

Bestemmingsplan
Langedijk 14 Assen

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.214
Juli 2020
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer.....	7
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Algemeen.....	9
2.2 Geschiedenis.....	9
2.3 Planbeschrijving	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.2.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	13
3.2.3 <i>Nationaal Waterplan</i>	13
3.2.4 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	13
3.2.5 <i>Verwerking in het bestemmingsplan</i>	14
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 <i>Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe (2014)</i>	14
3.3.2 <i>Provinciale omgevingsverordening Drenthe</i>	16
3.3.3 <i>Kernkwaliteiten-analyse</i>	16
3.3.4 <i>Verwerking in het bestemmingsplan</i>	16
3.4 Regionaal beleid	16
3.4.1 <i>Regiovisie Groningen-Assen 2030</i>	16
3.4.2 <i>Waterschapsbeleid</i>	17
3.5 Gemeentelijk beleid	18
3.5.1 <i>Strategienota Ruimte 2016</i>	18
3.5.2 <i>Woonvisie Assen 2016</i>	18
3.5.3 <i>Visie Mobiliteit Assen 2017</i>	19
3.5.4 <i>Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018</i>	19
3.5.5 <i>Nota Bodembeheer gemeente Assen</i>	20
3.5.6 <i>Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen</i>	21
3.5.7 <i>Archeologiebeleid</i>	21
3.5.8 <i>Welstands- en reclamenota Assen</i>	23
3.5.9 <i>Verwerking in het bestemmingsplan</i>	24
4 HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK.....	25
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Water	25
4.3 Verkeersaspecten.....	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5 Geluid	29
4.6 Geur.....	30
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.9 Bodem	33

4.10	Archeologie.....	34
4.11	Cultuurhistorie	34
4.12	Ecologie	35
4.13	MER-beoordeling.....	38
4.14	Conclusie.....	38
5	HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS	39
5.1	Inleiding	39
5.1.1	<i>Wat is een bestemmingsplan</i>	<i>39</i>
5.1.2	<i>Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden</i>	<i>39</i>
5.1.3	<i>Hoofdstukindeling van de regels</i>	<i>40</i>
5.2	Dit bestemmingsplan	40
5.2.1	<i>Bestemmingen.....</i>	<i>41</i>
5.2.2	<i>Dubbelbestemmingen.....</i>	<i>41</i>
5.2.3	<i>Algemene regels.....</i>	<i>41</i>
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Verantwoording over inzet van een exploitatieplan.....	42
6.3	Planschadeaspecten	42
7	HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
7.1	Algemeen.....	44
7.2	Vooroverleg	44
7.3	Zienswijzen	44

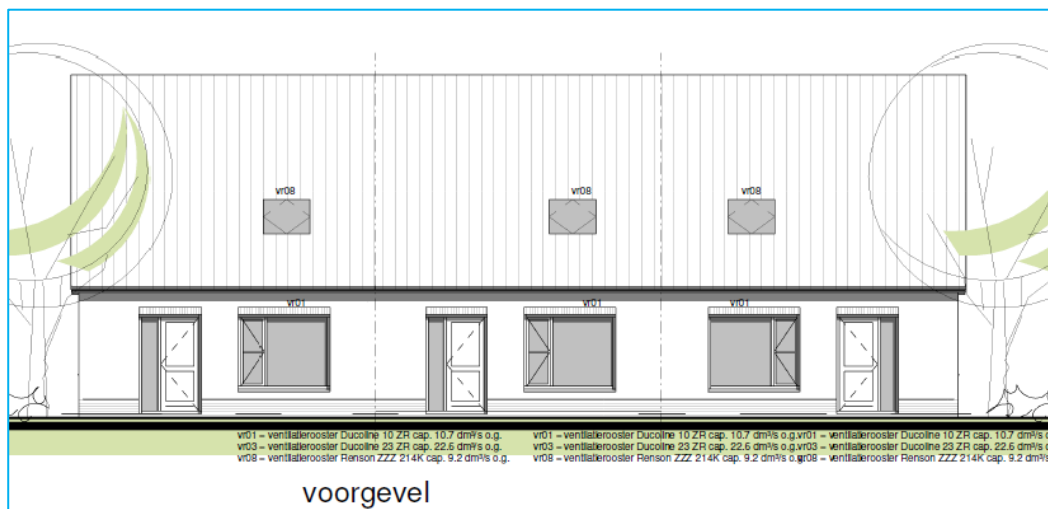
1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Langedijk 14 is een plan ontwikkeld voor de bouw van drie woningen. Het onderhavig perceel is op dit moment een stuk braakliggend grasveld. Voorheen was hier 1 woning gevestigd, maar die is inmiddels gesloopt. De initiatiefnemer heeft een ontwerp opgesteld voor de herontwikkeling van deze locatie. De herontwikkeling houdt in dat deze gronden geschikt worden gemaakt voor wonen, en dat er zodoende in totaal 3 woningen (aanééngebouwd) met tuin worden gerealiseerd.

De voorgenoemde ontwikkeling van het plangebied past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Assen Noord'. Om deze reden is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Onderstaand de verkavelingsschets waar dit bestemmingsplan op gebaseerd is, gevolgd door een aanzicht van de beoogde woningen.





1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door woningen gelegen aan de Langedijk. Aan de overzijde van het plangebied bevindt zich de Europaweg-West. Tussen het plangebied en deze weg bevindt zich een geluidswal. Het terrein zelf is momenteel ingericht als grasland. De omgeving van het plangebied wordt vooral gekenmerkt als een woonwijk waarin zich hoofdzakelijk woningen bevinden.

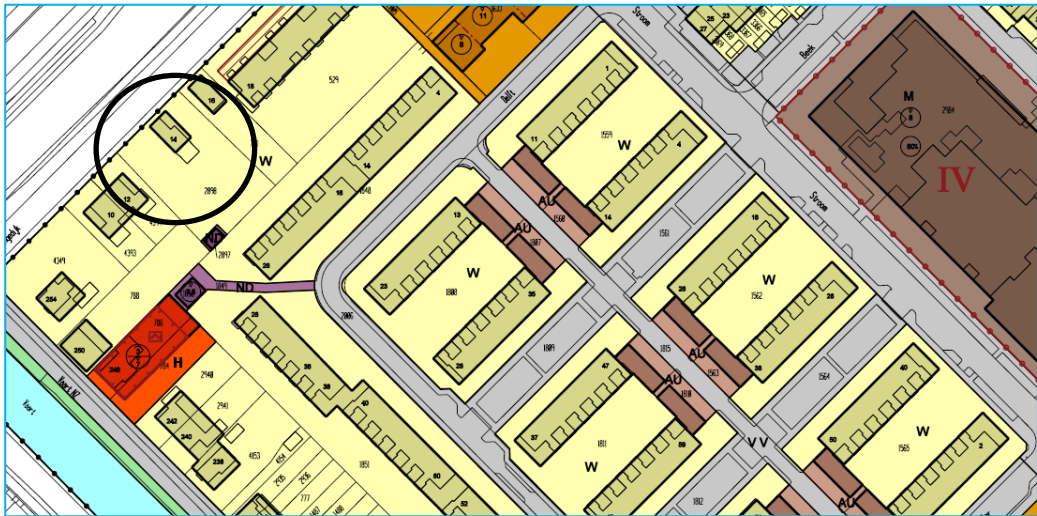
Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven, gevolgd door een foto van de feitelijke situatie. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het betreffende perceel is opgenomen in de beheersverordening Assen Noord 2014. Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de werkingsduur van 10 jaar. In de beheersverordening wordt het bestaande gebruik vastgelegd en wordt aansluiting gevonden bij de onderliggende voorheen geldende bestemmingsplannen.

Het perceel kent daarin de bestemming 'Woondoeleinden'. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel. Op de verbeelding is het bouwvlak van de woning Langedijk 14 nog te zien. Deze woning is inmiddels gesloopt. De realisatie van drie woningen op het perceel Langedijk 14 is vanwege het ontbreken van voldoende bouwvlakken in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent verder ook geen binnenplanse afwijkingen die medewerking aan het plan mogelijk maken. Medewerking is dan alleen mogelijk via het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 **Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk. Voor het plangebied is een passende bestemmingsregeling opgesteld.

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 en archeologie.

Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding: daarvan toe te lichten.

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

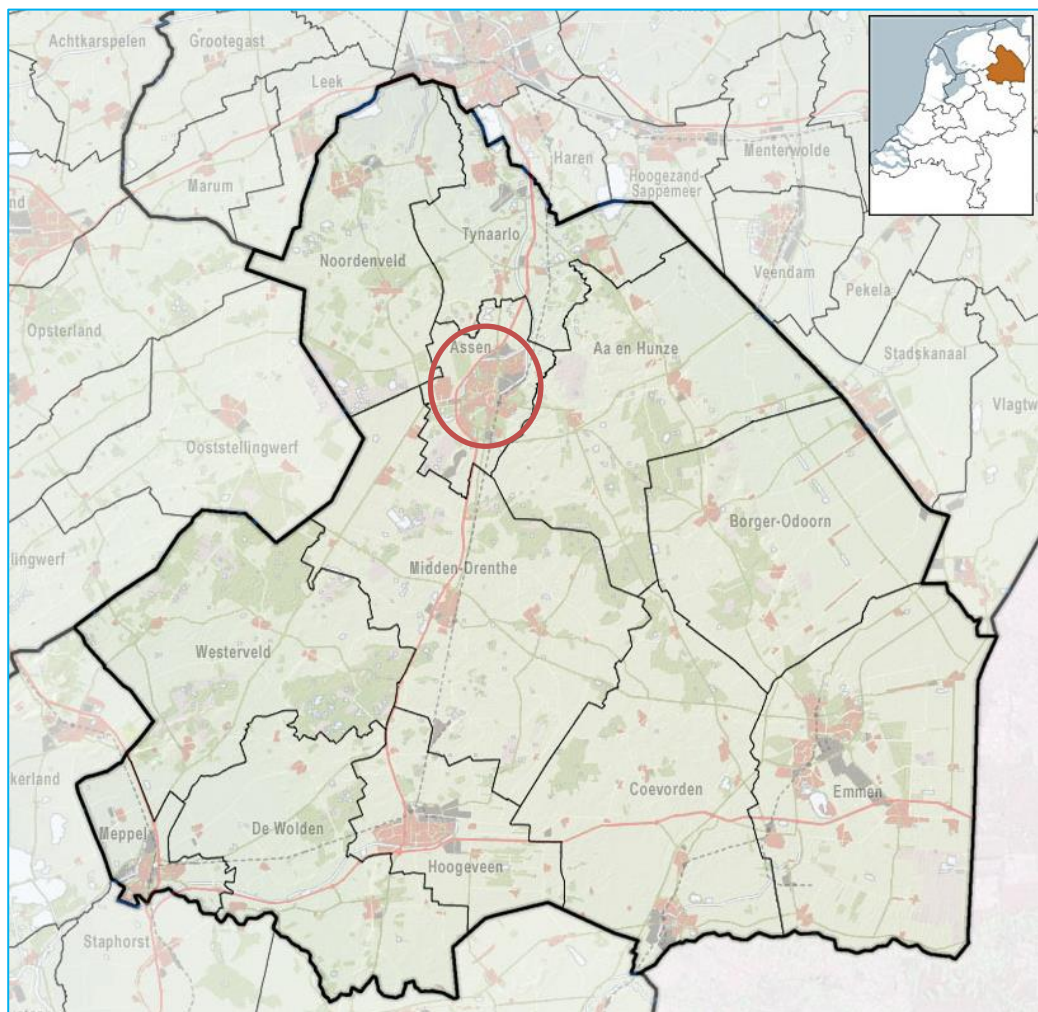
2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

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

2.2 Geschiedenis

Het perceel aan de Langedijk 14 bevindt zich op het grondgebied van de Drentse gemeente Assen. Hieronder is de ligging van Assen (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



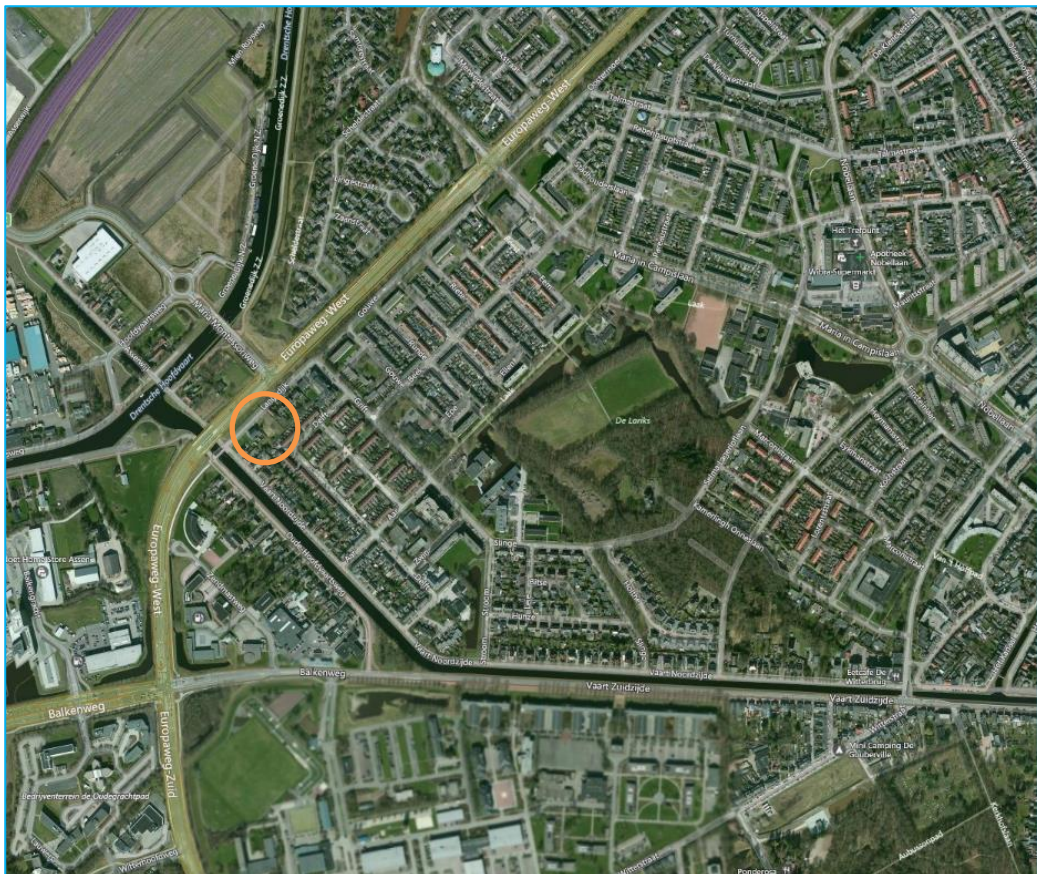
Nederland, provincie Drenthe, gemeente Assen en de ligging van Assen in één oogopslag.

Het plangebied bevindt zich in de stad Assen, en dan specifiek in de wijk Lariks. Gegroepeerd rondom het bos van het landgoed De Lariks werd in de jaren '60 de gelijknamige woonwijk gebouwd. Kenmerkend voor de wijk is de gevarieerde bouwstijl en de combinatie van hoog- en laagbouw.

De wijk wordt in het zuiden en westen begrensd door de Vaart Noordzijde en de Europaweg-West. Aan de oostkant vormen de Nobellaan en de Weierstraat de scheidingslijn. Door de diversiteit van de verschillende buurten en de ligging van het Lariksbos, die de buurten van elkaar scheidt, is er niet echt sprake van één wijk.

De Lariks wordt over het algemeen door bewoners als een rustige wijk ervaren met veel groen en voldoende voorzieningen voor de eigen bewoners.

Hieronder een weergave van de wijk Lariks in zijn huidige vorm met in de oranje cirkel de indicatieve weergave van het plangebied.



2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer tracht op het perceel Langedijk 14 te Assen in totaliteit 3 woningen met tuin te realiseren. Het perceel is in totaal 1287 m² groot.

Het geprojecteerde bouwvlak op de verbeelding heeft een afmeting van 21,31 meter breed en 12,00 meter diep en er is een afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens van 3,0 meter.

Op de gezamenlijke toegangsweg van de nieuwe woningen is de wegenverkeerswet niet van toepassing, omdat deze weg geen openbare weg is. De grond is eigendom van Enexis en daaronder lopen kabels en leidingen vanuit het trafostation naar de rest van de wijk. Enexis heeft op deze toegangsweg recht van overpad gevestigd ten behoeve

van de drie nieuwe woningen. Op basis van dit recht mogen de eigenaren van de drie nieuwe woningen gebruik maken van deze toegangsweg.

De gemeente Assen heeft een welstandsnota opgesteld waarmee rekening moet worden gehouden bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Ook moet rekening worden gehouden met de bouwregels zoals gesteld in de regels behorend bij dit bestemmingsplan.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt beleid ten grondslag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De planuitgangspunten en vervolgens de bestemmingsregeling zijn hierop afgestemd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

Voor dit deel van Assen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Voor het onderhavige plan zijn er geen belemmeringen vanuit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.3 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenadering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

Door middel van de watertoets is in het voorliggende plan voldoende rekening gehouden met het Nationaal Waterplan.

3.2.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

Er wordt voorzien in de toename van 2 woningen tot de woningvoorraad. Is de toename van 2 extra woningen aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Momenteel is jurisprudentie in ontwikkeling over het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot woningbouwplannen. In een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201500601/1/R2 d.d. 2 september 2015) is bepaald dat een woningbouwproject van 6 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van een toename van 2 woningen ten opzichte van de bestaande situatie (er heeft in het verleden al één woning op het perceel gestaan) en is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast.

3.2.5 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 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe (2014)

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

Op 2 juli 2014 is vervolgens de 'Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014' vastgesteld. Belangrijke verandering in dit document is het aspect bedrijvigheid geweest. Bedrijvigheid is een kernwaarde voor de provincie, en kon door middel van de actualisatie beter in de stukken worden verwerkt. Daarbij is het document met de actualisatie digitaal beter ontsloten waardoor het gemakkelijker en gerichtter te raadplegen is.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij

nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Het bouwen van 2 woningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid, er wordt gebouwd op een locatie binnen de bebouwde kom. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

3.3.2 *Provinciale omgevingsverordening Drenthe*

In de provinciale omgevingsverordening staat het volgende genoemd over woningbouw:

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.

Het woningbouwprogramma past binnen de Woonvisie 2010-2030 en is daarmee in overeenstemming met de omgevingsverordening.

3.3.3 *Kernkwaliteiten-analyse*

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'. De kernkwaliteiten die gelden voor het plangebied zijn van een dusdanig lage waarde, dat ze geen directe doorwerking kennen voor de realisatie van 3 woningen aan de Langedijk 14 te Assen.

3.3.4 *Verwerking in het bestemmingsplan*

Dit plan voorziet in de realisatie van in totaal 3 woningen. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de Actualisatie Omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening. Daarnaast wordt er in het plan rekening gehouden met de provinciale kernkwaliteiten. Hiermee sluit het plan aan bij de provinciale ruimtelijke beleidskaders.

3.4 *Regionaal beleid*

3.4.1 *Regiovisie Groningen-Assen 2030*

De regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en

werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004, en geactualiseerd in 2013) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en naar behoud van rust, ruimte en schone lucht.

Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. De realisatie van 3 woningen past hier binnen.

De voorgenomen ontwikkeling past dus binnen het beleid voor de regio.

3.4.2

Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het nieuwe beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en –afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen. Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het waterschap wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 150 m² binnen de bebouwde kom moet de versnelde afvoer van neerslag naar het oppervlaktewater gecompenseerd worden. De compensatie van de afvoer moet bij voorkeur plaats vinden binnen het plangebied of anders in het benedenstrooms gelegen peilgebied. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewateren en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Veranderingen hierin moeten besproken worden met de betrokkenen. In veel gevallen is voor werken nabij water of dijken een watervergunning nodig op basis van de Keur. De Keur is een verordening van het waterschap, waarin aangegeven wordt welke activiteiten wel of niet mogen en wat verplicht is. De regels zijn zo opgesteld dat het waterschap zijn taken goed kan uitvoeren, zoals de waterbeheersing en de bescherming van sloten, kanalen, stuwen en gemalen. De watervergunning kan worden aangevraagd via de website van het waterschap of via www.omgevingsloket.nl.

Het waterschap streeft ernaar om het hoofdwatersysteem in eigendom, beheer en onderhoud te hebben. Langs hoofdwatergangen liggen daarom beschermingszones van 5 meter breed gerekend vanaf de hoofdwatergang. Deze beschermingszones

moeten gevrijwaard blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Alle werken binnen de beschermingszone dienen via een watervergunning te worden aangemeld.

In artikel 3.2 van de Keur van Waterschap Hunze en Aa's is opgenomen dat het verboden is om verhard oppervlak aan te brengen, voor zover dat leidt tot een versnelde afvoer van neerslag naar oppervlaktewater. Hiervoor geldt als ondergrens een toename van verhard oppervlak van 150 m² binnen de bebouwde kom, uitbreidingsgebieden en glastuinbouwgebieden of 1.500 m² voor overige gebieden. Hiermee wordt zowel bebouwing als erfverharding bedoeld: neerslag die hierop valt zal niet meer langzaam via de bodem kunnen worden afgevoerd. Het waterschap kan informeren over dit onderwerp en manieren om ervoor te zorgen dat water langzaam kan worden afgevoerd door bijvoorbeeld infiltratie of tijdelijke waterberging. In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op het wateraspect voor dit bestemmingsplan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategienota Ruimte 2016

De gemeente wil de beschikbare ruimte in de stad zo goed mogelijk inzetten voor het bereiken van maatschappelijke doelen. Hiervoor heeft de gemeente op 24 november 2016 de Strategienota Ruimte 2016 vastgesteld. Deze Strategienota bouwt voort op - en is een actualisering op onderdelen - van eerdere ambities uit de Structuurvisie Assen 2030, Structuurvisie FlorijnAs en Hoofdpijnen actualisatie structuurvisie die de raad eerder heeft vastgesteld. Ook de ambities en herijkingen vanuit het collegeprogramma en eerdere bezuinigingsopgaves zijn erbij betrokken. De Strategienota geeft richtinggevende stedelijke kaders voor gebiedsontwikkelingen in de stad voor de korte termijn.

Het behoud van de kwaliteit van onze 'bestaande stad' is een basisopgave. Een aantrekkelijke en herkenbare woonstad is belangrijk voor het vasthouden van de kwaliteit en de groei van de stad. Oudere woonwijken hebben daarbij extra aandacht nodig. Het gaat dan onder andere om een actieve aanpak van leegstand, kwaliteit van bestaande woningen en een goede invulling van lege plekken in de stad. De ambitie van de gemeente Assen is om meer dan de helft van de nieuwbouw in de bestaande stad te realiseren.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van de realisatie van 3 woningen op een inmiddels 'lege' plek. Voorliggend initiatief is dus in overeenstemming met de Strategienota.

3.5.2 Woonvisie Assen 2016

Op 26 mei 2016 is de Woonvisie Assen 2016 vastgesteld. Met deze woonvisie zet de gemeente de koers uit voor de komende vier jaar. Het is geen blauwdruk maar een uitnodiging aan de inwoners en betrokken partijen om samen met de gemeente te werken aan het versterken van Assen als aantrekkelijke woonstad.

Vanuit de woonvisie is het volgende van belang voor voorliggend bestemmingsplan.

Groei inwoneraantal en te bouwen woningen

We spelen in op de groei van het aantal inwoners naar ongeveer 75.000 in 2035. Dat doen we door te zorgen voor een voldoende groot en gevarieerd woningaanbod en woonmilieus die onderscheidend zijn. Daarmee komen we tegemoet aan de wensen van huidige en toekomstige Assenaren. De komende tien jaar gaan we uit van 3.000 nieuwe woningen.

Duurzaam wonen

Om onze nieuwbouwvoorraad ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk te houden willen we nu al zoveel mogelijk inzetten op energieneutrale nieuwbouw.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan kan gesteld worden dat het aantal te bouwen woningen past binnen de genoemde aantallen vanuit de Woonvisie en ook wordt ingezet op energiezuinig bouwen, zo wordt bij dit woningbouwplan ingezet op het gebruik van zonnepanelen.

3.5.3

Visie Mobiliteit Assen 2017

In 2017 heeft de raad de Visie Mobiliteit vastgesteld. Deze visie beschrijft de lange termijnplannen van de gemeente Assen op het gebied van verkeer en vervoer. Traditioneel gaat mobiliteit over het verbeteren van de bereikbaarheid. Daarnaast wil deze visie Mobiliteit een bijdrage leveren aan maatschappelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Om dit te realiseren is er de komende jaren meer aandacht voor gedragsbeïnvloeding en de inzet van nieuwe technieken.

Volgend de Visienota moet de parkeercapaciteit moet afgestemd zijn op de vraag. In de binnenstad zal de komende jaren meer ruimte ontstaan voor andere functies dan detailhandel zoals wonen en zorg. De invloed hiervan op de parkeerbehoefte wordt nader verkend.

Aangaande het aspect parkeren volgt de gemeente Assen de parkeernormen zoals wordt geadviseerd in de CROW publicatie 'Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen'.

De gemeentelijke Visie Mobiliteit Assen 2017 leidt niet tot belemmeringen tot de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.4

Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018

In het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018 is zowel het beleid over de rioleringszorg en het gemeentelijk waterplan opgenomen, omdat water- en riolering in de stad steeds meer een integraal geheel vormen.

Hierbij is de missie van de gemeente Assen: 'Schoon, heel, veilig en duurzaam riolering- en watersysteem tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten'.

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.

Kenmerken water- en rioleringsstelsel voor Assen zijn:

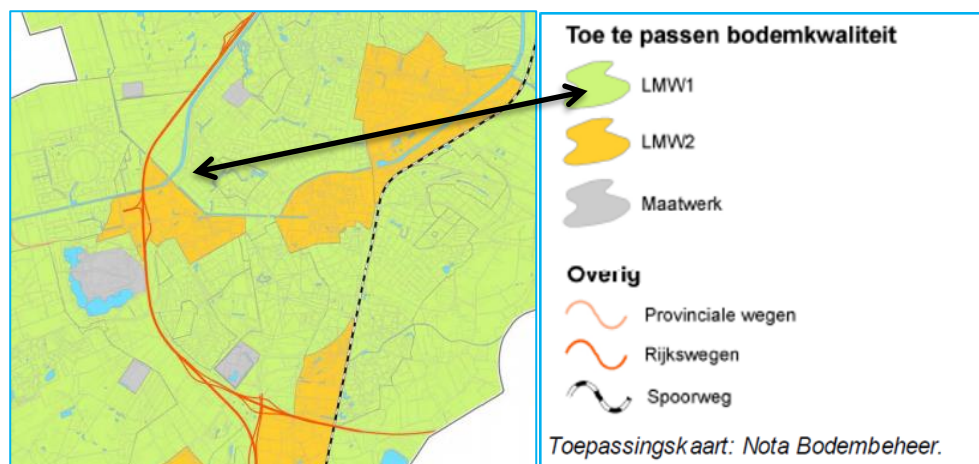
- Rioleringsstelsel voldoet aan de wettelijke eisen ten aanzien van vuiluitvoer;
- Weinig tot geen structurele knelpunten. Het riolerings- en watersysteem is op orde voor 2015;
- Leeftijd rioleringsstelsel relatief jong: vanaf 2020 vindt er toename plaats van areaal wat voor vervanging in aanmerking komt op basis van een gemiddelde levensduurverwachting van 60 tot 80 jaar;
- De gemeente Assen heeft het watersysteem grotendeels in eigendom en beheer;
- Gemeente ligt op een waterscheiding dus geen toe- en doorvoer van regenwater van buurgemeenten, geen afhankelijkheden van andere watersystemen en beheerders, dit geldt ook voor vuilwater.

Geconcludeerd kan worden dat het watersysteem op orde is. Assen heeft geen schadeclaims gehad met betrekking tot het niet of onvoldoende functioneren van het water- en rioleringsstelsel. Er zijn ook geen grote structurele knelpunten ten aanzien van wateroverlast. Extreme wateroverlast in Assen is niet voorgekomen. Ook knelpunten ten aanzien van de dier- en volksgezondheid komen niet voor.

In paragraaf 4.2 is nader aandacht besteed aan het aspect water in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

3.5.5 **Nota Bodembeheer gemeente Assen**

De Nota Bodembeheer (2009) 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.



In de bodemparagraaf (4.9) vindt de toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

3.5.6 **Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen**

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navolgende tabel zijn de ambitieniveaus per type weergegeven.

	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁶) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁵) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde 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
Transport	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	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

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 zal de sturingsfilosofie uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid tot uiting moeten 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 vindt nadere toelichting in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.

3.5.7 **Archeologiebeleid**

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart (vastgesteld 20 april 2012) opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als "provinciaal belang archeologie" zijn aangemerkt is de beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Onderzoeksplicht

Er gelden verschillende regimes voor de archeologische onderzoeksplicht. Er zijn zones waar archeologisch onderzoek altijd verplicht is, zones waar onderzoek verplicht is bij

ingrepen groter dan 100 m², zones waar onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 1000 m² en er zijn zones waarbij de diepte van de ingreep bepalend is. Voor dit bestemmingsplan is het regime van ingrepen groter dan 1000 m² relevant.

Archeologisch onderzoek altijd verplicht

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

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

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1000 m²

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

Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht

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

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

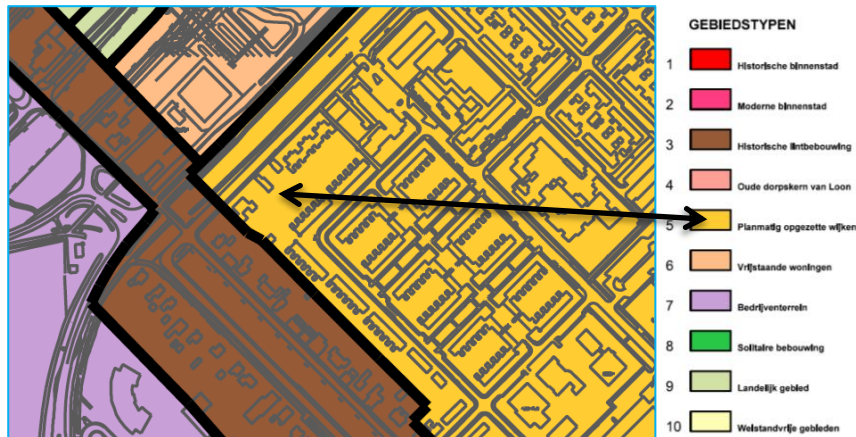
De vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat iemand niet van de plicht archeologische vondsten te melden conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt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

3.5.8

Welstands- en reclamenota Assen

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, welke in 2011 is vastgesteld. Deze nota is een belangrijk instrument om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst. In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd.

Hieronder een uitsnede van de welstandskaat voor het plangebied.



Onderhavig gebied is gelegen binnen gebiedstype 5: 'Planmatig opgezette wijken'.

Voor ontwikkelingen binnen dit gebied gelden de volgende welstandscriteria.

Algemeen:

- Ontwerpseries herkenbaar houden.
- Een bouwplan sluit qua situering, massa en vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijkenmerken komen tot uiting in hoogtebreedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

Ligging

- De bebouwing heeft een representatieve gevel naar de weg/openbaar toegankelijk gebied. Op een hoeksituatie heeft de bebouwing twee representatieve gevels.

Massa en vorm

- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben een eenvoudige hoofdvorm op basis van een rechthoekige plattegrond.

- Een aan- of uitbouw heeft een kap of is plat afgedekt.
- De kapvorm van een bijbehorende bouwwerk is gelijk aan, of afgestemd op de kapvorm van het hoofdgebouw. De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van het hoofdgebouw.

Detaillering

- De bestaande detaillering van het hoofdgebouw vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en de nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken.
- Bij seriematige bouw de detaillering per blok gelijk houden. Bestaande ritmiek bij seriematige bouw respecteren.

Materiaal- en kleurgebruik

- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken.
- Houten kozijnen of kunststof kozijnen met een slanke profilering toepassen.
- Bij seriematige bouw het materiaal- en kleurgebruik per blok gelijk houden.
- Bij vrijstaande woningen het materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de belendende percelen of passend in het cluster.
- Geen signaalkleuren, felle kleuren of sterk van de omgeving afwijkende kleuren toepassen.

3.5.9 Verwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan het relevante ruimtelijk beleid van de gemeente Assen.

4 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 milieu- en omgevingskaders (zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water).

4.2 Water

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

Vanuit de gemeente Assen is nog het volgende aangegeven over het huidige rioolstelsel en de gewenste wijze van aanleggen van de nieuwe perceelsriolering.

Huidige situatie

Op dit moment loopt er een gemengde riolering onder stoep of straat van de Langedijk. Het inmiddels gesloopte woonhuis had, vermoedelijk, zowel het vuilwater als het regenwater (van dak en verharding) op een gemengde huisaansluiting richting bovenstaande gemeentelijke riolering uit 1963.

Nieuwe situatie

Bij nieuwbouw dient de initiatiefnemer altijd het regenwater (dak- en verhardingswater) en het vuilwater (zwart en grijs water) via gescheiden huisaansluitingen aan te leveren op het gemeentelijk rioleringsstelsel. In dit geval worden de woningen in eerste instantie aangesloten op het gemengde gemeentelijke stelsel tot het moment dat er een gemeentelijk gescheiden stelsel aangelegd wordt. Onderzocht dient te worden of het regenwater niet, via de te realiseren berging (zie hieronder), aangesloten kan worden op de schouwsloot aan de oostzijde van het terrein.

Nader advies

In Assen is door een praktisch overal aanwezige, plaatselijk ondiepe leemlaag drainage van woningen en tuinen een belangrijk item. Aandacht voor bodemopbouw en drainage ter plaatse is een belangrijk aandachtspunt. Eventuele drains kunnen aangesloten worden op de schouwsloot die achter het huis ligt of, als die niet voldoende diep is, op de regenwaterriolering van het huis. Ook het vloerpeil van de nieuwe woning(en) is een aandachtspunt, zodat bij heftige buien geen wateroverlast in de woning(en) ontstaat.

Bovenstaande gegevens zijn meegenomen in het uitvoeren van de watertoets via www.dewatertoets.nl

Op 9 januari 2020 is hernieuwd (ten opzichte van een uitgevoerde watertoets uit 2015) de watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt in het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de ingevulde gegevens is er sprake van de 'normale procedure' hetgeen inhoudt dat het waterschap met een maatwerk advies komt.

Aangezien er sprake is van een toename van het verhard oppervlakte van circa 830 m² is er sprake van een noodzaak tot watercompensatie.

Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied. In het definitieve wateradvies van het waterschap is een maatwerkberekening opgenomen voor de benodigde extra berging. Voor de toename van 830 m² aan verharding moet 66 m³ aan compensatie voor waterberging worden gerealiseerd zodat het water vertraagd tot afvoer komt op het afvoerende watersysteem. Ter plekke is dit het gemengde rioolsysteem van de gemeente of de schouwsloot die aan de oostzijde van het perceel grenst. Dit laatste moet overigens worden overlegd met de eigenaar van de schouwsloot, namelijk Woningstichting Actium. Dit zal nader worden overlegd.



Het perceel Langedijk 14 wordt aan de oostzijde begrensd door een schouwsloot (→) deze sloot zorgt mede voor de afvoer van hemel- en grondwater van het betreffende terrein en haar omgeving. De afvoer van het water gaat naar het noord-oosten en loost op het rioolstelsel in de Delft. De waterstand van het oppervlaktewater in dit gebied is

NAP + 9,60 meter, maar wordt ter plekke beïnvloed door de hoogteligging van het ontvangende rioolstelsel.

In de regels van het bestemmingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting geregeld dat ten behoeve van het bouwplan in voldoende mate (66 m³) aan watercompenserend vermogen moet worden gerealiseerd.

Over de invulling van deze waterberging is contact geweest tussen waterschap, gemeente en initiatiefnemers van het plan.

Teneinde er zeker van te zijn dat er wordt voorzien in voldoende waterberging is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ertoe strekt dat gelijktijdig met het gereedkomen van de te bouwen woningen en bijbehorende bouwwerken er voor in totaliteit 66 m³ aan waterberging moet zijn gerealiseerd. In de aanvraag om omgevingsvergunning zal de nadere detaillering hiervan duidelijk moeten zijn en tevens afgestemd en akkoord verklaard moeten zijn door zowel het waterschap als ook de gemeentelijke adviseur water.

Momenteel wordt door zowel het waterschap als gemeente gedacht aan een oplossing waarbij water geborgen wordt in een te maken betonnen kruipruimte met een inhoud van 66 kuub onder de drie garageboxen.

Wel komt er dan net onder de garagevloer een overstort dat als de volledige waterberging bereikt is dat het water dan weg kan naar de sloot achter het perceel. De garages hebben gezamenlijk een oppervlakte van 54 m² dus als de put dan 1,25 meter diep wordt is de bergingscapaciteit van 66 m³ inhoud bereikt. De regenwaterberging wordt via een begrenzer of pomp aangesloten op de schouwsloot ten oosten van het perceel of, wanneer dat waterhuishoudkundig niet kan of niet mag van de eigenaar (Actium), op de vuilwaterriolering van de gemeente in de Delft of Langedijk. De berging krijgt sowieso een overstort naar de schouwsloot. De verdere technische uitwerking van de afvoer van de berging dient overlegd te worden met waterschap en gemeente, alvorens op te nemen in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Mocht het water niet in de schouwsloot van Actium worden geloosd dan zal het water naar het vuilwatersysteem van de gemeente worden geloosd hetzij met vrij verval of met behulp van de pomp-put. En verder wordt gedacht aan het toepassen van water doorlatende bestrating zodat er minder water naar de sloot wordt afgevoerd.

Zoals gezegd wordt de komende tijd deze voorgestelde oplossing nader uitgewerkt en vervolgens afgestemd met het waterschap en de gemeentelijke adviseur water.

4.3

Verkeersaspecten

Parkeren

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de categorie 'koop, tussen/hoek'. De locatie ligt in een gebied dat als 'overige bebouwde kom' wordt getypeerd. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid moeten er 1,7 parkeerplaatsen per woning zijn, dus 5,1 pp in totaliteit.

De parkeeroplossing wordt op eigen terrein c.q. binnen het te ontwikkelen gebied ingevuld. Er worden aan de oostelijke kant van het plangebied garageboxen gerealiseerd met ruimte voor 3 boxen. Overeenkomstig de parkeernota geldt dat garageboxen als een 'halve parkeerplaats' worden gezien, de 3 boxen samen tellen in de parkeerberekening dan dus samen als 1,5 pp (3 x 0,5 pp). Dan zijn er nog 5,1 – 1,5 = 3,6 pp nodig. Deze extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de 'achterkant' van de woningen in het gebied dat op de tekening op bladzijde 4 van deze toelichting is weergegeven als 'achter/openbaar', zodat er over voldoende parkeergelegenheid wordt beschikt binnen het plangebied.

Verkeersgeneratie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voor de verkeersgeneratie een berekening uitgevoerd. Deze berekening is gedaan door de rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW. Hieronder een weergave van de uitkomsten van de berekening.

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	27 mvt/etmaal ¹ +/- 5%
gemiddelde openingsdag	27 mvt/etmaal ² +/- 5%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	29 mvt/etmaal ³ +/- 5% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	29 mvt/etmaal ⁴ +/- 5% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

De ontsluiting zal plaatsvinden via de Langedijk. Het berekend aantal verkeersbewegingen per etmaal kan zonder aanpassing aan het profiel van de Langedijk worden afgewikkeld. Waardoor verder onderzoek naar verkeersaspecten niet nodig is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. 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.

Het plangebied betreft een 'rustige woonwijk'.

Vanuit de woning naar de omgeving

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning naar de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woning

Op een afstand van circa 21 meter van het plangebied bevindt zich cafetaria De Boemerang. Op basis van de VNG-reeks voor bedrijven- en milieuzonering valt een dergelijke voorziening in de categorie: 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.'. Deze categorie kent normafstanden voor de

aspecten geur, geluid en gevaar van 10 meter. De afstand van De Boemerang tot aan het plangebied is groter dan de grootste normafstand. Hierdoor valt te verwachten dat cafetaria De Boemerang geen hinder ondervindt van de nieuw te realiseren woningen.

Daarnaast bevindt zich ten zuiden van het plangebied een transformatorstation. Op basis van de VNG-reeks valt een dergelijke voorziening in de categorie: 'Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA'. Deze categorie kent normafstanden voor geluid van 30 meter en gevaar van 10 meter. De afstand van de woning tot aan het transformatorstation bedraagt circa 20 meter en voldoet daarmee niet aan de genoemde normafstand. Gelet op geluidsproductie van het trafo-station en de isolatie van de gevels, wordt deze afstand wel voldoende geacht. Er zal geen sprake zijn van te hoge geluidsbelasting. Daarbij is het ook zo dat in de bestaande situatie er bestaande woningen zijn die al binnen de 30 meter zone zijn gelegen.

Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.5 **Geluid**

De wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreven. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 3 Wgh geen onderzoeksverplichting.

Woningen vallen onder geluidgevoelige objecten. Aangezien er geluidgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd, moet nader worden ingegaan op het onderdeel geluid.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai. Spoorweglawaai en Industrielawaai zijn in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet nabij een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein ligt.

Daarnaast kan er sprake zijn van een eventuele belemmerende werking voor het aspect geluid van de beoogde woningbouw ten opzichte van omliggende bedrijven. Dit aspect is echter in paragraaf 4.4 over Bedrijven en milieuzonering al beschreven, waaruit bleek dat er geen belemmerende werking te verwachten viel.

Wegverkeerslawaai

Ter plaatse is van belang de aanwezigheid van de Europaweg. Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai perceel Langedijk 14 te Assen', rapportnummer 0009-W-15-C, d.d.

13 januari 2020, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat de geluidbelasting, ten gevolge van de Maria Montessoriweg, ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a), de hoogste geluidsbelasting bedraagt namelijk 40 dB(a). Voor deze weg zijn derhalve geen akoestisch belemmeringen geconstateerd.

De geluidbelasting, ten gevolge van de Europa-west, heeft op de tweede bouwlaag een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde tot gevolg. Wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde. Om de bebouwing mogelijk te maken dient voor de tweede bouwlaag een hogere waarde vastgesteld te worden van 51 dB Lden.

Gelet op de geluidsreductie van 20 dB door de verplichte gevelisolatie, kan het wettelijk binnenniveau van 33 dB behaald worden en is geen apart geluidwering onderzoek nodig ten behoeve van de hogere waarde procedure.

Om de bouw mogelijk te maken moet een procedure hogere grenswaarde worden gevolgd. De te verlenen waarde is 53 dB als gevolg van wegverkeerslawaai van de Europaweg-west. De procedure hiervoor verloopt samen met de bestemmingsplanprocedure.

4.6

Geur

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' is behandeld.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Met de realisatie van 3 woningen worden er geen agrarische bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering. Nader onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk.

4.7

Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Hiervoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

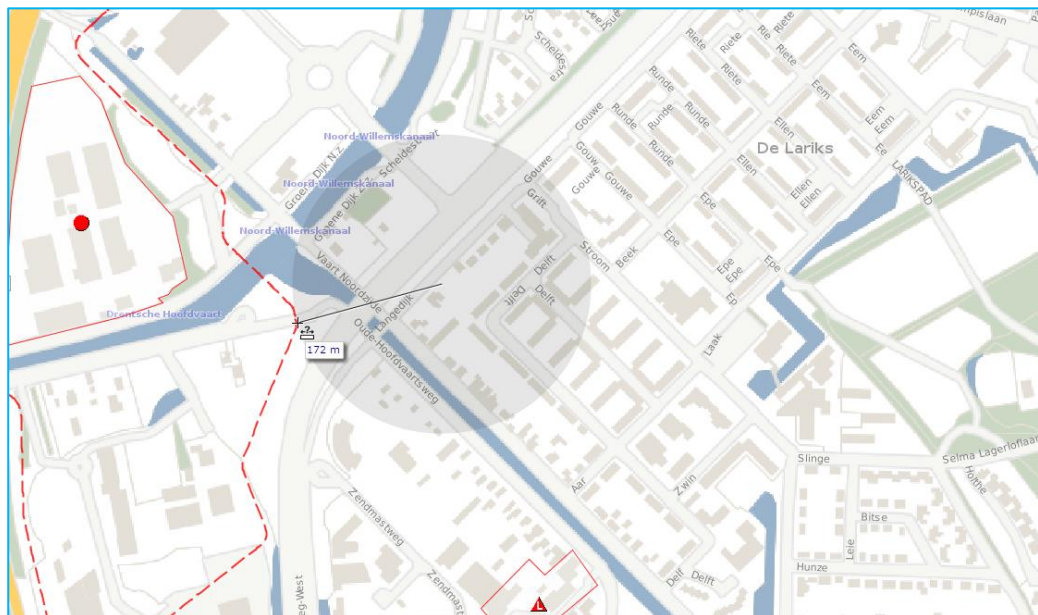
Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10-6). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen.

Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



Op een afstand van 172 meter naar het westen bevindt zich een buisleiding van de NAM. Het betreft een hogedrukgasleiding met een maximale werkdruk van 65 bar en een diameter van 13 inch. Deze aanwezigheid betekent hoe dan ook dat binnen een straal van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding niet mag worden gebouwd, dit is echter niet van belang bij het planvoornemen. Verder heeft een dergelijke buisleiding een zogeheten inventarisatieafstand. Om de inventarisatieafstand te bepalen is de navolgende tabel van belang.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290

Een dergelijke buisleiding kent een inventarisatieafstand van circa 180 meter. Deze inventarisatieafstand is met name van belang bij nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de inventarisatieafstand moet het groepsrisico verantwoord worden, dit kan door middel van een berekening. Aangezien de gewenste realisatie van de extra woningen in het plangebied valt binnen de inventarisatieafstand is voor dit aspect nader onderzoek naar externe veiligheid nodig.

Het betreft echter slechts de toevoeging van twee extra woningen (gemiddelde personendichtheid bedraagt 2,4 personen/woning) op bijna de maximale afstand. De uitbreiding van het aantal aanwezige personen als gevolg van de twee extra woningen leidt niet tot een significante toename van het groepsrisico.

4.8

Luchtkwaliteit

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 1500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- Voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

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

beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekzone 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 onderzoekzone. 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.

Assen heeft een eigen milieuverkeerskaart. Uit het model blijkt dat nergens in Assen overschrijding van de grenswaarden optreedt. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelig bestemmingen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een nader onderzoek naar luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling.

4.9

Bodem

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

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

Kwaliteit van de bodem

Op het perceel is bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft hier de volgende onderzoeken:

1. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Langedijk 14 te Assen, van Asma BV van 12 november 2015 met projectcode 11133.
2. Aanvullend grondwater onderzoek aan de Langedijk 14 te Assen, van Asma BV van 4 juli 2016 met kenmerk 11133.

In een eerder stadium heeft de RUD aan de gemeente Assen advies gegeven, inhoudende dat het bodemonderzoek niet voldoende is voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouwen. Het onderzoek dient opnieuw uitgevoerd te worden, of te worden aangevuld zodat er wel een compleet onderzoek ontstaat (zie het advies van 2 december 2019; zaaknummer RUD Z2019-00010895).

Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft geen inzicht in de bodemkwaliteit van de locatie. Het onderzoek is niet correct volgens de NEN5740 uitgevoerd. Op basis van het

historisch bodembestand lijken er echter op de locatie geen activiteiten te hebben plaatsgevonden die verdacht zijn op bodemverontreiniging.

De nota bodembeheer van de gemeente Assen van 6 oktober 2016 (nummer 2016-R00460) kan dan voor de gemiddelde bodemkwaliteit worden gebruikt. Op basis hiervan zou de gemiddelde bodemkwaliteit schoon moeten zijn.

Uit de uitgevoerde onderzoeken die onder de punten 1 en 2 zijn genoemd blijkt dat gemiddeld aan de bodemkwaliteitsklasse wonen wordt voldaan. Voor eventuele afvoer van grond kan de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Assen niet worden gebruikt. De gemiddelde bodemkwaliteit zou schoon moeten zijn.

Voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouwen moet opnieuw nog bodemonderzoek worden uitgevoerd. Wij adviseren voor wat betreft het onderzoek naast de bouwvlakken ook de rest van het terrein te onderzoeken. Verzoek het onderzoeksplan voor het bodemonderzoek vooraf met de RUD af te stemmen.

De opdracht voor verstrekking van het bodemonderzoek is gedaan, zodra de resultaten ervan binnen zijn worden deze aan het dossier toegevoegd.

4.10 Archeologie

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.

De gemeentelijke archeologische waardenkaart is vertaald in dit bestemmingsplan. De verschillende beschermingsregimes bij de voorkomende waarden zijn terug te vinden met dubbelbestemmingen op de verbeelding: en in de regels.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor het gebied een 'hoge of middelhoge' verwachting ten aanzien van het aspect archeologie. Bij deze archeologische verwachtingswaarde is nader onderzoek naar archeologie nodig als de verwachte ruimtelijke ingreep groter is dan 1000 m² én dieper dan 0,30 meter.

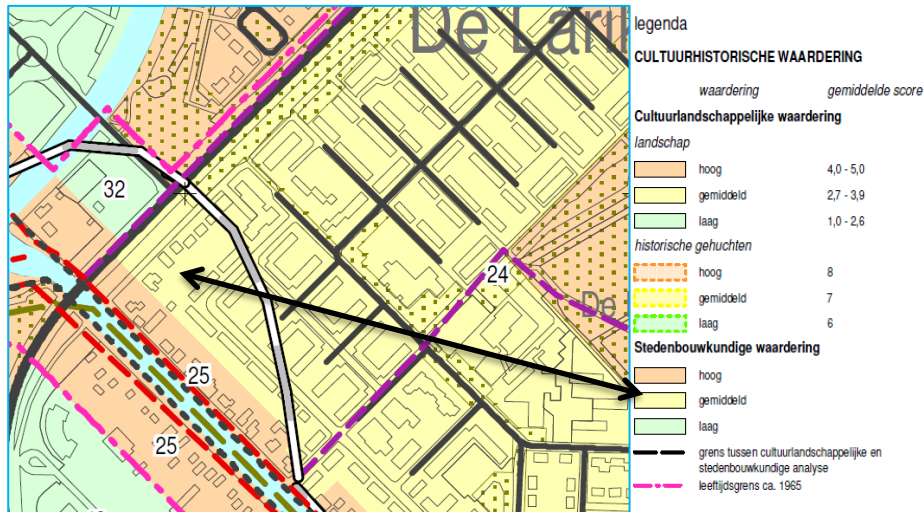
De te verwachten ruimtelijke ingreep voldoet niet aan deze onderzoeksnormen, waardoor nader onderzoek naar archeologie niet nodig is. Wel is een archeologische dubbelbestemming op het plangebied geprojecteerd die toe ziet op de borging van archeologische waarden.

4.11 Cultuurhistorie

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 tenminste 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 respectievelijke provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten, en dus ook geen monumentale objecten aanwezig. Daarnaast geldt op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Assen een gemiddelde stedenbouwkundige waardering voor het plangebied. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie.

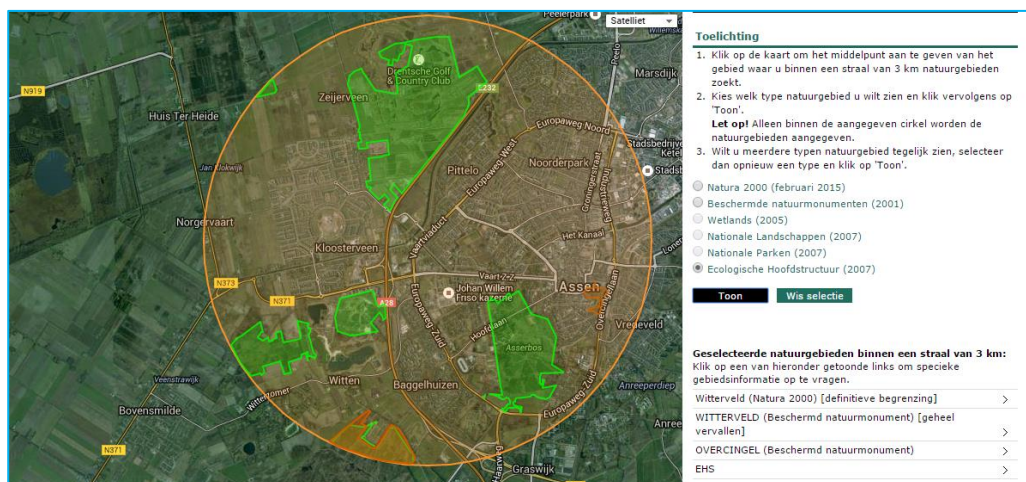


4.12

Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.



Ten oosten van het plangebied bevindt zich het Natura 2000 gebied 'Drentsche Aa', het beschermd natuurmonument 'De Overcingel', het nationaal landschap 'Drentsche Aa' en het nationaal park 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa'. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van plangebied enkele onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied zelf valt niet in een dergelijk natuurgebied, waardoor nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt).

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn. Er worden ter plaatse geen verouderde gebouwen gesloopt of sloten gedempt. Op de locatie is in het verleden de verouderde woning al gesloopt. Daarnaast worden de woningen gebouwd op een stuk onderhouden grasland midden in bebouwd gebied, zodat hier zich geen voor de Flora- en fauna waardevolle soorten zullen vestigen. Er is geen belemmering vanuit de flora- en faunawetgeving. Hieronder een aantal foto's die de onderhoudstoestand op het perceel visualiseren.



Stikstofdepositie

Vanuit de in mei 2019 ontstane uitspraak van de Raad van State aangaande de PAS is voor voorliggend bestemmingsplan een Aerius-berekening nieuwe stijl uitgevoerd. De uitkomst daarvan is dat de stikstofdepositie op eventuele Natura 2000 gebieden als gevolg van dit project uitkomt op 0,00 en daarmee geen nadelig effect heeft op Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor dit bestemmingsplan. De rekenbladen van de Aerius-berekeningen zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.13 **MER-beoordeling**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bestemmingsplan aanzienlijk minder omvangrijk dan de betreffende en beschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Onderzoek – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan er geen noodzaak is voor het verrichten van een (vorm)vrije-beoordeling.

4.14 **Conclusie**

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

5 Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

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

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

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet milieubeheer zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één "enkel" bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding

wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 **Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is ook 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. Tenslotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun zeer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 **Dit bestemmingsplan**

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

5.2.1 Bestemmingen

Hieronder worden de relevante bestemmingen toegelicht.

Bestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoering e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

5.2.2 Dubbelbestemmingen

Hieronder worden de relevante dubbelbestemmingen toegelicht.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingwaarde'

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van aanwezige of te verwachten archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend. Er gelden regels voor zowel aanlegwerkzaamheden als bouwwerkzaamheden. Er kan afhankelijk van de bestemming een onderzoeksplicht gekoppeld zijn aan de regels.

5.2.3 Algemene regels

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

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn opgenomen om het onbedoeld onder het overgangsrecht laten vallen van bestaande, feitelijke en legale bouwwerken die afwijken van de nieuwe bestemmingsregeling te voorkomen. Het gaat bijvoorbeeld om afwijkende maten ten aanzien van oppervlakte, afstand tot de perceelsgrens en bouwhoogte. Van het bestemmingsplan afwijkende maten die in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gerealiseerd worden hierdoor als toegestane maten beschouwd.

6 Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6. Lid 1 sub f van Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Het plan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van 3 woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom bestaat in principe de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen nadere eisen en verplichte fasering noodzakelijk zijn.

De kosten zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende gewaarborgd. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven. Eventuele nadere eisen aan de inrichting of fasering van de uitvoering spelen bij dit plan eveneens geen rol.

6.3 Planschadeaspecten

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

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

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

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt is/wordt eigendom van de initiatiefnemers. De eventuele schade als gevolg van de realisatie van het project komt dan ook voor de rekening van de initiatiefnemers. Deze afspraak is tussen de gemeente en de initiatiefnemers in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. In deze (anterieure) overeenkomst is ook het aspect planschade meegenomen.

7 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 wanneer deze beschikbaar zijn.

7.2 Vooroverleg

Het houden van vooroverleg is niet aan de orde. Overleg met het waterschap is niet nodig omdat via de watertoets het waterschap reeds in kennis is gesteld. Overleg met de provincie is niet nodig omdat de plannen passen binnen de woonvisie en er geen provinciaal belang in het geding is.

De gemeente Assen heeft een inspraakverordening waarin is opgenomen dat per ruimtelijk plan kan worden afgewogen of inspraak wordt verleend. Geadviseerd wordt dat de initiatiefnemer de burens informeert over het plan en dat deze aan de gemeente verwoord wat besproken is met de omwonenden en wat de reactie was. Als dit gedaan wordt, dan kan inspraak overgeslagen worden en kan direct naar een ontwerp gegaan worden.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, met ingang van 20 mei 2020 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Realisatie 3 woningen aan de Langedijk 14 te Assen
IMRO : NL.IMRO.0106.01BP201510E-C001
Projectnummer : RB 10.214
Versie : 01
Datum : Juli 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl