze percelen per abuis niet meegenomen zijn in het voorgaand onderzoek. Het onderzoek is als bijlage 11 aan de toelichting toegevoegd.

Uit de aanvullende onderzoeken blijkt dat in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor het perceel Q6929 een bodemonderzoek op het perceel en de gedempte sloot uitgevoerd dient te worden. Voor de overige percelen geldt dat er geen verwachting van ernstige verontreiniging aanwezig is. Wel zal na de sloop van de bestaande opstallen een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden.

Eindconclusie bodemonderzoek

De conclusie van de onderzoeken is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn voor de wijziging van het bestemmingsplan. Wel moet worden opgemerkt dat het grondwater plaatselijk sterk verontreinigd is met barium (zie punt 6) en dat bij de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen, aanvullend en actualiserend bodemonderzoek noodzakelijk is. Geadviseerd wordt hiervoor het grondwater uit deze peilbuis te herbemonsteren voor analyse op de parameter barium. Wat betreft punt 7 (waterberging) is van belang dat de matige verontreiniging met lood ter plaatse van boring 7001 op milieu verantwoorde wijze wordt afgevoerd. Hoewel formeel geen sprake is van een bodemverontreiniging dient men er rekening mee te houden dat indien er werkzaamheden gaan plaatsvinden waarbij verontreinigd grondwater vrijkomt er aanvullende maatregelen nodig kunnen zijn. Vrijkomend grondwater kan niet zondermeer worden geloosd.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 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

In het kader van het MER, dat is opgesteld voor de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 (paragraaf 3.5.4), is de archeologische waarde van het gebied

beschreven.

Voor het oostelijk deel van het plangebied (waarop het bestemmingsplan Kloosterveen II van toepassing is) is in 2001 een verkennend en karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 12). Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bodemopbouw in grote delen van het plangebied zodanig is verstoord dat hier nauwelijks nog archeologische sporen worden verwacht. In enkele deelgebieden bleek de oorspronkelijke bodemopbouw nog grotendeels intact te zijn en waren mogelijke aanwijzingen op vindplaatsen. Voor deze deelgebieden is in 2006 en 2007 inventariserend en waarderend veldonderzoek verricht. Hierbij zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen. Wel is vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van archeologische begeleiding gelijktijdig met de civieltechnische werkzaamheden.

In het westelijk deel van het plangebied is achtereenvolgens een bureauonderzoek (2006) en inventariserend en waarderend veldonderzoek uitgevoerd (2010 (zie bijlage 13), 2011 en 2014 (zie bijlage 14)) in de gebieden met een middelhoge tot hoge verwachting. Voor een aantal delen van het plangebied is geen betredingstoestemming verkregen. In deze delen zal nog onderzoek moeten plaatsvinden.

Uit het onderzoek blijkt dat twee vindplaatsen in het gebied behoudenswaardig zijn. Eén van deze vindplaatsen (vindplaats II) ligt in het plangebied van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een dobbe aanwezig in het noordelijke deel van de landschappelijke zone. De dobbe in het plangebied kan informatie opleveren over de vegetatie en het landschap door de tijd heen en daarom wordt de dobbe ontzien. De dobbe is ingepast in de inrichting van de landschappelijke zone. Tevens is voor de dobbe in 2020 een pollenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 15). Daarmee is de betreffende locatie voldoende onderzocht. Op deze locatie hoeft niet te worden verwacht dat er nog bijzondere waarden te vinden zijn of extra onderzoek nog nieuwe informatie aan het licht zal brengen. Juridische bescherming is hiervoor niet meer nodig.

Ter plaatse van de te realiseren watergang is tevens bureauonderzoek (2006) en inventariserend en waarderend veldonderzoek uitgevoerd (2010 (zie bijlage 13), 2011 en 2014 (zie bijlage 14)). Uit deze onderzoeken blijkt dat er twee behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen zijn. Deze behoudenswaardige vindplaatsen liggen echter ten noorden van de te realiseren watergang waardoor het aanleggen van de watergang geen significante negatieve effecten op het aspect archeologie met zich mee zal brengen.

Conclusie

Het thema archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Wel is er nog voor enkele locaties een regeling opgenomen waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd worden.

4.11 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

Op de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Assen heeft het plangebied een hoge cultuurlandschappelijke waardering omdat het in belangrijke mate zijn historische karakter heeft behouden. Het gebied is gecategoriseerd als veenkolonie van het Drents-Gronings type (paragraaf 3.5.11).

In het kader van het MER, dat is opgesteld voor de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 (paragraaf 3.5.4), is de cultuurhistorische waarde van het gebied onderzocht.

De oorspronkelijke structuur van de omgeving van de Drentsche Hoofdvaart en de Norgervaart bestaat uit lintbebouwing, open ruimten en een veenkoloniale wijkenstructuur. Ter plaatse van het plangebied is de oorspronkelijke structuur in de huidige situatie nog steeds goed herkenbaar aanwezig. Aan de zuidkant van het plangebied is met de aanleg van de Balkenweg/N371 langs de zuidoever van de Drentsche Hoofdvaart de oorspronkelijke structuur deels verloren gegaan.

In het plangebied is één Rijksmonument aanwezig. Het betreft een neoclassicistische ontginningsboerderij (krimpentype met langsdeel) met deels nog originele beplanting, gelegen aan de Hoofdvaartsweg 162 (zie onderstaande afbeelding). De ontginningsboerderij is rond 1860 gebouwd.



Rijksmonument aan de Drentsche Hoofdvaart

Langs de Drentsche Hoofdvaart stonden oorspronkelijk vijf soortgelijke boerderijen. Nu zijn er nog drie over, waarvan de ontginningsboerderij aan de

Hoofdvaartsweg 162 nog in de meest oorspronkelijke staat is. Er zijn géén gemeentelijke of provinciale monumenten in het gebied aanwezig.

Conclusie

Uit de effectbeoordeling in het MER blijkt dat de cultuurhistorische waarde in het gebied vooral is gelegen in de nog duidelijk herkenbare en gave structuur van waterwegen (Drentsche Hoofdvaart en Norgervaart) en de daarbij behorende (lint-)bebouwing en bruggen.

Het plan heeft geen invloed op deze structuur, te meer omdat de bestaande bebouwing aan de Drentsche Hoofdvaart, inclusief Rijksmonument, behouden blijft. De open plekken in het bebouwingslint worden in dit bestemmingsplan opgevuld, hier komt een woonbestemming.

In de Structuurvisie is een brug opgenomen over de Drentsche Hoofdvaart. Hierdoor is sprake van doorsnijding van het bebouwingslint, waardoor het autonome karakter van het lint beïnvloed wordt. De brug is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan houdt rekening met de cultuurhistorische waarde van het gebied en het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 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. 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 door middel van 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, wordt eerst de conclusie van de uitgevoerde Passende Beoordeling behandeld. Daarnaast is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Het doel van deze inventarisatie is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Passende Beoordeling

Ten behoeve van de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 is een Passende Beoordeling opgesteld. Het doel van deze toets in het kader van de Wet natuurbescherming was om duidelijkheid te krijgen omtrent de vraag in hoeverre het de uitbreiding van Kloosterveen significante gevolgen kan hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden.

Uit de passende beoordeling blijkt dat geen sprake is van een significante verstoring van soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Verder

blijkt dat er geen effecten ten aanzien van grondwaterstand in de omliggende Natura 2000-gebieden worden verwacht.

Onderzoek

Door Ecogroen is een quickscan natuurtoets uitgevoerd voor Kloosterakker. Het rapport van deze quickscan (d.d. 27 februari 2018) is als bijlage 16 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de quickscan komt, net als uit de Passende Beoordeling, naar voren dat ten aanzien van gebiedsbescherming er naar alle waarschijnlijkheid een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. In dat kader is daarom ook een vergunning op grond van artikel 2.7 van de Wnb aangevraagd en verleend door de gedeputeerde staten van Drenthe.

Wat betreft soortenbescherming is het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk. Wel is als aandachtspunt opgenomen in de rapportage dat er enkele algemeen voorkomende broedvogels van agrarisch land en struweel zijn aangetroffen of te verwachten. Daarmee moet bij uitvoering van werkzaamheden rekening worden gehouden. Verder is de Drentsche Hoofdvaart en de wegbeplanting aan de noordzijde van de vaart een belangrijke vliegroute voor vleermuizen. Een actualiserend vleermuisonderzoek naar vliegroutes is nodig wanneer werkzaamheden worden uitgevoerd die mogelijk een negatief effect hebben op belangrijke routes voor vleermuizen. Vooralsnog zijn er geen werkzaamheden gepland om en nabij de Drentsche Hoofdvaart.

4.13 Overige aspecten

Masten

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

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

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 van bijlage D van het Besluit m.e.r. valt, te motiveren. 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.

Sinds de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. van 7 juli 2017 moet de keuze voor wel of géén m.e.r.-beoordeling worden genomen door middel van een apart besluit. De keuze wordt gemaakt op basis van een aanmeldnotitie. In het geval het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is, is een apart besluit niet noodzakelijk en kan de overweging voor het wel of niet uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, in de overwegingen van het moederbesluit worden opgenomen.

Onderzoek

Ten behoeve van de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. In het MER dat is opgesteld voor de uitbreiding van Kloosterveen zijn de milieueffecten onderzocht die gevolg kunnen zijn van de beoogde uitbreiding. Het MER is opgesteld zodanig dat deze ook kan dienen als plan-m.e.r. studie voor toekomstige bestemmingsplannen voor de doorontwikkeling van Kloosterveen.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat de drempelwaarde van bijlage D van het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden. Het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom voldoende. Een verantwoording in de toelichting van het bestemmingsplan volstaat in dit geval omdat de gemeente initiatiefnemer én bevoegd gezag is.

De verrichte milieuonderzoeken, zoals benoemd in de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk en in het MER dat is opgesteld bij de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035, bieden voldoende informatie om op objectieve wijze te beoordelen of er mogelijk relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit zijn.

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder het volgende in overweging te worden genomen:

- de omvang van het project; het plangebied heeft een oppervlakte van circa vier hectare. Het bestaat uit twee delen, het oostelijk deel waar circa vijfhonderd woningen worden gebouwd en het westelijk deel waar waterberging wordt gerealiseerd.
- eventuele cumulatie met andere projecten; de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is onderdeel van de totale uitbreiding van de wijk Kloosterveen. In het MER dat is opgesteld voor de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035 is de ontwikkeling als geheel getoetst.
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen; er is geen sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen wanneer de woonwijk is gerealiseerd. Tijdens de realisatiefase kan wel eventueel zand van elders worden aangevoerd.
- de productie van afvalstoffen; de afvalstoffen die vrij komen bij de woonwijk zijn huishoudelijk afval, oud papier, etc. Er is verder geen sprake van productie van afvalstoffen in het gebied.
- verontreiniging en hinder; wat betreft verontreiniging kan door realisatie van de woonwijk sprake zijn van verontreiniging van afstromend hemelwater en lucht. Wat betreft hinder kan er sprake zijn van toename van geluid op de omgeving door een toename van verkeersbewegingen. Verder kan er sprake zijn van hinder in de vorm van verstoring van natuurwaarden door bijvoorbeeld stikstof. Deze thema's worden onder 'Kenmerken van het potentiële effect' benoemd.
- risico van zware ongevallen en/of rampen; er is geen sprake van risico van zware ongevallen en/of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie.
- risico voor de menselijke gezondheid; het plan leidt niet tot risico's voor de menselijke gezondheid. Eventuele effecten op de luchtkwaliteit (en daarmee ook op de volksgezondheid) worden kort besproken onder 'Kenmerken van het potentiële effect'.

Plaats van de activiteit

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik; het gebied is nu in gebruik als agrarisch land, met het opnieuw inrichten van het gebied is sprake van een wijziging van het bestaande grondgebruik.

- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied; dit is niet aan de orde, de nieuwe inrichting heeft geen effect op natuurlijke hulpbronnen zoals mineralen, ertsen, et cetera.
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met aandacht voor gevoelige gebieden en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang; voor toetsing hieraan wordt verwezen naar paragraaf 4.10, 4.11 en 4.12.

Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de autonome ontwikkelingen.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden effecten van het plan op de omgeving van het plangebied getoetst. Vanwege de aard van de ingreep zijn er potentiële (milieu)effecten op de thema's water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, cultuurhistorie en ecologie mogelijk.

Wat betreft het thema water wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting. Het watersysteem wordt zo ingericht dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op de omgeving van het plangebied. Ten aanzien van wateroverlast en waterkwaliteit wordt het plangebied zo ingericht dat ook deze thema's niet tot een negatief effect leiden.

Het plan kan ook effect hebben op het thema geluid. In paragraaf 4.5 van deze toelichting wordt dit nader toegelicht. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er sprake is van een geluidstoename door de ontwikkeling op de gevels van de bestaande woningen aan de Aletta Jacobsweg en de Rosa Spierweg. De gemeente acht het van belang extra isolerende maatregelen toe te passen op deze woningen om het verkeerslawaai in deze woningen verder te dempen. Deze maatregelen zullen te zijner tijd worden aangeboden.

Wat betreft luchtkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat in de huidige en toekomstige situatie sprake is van een beperkte toename van jaargemiddelde concentraties maar dat de waarden ruim onder de wettelijke normen blijven.

Ten aanzien van de thema's bodem is in paragraaf 4.9 geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit voldoet op basis van de uitgevoerde onderzoeken aan de toekomstige functie. Er is geen sprake van een effect van het voornemen op de bodemkwaliteit, er worden in de toekomstige situatie immers geen bodembedreigende activiteiten mogelijk gemaakt en er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Hoe wordt omgegaan met eventueel verontreinigd afstromend hemelwater, wat kan leiden tot bodem- en grondwaterverontreiniging, wordt beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Archeologische waarden worden beschermd door middel van een regeling in dit bestemmingsplan. In paragraaf 4.10 en in paragraaf 5.2.2 wordt dit nader toegelicht.

In paragraaf 4.11 is de beoordeling van het effect op cultuurhistorie beschreven aan de hand van het opgestelde MER voor de Structuurvisie Kloosterveen 2017-2035. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een effect op cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling.

Wat betreft ecologie is een quickscan uitgevoerd en zijn de benodigde

afwegingen gemaakt op grond van de Wet natuurbescherming. In paragraaf 4.12 is dit nader toegelicht.

Conclusie

Voor het onderhavig plan hoeft gezien het voorgaande geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen.

4.15 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is 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 enzovoorts), soms onder voorwaardelijke voorwaarden, toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

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

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

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

Ten eerste geldt dat er altijd een enkelbestemming. Ten tweede kan er op een plek ook een dubbelbestemming gelden. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die -naast de enkelbestemming- ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één enkelbestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs verscheidene). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Ten derde kan er via een aanduiding gebruiksmogelijkheden aan een bepaalde

plek worden toegevoegd. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode enzovoorts. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Bij dat 'iets' kan het dan gaan om een maatvoering, gebouwhoogte, functies enzovoorts. Deze aanduidingen hebben dan betrekking op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (Artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet zijn bij het toepassen van de regels (Artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouwen/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
 1. Anti-dubbeltelregel;
 2. Algemene bouwregels;
 3. Algemene gebruiksregels;
 4. Algemene afwijkingsregels;
 5. Overige regels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. Het overgangsrecht komt direct voort uit artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden 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 desondanks een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Inleidende regels

Het hoofdstuk 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten. De definities van de begrippen sluiten aan bij de regels van het bestemmingsplan Kloosterveen 2012. Ook sluiten ze aan bij de eisen van de SVBP2012.

5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een elftal bestemmingsregels:

- Bedrijf - Nutsbedrijf
- Groen;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Water - Waterberging;
- Wonen;
- Wonen - Lint;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologische verwachting 1.

Deze bestemmingen sluiten aan bij de bestemmingen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kloosterveen 2012. De tekst hieronder bespreekt elke bestemming afzonderlijk.

Bedrijf - Nutsbedrijf

De eerste bestemming in het bestemmingsplan betreft de bestemming 'Bedrijf - Nutsbedrijf'. Deze bestemming is opgenomen voor de nutsvoorziening aan de noordzijde van het plangebied. Omdat deze, in afwijking van andere nutsvoorzieningen in het plangebied, wel toegankelijk is, is deze aangeduid. De bouwregels van deze bestemming schrijven voor dat niet meer dan 100% van het bouwperceel bebouwd mag worden.

Groen

Een deel van de openbare gronden in het plangebied van dit bestemmingsplan hebben de bestemming 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn bijvoorbeeld bestemd voor brede groenstroken, groenvoorzieningen, bermen en speelvoorzieningen. Daarnaast is het ook toegestaan om ter plaatse parkeervoorzieningen te realiseren. Daarnaast is openbaar water ook in deze bestemming toegestaan. Ten behoeve van deze functies mogen geen gebouwen worden gebouwd maar is het wel mogelijk om bouwwerken te plaatsen mits deze niet hoger worden dan 2,00 meter. Voor vlaggenmasten

geldt een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 meter en voor geluidschermen een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter. Aan deze bebouwing kan het college van burgemeester en wethouders wel nadere eisen stellen als zij dat nodig achten.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De derde en vierde bestemmingen die voorkomen in het plangebied betreffen de verkeersbestemmingen. De bestemming 'Verkeer' voorziet in de doorgaande wegen in het plangebied. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' voorziet in wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven.

Ten behoeve van deze twee bestemmingen mogen verschillende bouwwerken, kunstwerken, voet- en fietspaden enzovoorts worden aangelegd. Voor gebouwen geldt dat ze niet hoger zijn dan 4,00 meter en niet groter zijn dan 20 m². Voor de overige bouwwerken geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 5,00 meter, vlaggenmasten en erf- en terreinafscheidingen daargelaten. De licht- en vlaggenmasten mogen tot 8,00 meter hoog zijn, een terreinafscheiding tot 2,00 meter.

Water, Water - Waterberging en Waterstaat - Waterkering

De volgende drie bestemmingen in het bestemmingsplan betreffen de bestemming 'Water', 'Water - Waterberging' en 'Waterstaat - Waterkering'. De bestemming 'Water' is bedoeld voor de waterhuishouding in het plangebied en daarvoor kunnen meerdere watergangen, oevers en waterbergingen worden aangelegd. Belangrijk om daarbij te beseffen is dat dit bestemmingsplan onder waterbergingen ook wadi's rekent. Dat betekent dat in droge periodes groen zichtbaar zal zijn op locaties waar in natte periodes enkel water zichtbaar is. Anders gezegd betekent het dat in de bestemming 'Water' ook groen mogelijk is.

Ten opzichte van de bestemming 'Water' is de bestemming 'Water - Waterberging' meer toegespitst op waterberging. Om die reden is de aanleg van dijken, waterlopen, kaden, gemalen, inlaten en overige kunstwerken ten behoeve van het inlaten, bergen en afvoeren van boezemwater bij deze bestemming inbegrepen, in overeenstemming met het door de gemeente voor het gebied opgestelde inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Kloosterakker. De waterberging is toegankelijk voor publiek voor recreatie.

Om een goede waterberging te borgen is het noodzakelijk om voor verschillende activiteiten een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze activiteiten betreffen bijvoorbeeld het ophogen van gronden, het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden en het dempen van watergangen.

Tot slot bevat het bestemmingsplan ook de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het waterschap Drents Overijsselse Delta vereist dat waterkeringen worden geborgd in bestemmingsplannen. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding, de bescherming, de verbetering en het beheer van de waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Om de waterkeringen en waterhuishouding te borgen is het niet toegestaan om ter plaatse gebouwen te bouwen met een grotere bouwhoogte dan 5,00 meter. Voor overige bouwwerken geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 3,00 meter tenzij het gaat om een bouwwerk ten behoeve van de waterhuishouding, in die situatie is een bouwhoogte van 5,00 meter toegestaan. Van deze bouwregels kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken. Tot slot is

het ook noodzakelijk om een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag te krijgen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Wonen

De meest voorkomende bestemming betreft de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is bedoeld voor de beoogde nieuwbouw van ongeveer 500 woningen. Kort gezegd regelt deze bestemming dat men op gronden met deze bestemming mag wonen. Tot het wonen wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtstreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan.

In paragraaf 3.5.3 Woonvisie Assen 2016 is uitgebreid ingegaan op de doelstelling van het woningbouwbeleid van de gemeente Assen. Daarbij is ook het bouwen van sociale woningen en het bouwen onder particulier opdrachtgeverschap benoemd. De doelstelling om een deel van het aantal te bouwen woningen onder deze noemers uit te voeren in het plangebied is in de bestemmingsomschrijving van artikel 9.1 opgenomen.

Ten minste 20% van het aantal woningen is bedoeld voor sociale huurwoningen en ook ten minste 20% van het aantal woningen zal onder particulier opdrachtgeverschap moeten worden gebouwd.

In dit geval wordt er voor (nagenoeg) het hele plangebied een exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan zal de nadere uitwerking van de toewijzing van de categorieën woningbouw bevatten, zoals de exacte toedeling van sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap aan locaties en eventuele mogelijkheid om hiervan af te wijken of bij te stellen. Bij de verlening van de omgevingsvergunning zal niet alleen aan het bestemmingsplan worden getoetst, maar ook aan het exploitatieplan.

De bouwregels van de bestemming 'Wonen' schrijven ten eerste voor dat in zijn totaliteit 500 woningen zijn toegestaan. Wanneer men hier het bestaande aantal woningen van aftrekt, komt men op een totaal van 491 woningen die nog gebouwd kunnen worden. Voor dit woningaantal geldt dat per bouwvlak is aangegeven wat het maximum aantal woningen mag zijn. Bij recht (dat wil zeggen, door middel van lid 9.2.3) mag dit aantal echter per bouwvlak ook lager worden. De systematiek die dit mogelijk maakt zijn de regels die voorschrijven wat voor soort woningen ter plaatse zijn toegestaan. Zo bepaalt lid 9.2.3, sub d, dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Vervolgens mogen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen geschakelde en twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd. Het beeldkwaliteitsplan stelt nadere eisen aan de bouwregels.

Verder zijn er in de bouwregels ook regels opgenomen die voorschrijven wat de maximale goot- en bouwhoogte, de bouwdiepte van woningen en de minimale dakhelling mogen zijn. Dit is geregeld door middel van aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de bouwdiepte geldt dat deze aanduiding alleen is opgenomen op de plekken waar de patiowoningen en de kadewoningen worden gerealiseerd. Voor de overige woningen in het plangebied geldt een bouwdiepte van niet meer dan 12,00 meter.

Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorende bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Het gaat bijvoorbeeld om een uitbouw van het hoofdgebouw of een vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter op het erf.

Bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw mogen zowel in het bouwvlak als daarbuiten worden gebouwd. De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van een woning bedraagt, tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, ten minste 5,00 meter. Deze regeling is met het oog op het behoud van parkeerruimte op het voorerf opgenomen. In situaties waar bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand op basis van een vergunning zijn gerealiseerd, is de kortere afstand de minimaal toegestane afstand. Voor bijbehorende bouwwerken bij twee-aaneengebouwde woningen geldt daarnaast een minimale afstand tot de perceelsgrens. Dit wordt hierna verklaard. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 65 m² met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw, niet wordt meegerekend. Ook hier geldt het bebouwingspercentage van 60% van het bouwperceel.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 meter. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 meter minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt de goot- en bouwhoogte 3,00 meter. Dergelijke bouwwerken worden vaak op het achtererf gebouwd, waar een minder massaal bebouwingsbeeld is gewenst.

Wonen - Lint

Een tweede woonbestemming in dit bestemmingsplan betreft de bestemming 'Wonen - Lint'. Het betreft de bestemming voor de bestaande woningen aan de Hoofdvaartsweg (dat langs de Drentsche Hoofdvaart loopt) en de onbebouwde percelen aan deze weg. Ten aanzien van de bestemming 'Wonen' zijn gronden met deze bestemming naast wonen ook bestemd voor de instandhouding van het historische bebouwingsbeeld langs de Drentsche Hoofdvaart. Om het historische bebouwingsbeeld in stand te houden zijn er -aanvullend op de regels van de bestemming 'Wonen'- een aantal extra zaken geregeld ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken.

Verder zijn er in de bouwregels ook regels opgenomen die voorschrijven wat de maximale goot- en bouwhoogte en minimale dakhelling mag zijn. Dit is geregeld door middel van aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De maximale bouwdiepte die geldt voor woningen binnen deze bestemming is 15,00 meter.

Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologische verwachting 1

In het bestemmingsplan komen tot slot ook nog twee archeologische dubbelbestemmingen voor. Zoals de naam al aangeeft, hebben deze dubbelbestemmingen als functie om daar waar deze dubbelbestemming geldt, de archeologische waarden in de grond te behouden, beschermen en/of te herstellen. Om deze archeologische waarden te beschermen kent de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' de regeling dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of andere werkzaamheden waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' heeft, aanvullend op de bovenstaande regeling, de regeling dat

het ook kan gaan om bodemingrepen groter dan 1.000 m². Het verdere toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elk van de twee dubbelbestemmingen verschillend. Er gelden regels voor zowel aanlegwerkzaamheden als bouwwerkzaamheden. Er kan een afhankelijk van de bestemming een onderzoeksplicht gekoppeld zijn aan de regels. Deze archeologische waarde geldt onder andere ter plaatse van de locatie van de dobbe, zoals uiteengezet is in paragraaf 4.10 (Archeologie).

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een zestal regels:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels;
- Verwezenlijking in de naaste toekomst.

De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. De Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene aanduidingsregels en Algemene afwijkingsregels zijn ontleend aan het bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012'. Aanvullend op die regels kent dit bestemmingsplan ook nog 'Overige regels'. Daarin is onder andere de parkeernormering voor dit bestemmingsplan vastgelegd. De normering schrijft voor dat aan de volgende parkeerbehoefte per woning moet worden voldaan:

- rijwoningen (koop): 1,6 parkeerplaatsen;
- rijwoningen (huur M/H): 1,6 parkeerplaatsen;
- rijwoningen (sociale huur): 1,2 parkeerplaatsen;
- twee-onder-een-kapwoning: 2,0 parkeerplaatsen;
- vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen.

Op grond hiervan is bezien welke parkeernorm per kavel moet gelden. In artikel 19.2 is een algemene gebruiksregel voor het parkeren opgenomen met daarin ook gespecificeerde regels voor parkeerplaatsen op de verschillende bouwpercelen. Aan deze regels zullen in het kader van een omgevingsvergunning voor het bouwen en ook later daarna bij in gebruik nemen van de bouwpercelen worden getoetst.

Op ieder bouwperceel bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en bij hoekwoningen van rijwoningen die zijn aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - parkeren op erf' moeten daarom respectievelijk twee of één parkeerplaats worden aangelegd en gehandhaafd. De overige parkeerplaatsen die nodig zijn om bovenstaande parkeernormering te halen zullen moeten worden gerealiseerd in het openbaar gebied (met name de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied').

In artikel 18 zijn (ter plaatse van de aanduiding 'Verwezenlijking in de naaste toekomst') de gronden aangegeven waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst gewenst is. Door deze regel op te nemen kan, indien de gronden niet minnelijk verworven kunnen worden, een onteigeningsprocedure worden gevoerd. Het betreft de percelen die plaatselijk kadastraal bekend staan onder gemeente Assen, sectie Q, nummers 5196, 5197 en 6777 en die strikt benodigd zijn voor de uitvoering van het plan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

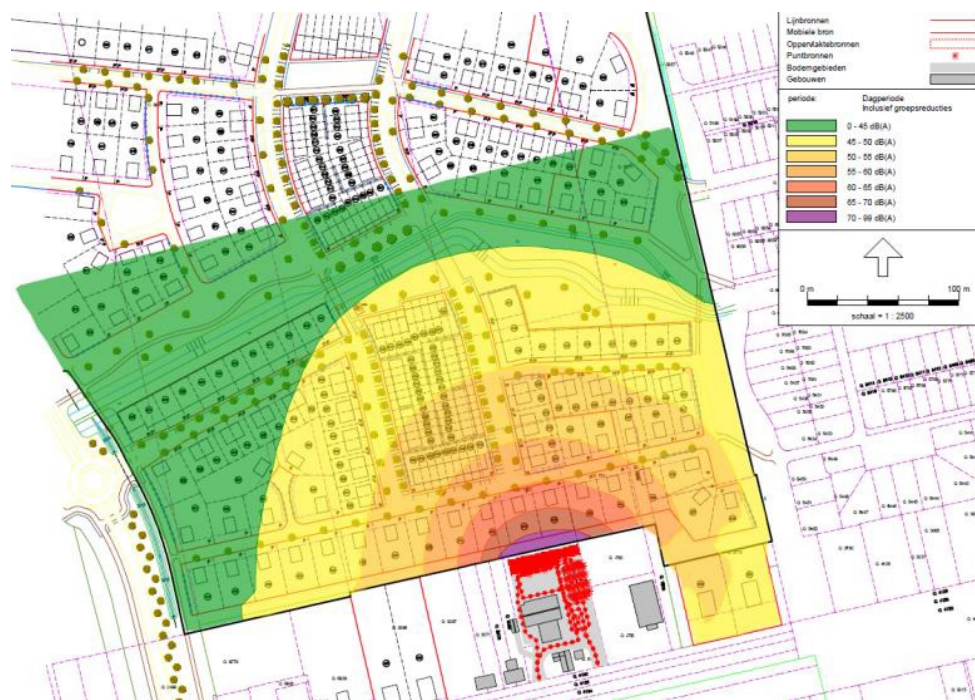
Dit hoofdstuk omvat standaard overgangsrecht en de slotregel in overeenstemming artikel 3.2.1 van het Bro. Deze bepaling schrijft voor hoe het overgangsrecht geregeld moet zijn en hiervan mag niet worden afgeweken.

5.3 Gewijzigde bestemmingen in het lint

Zoals uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4.4 en 4.5 blijkt zijn er twee bedrijven aan de Hoofdvaartsweg die in beginsel een belemmering voor woningbouw aan de zuidzijde van het plangebied zouden kunnen vormen vanwege milieuhinder. Indien de nieuwbouw zoals in dit bestemmingsplan is voorgenomen (binnen de feitelijke milieucontouren van deze bedrijven) gerealiseerd zou worden dan zouden deze bedrijven forse milieumaatregelen moeten treffen om hun activiteiten voort te kunnen zetten los van de vraag of er dan wel sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening omdat die maatregelen vanuit stedenbouwkundige of andere aspecten mogelijk te zwaar op de planuitvoering drukken. In dit kader is het pluimveebedrijf al vroegtijdig aangekocht door de gemeente en is beëindiging van het bedrijf gegarandeerd.

Het houtverwerkingsbedrijf gevestigd aan de Hoofdvaartsweg 164 is nog in bedrijf. Dit bedrijf kan op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering worden gekwalificeerd als een milieucategorie 3.2 bedrijf waarbij geluid de zwaarstwegende factor is en een afstand van honderd meter vanuit de perceelgrens als uitgangspunt voor gevoelige functie (zoals woningen) wordt geadviseerd.

Bij dit bedrijf wordt in de aanwezige gebouwen en op het achterterf in de open lucht hout verwerkt. Het geluid hiervan draagt ver. In 2019 is hier door Ingenieursbureau Spreen onderzoek naar gedaan. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.



Feitelijke Geluidcontouren gelegd over het verkavelingsplan (=gelijk aan Bijlage B6 van het Exploitatieplan)

Uit dit onderzoek blijkt dat een adviesafstand van honderd meter voor geluid redelijk overeenkomt met de uitkomsten van de huidige bedrijfsvoering. In bovenstaande figuur zijn de contouren van de huidige bedrijfsvoering opgenomen. Hieruit blijkt dat de geluidscontour van 50 dB(A) tot meer dan honderd meter in het plangebied reikt.

Met een hoge muur rond het perceel van het houtverwerkingsbedrijf zou het mogelijk zijn om het geluid op de gevels van de nieuwbouw te dempen. Echter ook in dat geval wordt de gewenste streefwaarde van 45 dB niet bereikt. Wel zou het geluid binnen de wettelijke norm van maximaal 50 dB kunnen vallen. Hiermee wordt de geluidhinder dus niet geheel weggenomen. Dit heeft een negatieve invloed op het woonklimaat. De ervaring leert dat klachten over geluidhinder van dit soort bedrijven in een woonwijk niet zullen uitblijven en dat dit voortdurende zorg bij handhaving van alle milieu eisen vraagt.

Daar komt nog bij dat er een hoog en dicht geluidsscherm of een geluidswal langs de hele achterzijde en gedeeltelijk langs de zijgrens van het perceel van het houtbedrijf moet worden geplaatst waar nu een sloot voor de afwatering ligt. Hoewel er best technische oplossingen te vinden zijn om de afwatering op de sloot goed te laten verlopen, is een hoge muur vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk op deze plek. Doel van het plan is juist om de achterzijde van de bestaande en nieuwe percelen te laten grenzen aan de sloot en op alle achterpercelen weinig en uitsluitend lage bebouwing (bijgebouwen en schuttingen) te realiseren.

Door de gemeente is in overleg met reclamant in het verleden al gekeken naar eventuele andere oplossingen om ter plaatse te blijven. Zo is er gesproken over het staken van de buitenactiviteiten, maar dit blijkt geen optie te zijn omdat er grote bomen worden verwerkt op het perceel die niet binnen de bestaande gebouwen kunnen worden versneden.

De optie om binnen de geluidcontouren van onderhavig bedrijf dan maar geen woonbebouwing te realiseren is ook overwogen maar het alternatief hiervoor zou zijn dat er alleen groenvoorzieningen gerealiseerd zouden kunnen worden op een stedenbouwkundig gezien onlogische plek. Dit nog los van het feit dat deze optie betekent dat er een behoorlijk aantal woningen minder gebouwd kunnen worden. Dit is gezien de druk op de woningmarkt onwenselijk.

Bovenstaande heeft geleid tot het standpunt dat handhaving van de huidige bedrijfsvoering ter plaatse vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. Omdat het bedrijf zelf heeft aangegeven de houtverwerking in de buitenlucht niet te willen of kunnen stoppen en een hoge muur rondom het perceel stedenbouwkundig niet acceptabel is en daarbij de negatieve effecten voor de verkoopbaarheid van de woningen en de leefbaarheid ter plaatse meegenomen, blijft er voor de gemeente alleen de keuze over om de bestemming van dit perceel te herzien. Er is daarbij niet gekozen voor een bedrijfsbestemming met beperktere mogelijkheden omdat dit voor de eigenaar geen optie is. Gezien de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk en de bestaande lintbebouwing past een woonbestemming hier het beste.

Met het bedrijf is gesproken over verplaatsing en eventuele aankoop van het perceel maar hierover is nog geen overeenstemming. Mocht deze overeenstemming uitblijven dan zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten.

Daarbij merken wij op dat de raad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden kan vaststellen. Soms weegt het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder dan de gevestigde rechten en belangen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan moeten die belangen worden meegewogen. Bij de totstandkoming van het plan is het vervallen van de bestaande rechten en compensatie meegewogen. Met bovenstaande aanvulling en aanvullingen op het exploitatieplan meent de gemeente dat aan een zorgvuldige belangenafweging en verantwoordingsverplichting is voldaan.

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 deze toelichting is ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In een aantal gevallen is ook concreet aangegeven hoe de uitvoering van diverse onderdelen van het plan en buitenplanse maatregelen zullen of kunnen plaatsvinden. De financiële uitvoering wordt opgenomen in een totale exploitatie-opzet. De juridische borging daarvan gebeurt in dit geval via een exploitatieplan.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wro e.v. het kostenverhaal te worden gegarandeerd. Dat kan via exploitatieovereenkomsten en/of 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 gemeente heeft het kostenverhaal en locatie-eisen vastgelegd in het exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt tevens getoetst aan de voorschriften van het exploitatieplan. Bij afgifte van de omgevingsvergunning, geldt een betalingsvoorschrift voor de exploitatiebijdrage. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het bestemmingsplan. Het ontwerp exploitatieplan is op ruimtelijkeplannen.nl in te zien.

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 die niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voorzover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardevermindering 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 bouwmogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van

- milieumstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

7.2 Overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpplan toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Vervolgens zijn de binngekomen reacties verwerkt. Voor de opmerkingen van het waterschap heeft dit tevens geleid tot het opstellen van een oplegnotitie. Deze oplegnotitie is opgenomen als Bijlage 17 (Oplegnotitie overlegreacties Kloosterakker).

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 vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn verwerkt en beantwoord in de notazienswijzen Bestemmingsplan Kloosterakker. De nota zienswijzen is als Bijlage 18 opgenomen. Van de zienswijzen hebben twee zienswijzen geleid tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Eén zienswijze heeft tot een aanpassing van het exploitatieplan geleid.

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 (zes 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.