

**Wijzigingsplan 12 woningen
Koekoekstraat**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Koenen Bouw
Rapportnummer:	RB 10.307
Datum vrijgave:	November 2020
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
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 Het bouwplan	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	13
3.2.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	14
3.2.3 <i>Nationaal Waterplan</i>	14
3.2.4 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	14
3.2.5 <i>Verwerking in het wijzigingsplan</i>	15
3.3 Provinciaal beleid	15
3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018	15
3.3.2 <i>Provinciale omgevingsverordening Drenthe</i>	17
3.3.3 <i>Verwerking in het wijzigingsplan</i>	17
3.4 Regionaal beleid	18
3.4.1 <i>Regiovisie Groningen-Assen 2030</i>	18
3.5 Gemeentelijk beleid	18
3.5.1 <i>Structuurvisie Assen 2030</i>	18
3.5.2 <i>Woonvisie Assen 2016</i>	19
3.5.3 <i>Visie Mobiliteit 2017</i>	19
3.5.4 <i>Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2020 - 2024</i>	20
3.5.5 <i>Nota Bodembeheer gemeente Assen</i>	20
3.5.6 <i>Beleidsvisie Omgevingsveiligheid Gemeente Assen 2017</i>	20
3.5.7 <i>Welstands- en reclamenota Assen</i>	21
3.5.8 <i>Visie Energietransitie 2016-2020</i>	21
4 HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Water	23
4.3 Verkeersaspecten	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Geluid	27
4.6 Geur	28
4.7 Fysieke veiligheid	29
4.8 Luchtkwaliteit	31
4.9 Bodem	32
4.10 Archeologie	33
4.11 Cultuurhistorie	35
4.12 Ecologie	36

4.12.1	Gebiedsbescherming	36
4.12.2	Soortbescherming	37
4.12.3	Stikstofdepositie	37
4.13	MER-beoordeling.....	38
4.14	Conclusie	39
5	HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS	40
5.1	Inleiding	40
5.1.1	<i>Wat is een wijzigingsplan</i>	<i>40</i>
5.1.2	<i>Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden</i>	<i>40</i>
5.1.3	<i>Hoofdstukindeling van de regels</i>	<i>41</i>
5.2	Dit wijzigingsplan	41
5.2.1	<i>Bestemmingen</i>	<i>42</i>
5.2.2	<i>Algemene regels</i>	<i>42</i>
6	HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Verantwoording over inzet van een exploitatieplan.....	43
6.3	Planschadeaspecten	43
7	HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Algemeen.....	45

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

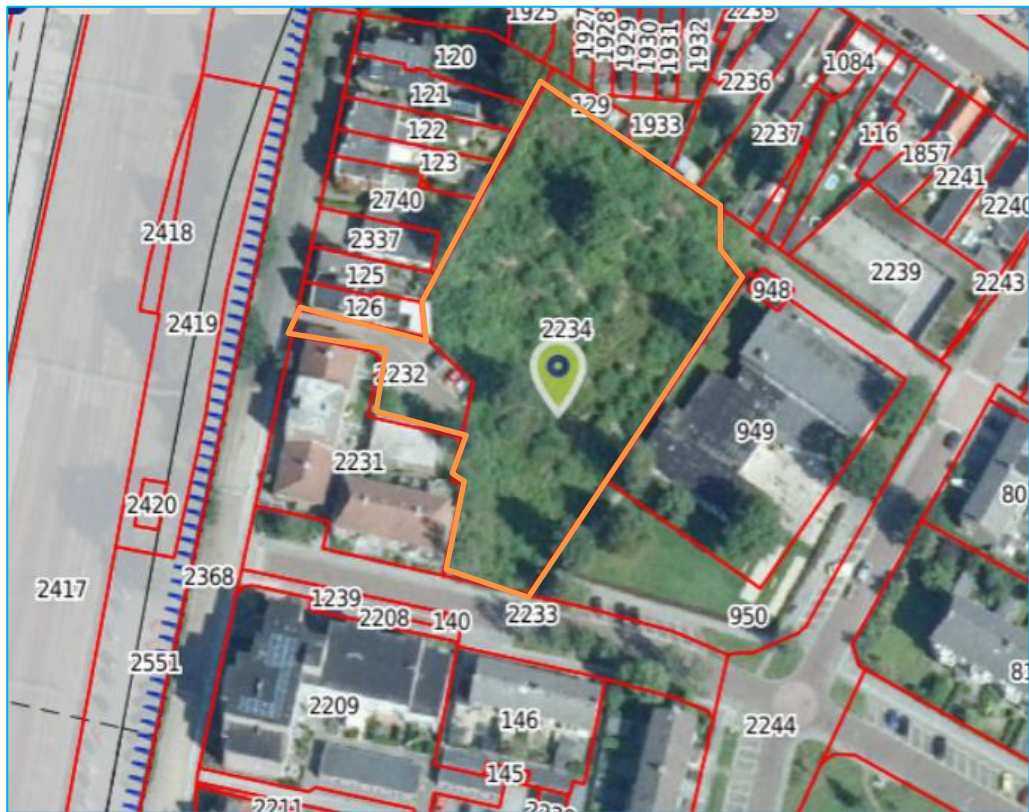
Aan de noordkant van de Koekoekstraat, op de locatie waar voorheen de Vrije School aanwezig was, is een plan ontwikkeld voor de bouw van 8 rijenwoningen en 4 twee-onder-een kap woningen.

Het onderhavig perceel is op dit moment een stuk braakliggende grond. De gemeente Assen en Koenen Bouw hebben gezamenlijk 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 8 rijenwoningen en 4 twee-onder-een kap woningen worden gerealiseerd.

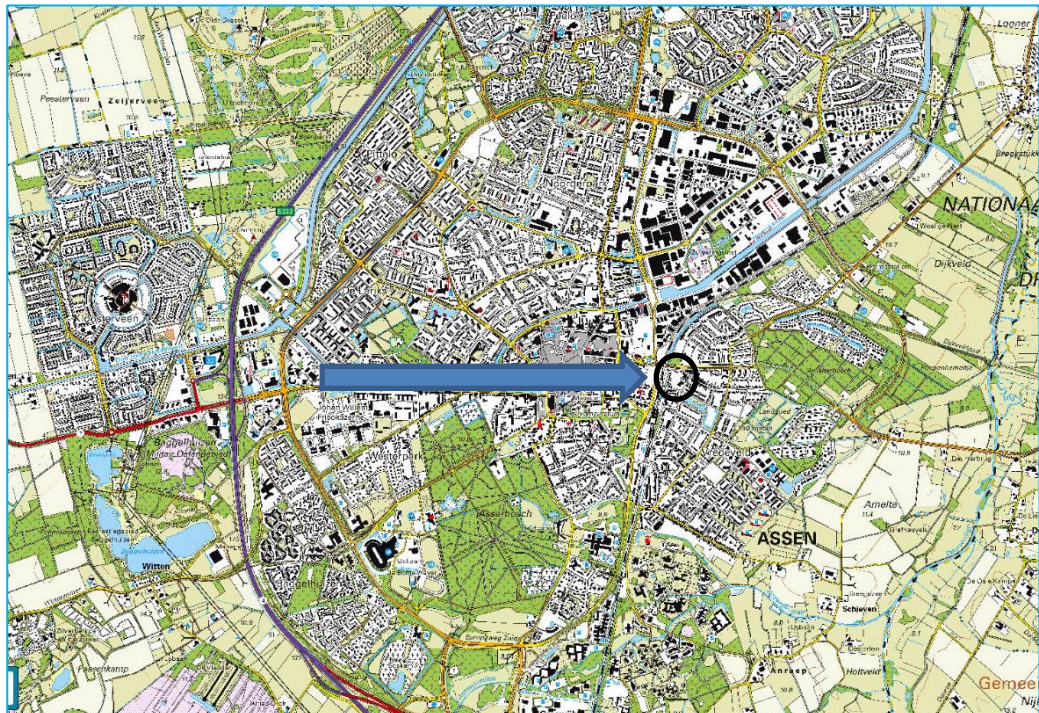
De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Assen Oost' uit 2008. Om deze reden is het onderhavige wijzigingsplan opgesteld.

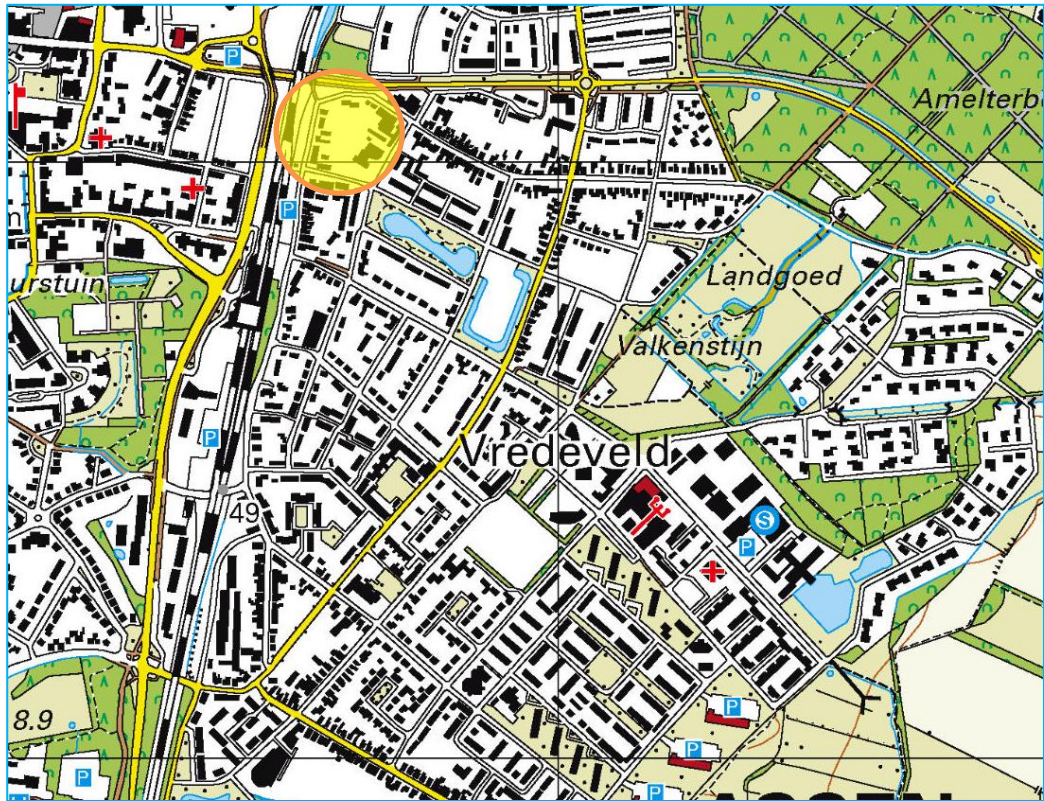


1.2 Ligging en begrenzing plangebied



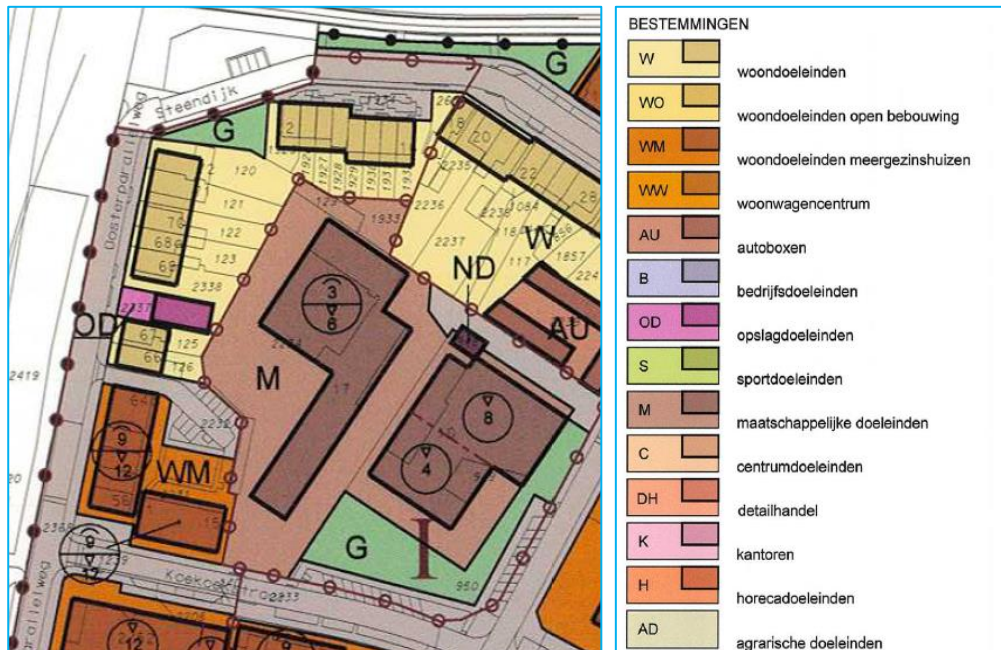
Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Assen, gevolgd door een weergave van de ligging binnen Assen Oost, ook wel genoemd Vredeveld.





1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen het bestemmingsplan "Assen Oost" uit 2008 en is hierin bestemd als 'M' hetgeen betekent 'maatschappelijke doeleinden'.



De bouw van de 8 rijenwoningen en 4 twee-onder-een kapwoningen is niet toegestaan binnen deze bestemming. Er is een procedure nodig om het gewenste bouwplan

mogelijk te kunnen maken. Het geldende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid die in artikel 24 als onderstaand is opgenomen

Artikel 24 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan als volgt te wijzigen:

De Schulp en oude gebouw Vrije School

1. Indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met "gebied wijzigingsbevoegdheid I" kunnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen worden gewijzigd in die zin dat:
 - a. de bestemmingen "maatschappelijke doeleinden", verkeers- en verblijfsdoeleinden", "groenvoorzieningen" en "nutsdoeleinden" worden gewijzigd in de bestemmingen "woondoeleinden", "maatschappelijke doeleinden", "groenvoorzieningen" en/of "verkeers- en verblijfsdoeleinden";
 - b. gebouwen opgericht mogen worden, met dien verstande dat de hoogte van de gebouwen ten hoogste 13 m mag bedragen;
 - c. het bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsgebied ten hoogste 80% bedraagt.

Voor het plangebied geldt dat de bestemming 'Maatschappelijk' kan worden gewijzigd naar 'Woondoeleinden'. Qua procedure wordt daartoe gekozen. Voorliggend wijzigingsplan maakt het woningbouwplan mogelijk, waarbij naast de woonbestemming ook de bestemming Groen en Verkeer – Verblijf zal worden toegekend.

1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

Het voorliggende wijzigingsplan 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/wijzigingsplannen voor de gemeente Assen.

1.5 Leeswijzer

Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 plangebied ten noorden van de Koekoekstraat bevindt zich op het grondgebied van de Drentse gemeente Assen.

Op de locatie was in het verleden de Vrije School Assen gevestigd. Op onderstaande luchtfoto uit 2005 is de bebouwing daarvan nog zichtbaar, de foto daarna van 2016 laat zien dat de bebouwing niet meer aanwezig is. Het perceel was in zijn geheel verhard met gebouwen en bestrating.





2.3 Het bouwplan

Koenen Bouw ontwikkelt een nieuwbouwplan met 8 rijenwoningen en 4 twee-onder-een kap woningen aan de Koekoekstraat in Assen. Op deze locatie ligt nu nog een maatschappelijke functie met wijzigingsbevoegdheid.

Op deze locatie zijn woningen bedacht die het groene en open karakter van het tegenoverstaande buurtcentrum in acht neemt.

Met het invullen van de locatie is rekening gehouden met het groene en open karakter van de locatie.

Onderstaand een weergave van het beoogde bouwplan. Er wordt voorzien in het bouwen van 8 rijenwoningen en 4 twee-onder-een kap woningen. De ontsluiting van de woningen is aan de zuidzijde mogelijk via de Koekoekstraat en aan de westzijde via de Oosterparallelweg. Voor het parkeren zijn 14 parkeerplaatsen geprojecteerd binnen het plangebied en waarbij voor de 2-onder-1-kappers het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Tevens wordt er nog een bestaand parkeerterrein met 6 parkeerplaatsen heringericht en worden er nog 2 parkeerplaatsen in de groenstrook aangelegd.



Hierna volgt een weergave van de te bouwen 2-onder-1-kappers gevolgd door een weergave van de rijenwoningen.



De 2-onder-1-kap-woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,90 meter en 9,50 meter. De rijenwoningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,80 meter en 9,0 meter.



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*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Aanpassing ladder

Het Rijk heeft de ladder in 2017 aangepast, door de tekst van de ladder terug te brengen naar de essentie: aangeven noodzaak dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat het onderzoek naar het 'actuele' en 'regionale' aspect van de behoefte en trede 3 van de ladder komen te vervallen als er sprake is van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

In onderhavig wijzigingsplan is sprake van een woningbouwplan binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee een verdergaande toets aan de ladder niet meer nodig is.

3.2.5 Verwerking in het wijzigingsplan

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 wijzigingsplan zijn getoetst.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarden van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- 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 op het gebied van het ‘Wonen’.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer

2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. 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 en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Het bouwen van 12 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 binnen bestaand stedelijk gebied in plaats van een uitbreiding bijvoorbeeld het landelijk gebied in. Daarbij was het plangebied in het verleden ook reeds grotendeels bebouwd.

3.3.2 *Provinciale omgevingsverordening Drenthe*

In de provinciale omgevingsverordening staat het volgende genoemd over woningbouw:

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld. In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.2.4 is onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3.3 *Verwerking in het wijzigingsplan*

Dit plan voorziet in de realisatie van in totaal 12 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) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

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. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouwplanningen in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Assen is vastgesteld op circa 300 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak gebracht.

Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. Voor het behoud van de kwaliteit van de stad zal worden ingezet op herstructurering en transformatie van verouderde delen van de bestaande woningvoorraad, bedrijfsterreinen en -panden en winkels. Met het oog op de ruim opgezette stedenbouwkundige structuur, zal in Assen in belangrijke mate worden ingezet op aanbod van meer (centrum)stedelijke woonmilieus.

In 2015 is door bureau Companen een woningmarktonderzoek voor de regio uitgevoerd ten behoeve van een herijking van de regionale woonvisie en de woningbouwafspraken. Hieruit is gebleken dat de woningbehoefte in Assen overeenkomt met de vigerende regionale woningbouwafspraken.

Conclusie voor dit wijzigingsplan

Het voorgenomen bouwplan past binnen de inzet op behoud van de kwaliteit van de bestaande stad en een gevarieerd aanbod van woonmilieus. Het plan is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering, die jaarlijks in kader van de regionale woningbouwafspraken wordt afgestemd.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Assen 2030

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op de visie "Assen Koerst" (2001) en het Structuurplan Stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt.

In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan

worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven.

Wonen

Ten aanzien van het aspect wonen heeft de gemeente tot doel een aantrekkelijk en duurzaam woningaanbod aan te bieden, dat aansluit op de behoefte van bewoners. Voor het woonbeleid wordt verder verwezen naar het Woonplan.

Een belangrijk deel van de nieuwbouw komt in de bestaande stad. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van woningen met een lage energiebehoefte.

In de actualisatie van 2014 is aangegeven dat trends en ontwikkelingen op woongebied leiden tot bijgestelde ambities. De gemeente streeft naar 6.000 nieuwe woningen in plaats van de geplande 11.000. Daarbij is meer aandacht voor kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Verbetering van het woonaanbod en het bevorderen van de doorstroming kan ook door het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en het transformeren van bestaande gebieden.

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 volgend van belang voor voorliggend wijzigingsplan.

Groei inwoneraantal en te bouwen woningen

De gemeente Assen speelt 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 wijzigingsplan kan gesteld worden dat het aantal te bouwen woningen past binnen de genoemde aantallen vanuit de Woonvisie.

3.5.3

Visie Mobiliteit 2017

Met de Visie Mobiliteit 2017 is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Assen in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeers- en vervoerbeleid 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). De bestaande wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

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

Het gemeentelijk verkeersbeleid leidt niet tot belemmeringen tot de voorgenomen ontwikkeling.

3.5.4 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2020 - 2024

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

3.5.5 Nota Bodembeheer gemeente Assen

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). Binnen woonwijken, waartoe ook het plangebied wordt gerekend, mag alleen schone grond worden toegepast.

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

3.5.6 Beleidsvisie Omgevingsveiligheid Gemeente Assen 2017

Deze in november 2017 vastgestelde beleidsvisie beschrijft de gemeentelijke ambitie in relatie tot veiligheidsrisico's bij ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Daarbij zijn gebiedsgerichte ambitieniveaus gekozen. Drie gebieden worden onderscheiden: woonwijken, buitengebied en bedrijventerreinen. Het onderhavige plangebied valt binnen 'woonwijken'.

Per gebied zijn de ambities vertaald in randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico. De ambitie van de gemeente met betrekking tot (het uitbannen van) deze risico's, is opgenomen in de volgende tabel. Welke uitwerking dit heeft op dit plangebied is opgenomen in paragraaf 4.7.

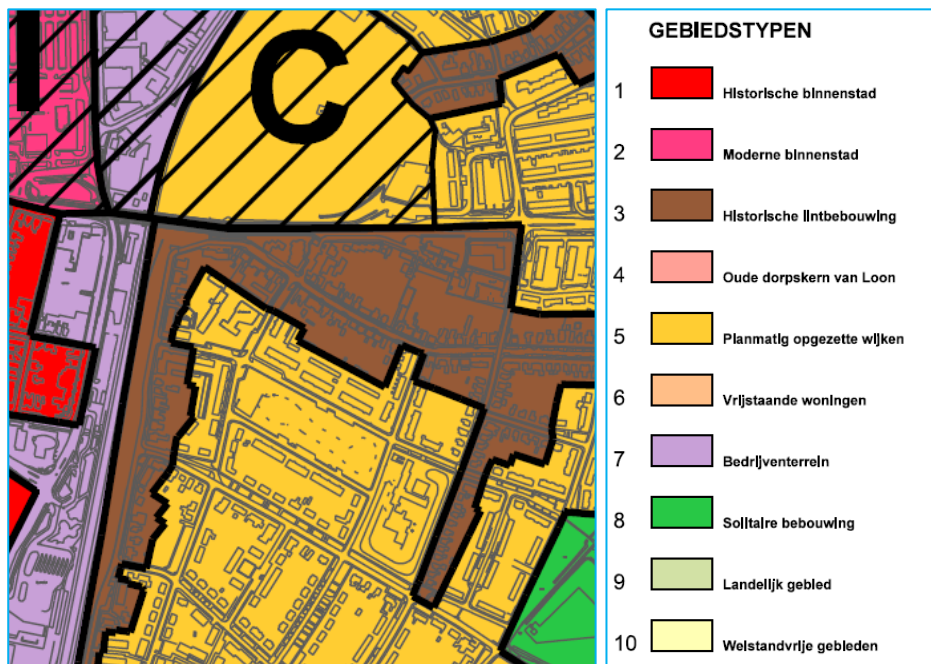
	Wettelijke norm	Afwijking norm	Verantwoording groepsrisico		Aandachtsgebieden		
			Overschrijding grenswaarde PR (10 ⁻⁴) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10 ⁻⁴) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico	Explosieaandachtsgebied LPG-tankstation
Woonwijken	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risiko's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk	Geen nieuwe zeer kwetsbare objecten, tenzij via voorschriften kan worden geregeld dat deze personen niet gelijktijdig gedurende de LPG-bevoorrading op die locatie aanwezig zijn	Geen zeer kwetsbare objecten binnen explosieaandachtsgebied en geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen brandaandachtsgebied, tenzij maatregelen getroffen kunnen worden waarbij de personen in pandig voldoende beschermd zijn	Geen zeer kwetsbare objecten
Bedrijventerreinen	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel			
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel			

3.5.7

Welstands- en reclamenota Assen

Het welstandsbeleid voor de gemeente Assen is neergelegd in de Welstands- en reclamenota Assen, welke in 2012 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 welstandsk kaart voor het plangebied.



Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Planmatig opgezette wijken'. Voor dit welstandsgebied zijn een aantal gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld waaraan het bouwplan zal worden getoetst. Het uitgangspunt is dat de in te dienen bouwplannen voor de woningen vergezeld gaan van een positief welstandsadvies.

3.5.8

Visie Energietransitie 2016-2020

Volgens deze visie wil Assen in 2050 een duurzame, CO₂-neutrale stad zijn. Het streven is naar 14% hernieuwbare energie in 2020 en 10% reductie van energiegebruik in 2020. Om deze doelstellingen te halen moet fors ingezet worden op alle fronten, dus nadrukkelijk ook bij nieuwbouw van woningen. Om dit te bereiken wordt bij voorkeur

een volledige CO2-neutrale (gebieds-)ontwikkeling nagestreefd, de vigerende wettelijke bouwnormen zijn de minimum-optie. Inzet van nieuwe technieken zoals WKO/warmtepompen worden maximaal geadviseerd, evenals het optimaal inzetten van (nieuw) dakoppervlak voor opwekking van zonne-energie.

De gemeente Assen streeft ernaar om duurzaam te bouwen met zo min mogelijk (milieu)kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap. Daarnaast bestaat het streven uit structurele toepassing van duurzaamheidsprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden woningen en voorzieningen zo veel mogelijk op duurzame wijze gebouwd en de omgeving wordt duurzaam ingericht. De principes van duurzaam bouwen en de principes van het bevorderen van een hoogwaardige stedelijke ecologie zijn van toepassing. Vanuit de 'Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid' wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. De milieukundige en economische voordelen van het gebruik van bodemenergie rechtvaardigen – ook binnen de kaders van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en de gemeentelijke bodemvisie - een dergelijke afweging.

4 Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. 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 watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Onderzoek

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor voorliggend plan is op 19 mei 2017 een watertoets uitgevoerd, waarbij ook de opzet van de paragraaf over de watertoets zoals verwoord in deze paragraaf 4.2 voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft per mail van 16 juni 2017 aangegeven in te kunnen stemmen met de uitgevoerde watertoets en de opzet van de waterparagraaf. Het waterschap heeft in die mail het volgende aangegeven:

Als waterschap kunnen we akkoord gaan met de invulling zoals die in paragraaf 4.2 Water van de concept toelichting is verwoord. Daarbij wel de opmerking dat voor de voorgestelde aanpassing aan de schouwsloot wel een watervergunning moet worden aangevraagd voordat de aanpassing mag worden uitgevoerd.

De inhoud van mail van 16 juni 2017 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Hoeveelheid verharding

Situatie ten tijde van aanwezigheid vrije school

Met het wijzigingsplan is sprake van toename van verhard oppervlak.

Uitgaande van een oppervlakte van het plangebied van 3.720 m² (perceel V2234) is in de oude situatie (voormalige vrije school) in het plangebied sprake van een verhard oppervlak van circa 2.170 m² (920 m² dakoppervlak en 1.250 m² bestrating). Het perceel V2232 is in de oude en nieuwe situatie 100% verhard (bestraat).

Beoogde nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is sprake van ca. 1.476 m² verhard oppervlak op de bouwkvavels en 982 m² bestrating. Totaal circa 2.457 m² verharding. Uit bovenstaande blijkt dat de verharding in de nieuwe situatie met circa 287 m² is toegenomen. De compensatie voor de toename van deze verharding zal plaatsvinden in de nieuw te dimensioneren sloot en het aanvoerende nieuwe regenwaterstelsel. De bergingsruimte in de aan te passen schouwsloot zal met tenminste 200 m³ worden vergroot.

Achtergrond van deze aanpassingen in de schouwsloot zijn als volgt te beredeneren. De voormalige verharding in het plangebied voerde af op het gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie moet het via de sloot op het regenwaterrioolstelsel afwateren. Ook bij piekneerslagen (extreme buien) mag dit niet tot wateroverlast leiden. De naastgelegen huizen (tussen de te verbreden sloot en de Oosterparallelweg) en de Oosterparallelweg zelf liggen relatief laag. Als het rioolstelsel de piekafvoer niet aankan zal het water afstromen naar de lageregelegen aangrenzende gronden. Daarvoor is het volgens het waterschap nodig dat er binnen het plangebied voldoende berging wordt gerealiseerd. Het waterschap geeft aan dat zij als vuistregel hanteren dat per m² verharding 80 liter ofwel 0,08 m³ waterberging nodig is. Voor de verharding van het plangebied van 2.457 m² is een bergingsruimte nodig van $2.457 \times 0,08 = 197$ ofwel 200 m³ nodig. Ook watert het regenwaterrioolstelsel af naar een ander peilgebied dan het gemengd/vuilwaterriool. Om nadelige effecten in het andere peilgebied te voorkomen is de genoemde compensatie ook van belang.

	Voormalige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlak	920	1.476*
Bestrating	1.250	982
Totaal verharding	2.170	2.457
Groen	1.550	1.553
Perceeloppervlak	3.720	4.010

*= 70% verharding percelen twee-onder-eenkappers en 80% verharding perceel met rijtjeshuizen

Afkoppelen

In de nieuwe situatie wordt het regenwater afkomstig van de daken van de nieuwe woonhuizen en afkomstig van de nieuwe bestrating (kolken) afgekoppeld van de vuilwaterriolering. Dit regenwater wordt via nieuw aan te leggen regenwaterriolering allereerst vervoerd naar de al aanwezige schouwsloot ten westen van het plangebied. Deze sloot wordt dusdanig nieuw gedimensioneerd dat vandaar uit het regenwater via een speciale put en regenwaterriolering vertraagd wordt afgevoerd naar de regenwaterriolering onder de Oosterparallelweg. Op deze manier kunnen piekafvoeren naar het hoofdhemelwaterriool onder de Oosterparallelweg in de toekomst worden voorkomen.

Bodemopbouw en grondwater

Uit maaiveldmetingen blijkt dat het maaiveld in het noordelijk deel van het plangebied het hoogst is (10,00-9,8 m+NAP). Het maaiveld rondom de sloot aan de westzijde ligt rond 9,3 m+NAP. Het overige deel van het plangebied heeft een maaiveldhoogte van circa 9,5 m+NAP.

Uit de boorstaten van 5 onlangs geplaatste peilbuizen en van eerder verricht bodemonderzoek in het plangebied blijkt dat de bodemopbouw in het meest noordelijk deel van het plangebied als volgt is:

- Van 0,0 tot 1,0 m-mv matig fijn humeus zand;
- Van 1,0 tot ca. 1,9 m-mv matig grof, licht tot sterk, lemig zand;
- Van 1,9 en dieper leem.

Voor de rest van het plangebied is de bodemopbouw als volgt:

- Van 0,0 tot 1,0 m-mv matig fijn humeus zand;
- Van 1,0 tot ten minste 3,3 m-mv matig grof, licht tot sterk, lemig zand.

De grondwaterstand bleek tijdens het plaatsen van de 5 peilbuizen in het noordelijke deel op circa 1 m-mv te staan en in de rest van het terrein op circa 1,3/1,5 m-mv. Op dit moment wordt de grondwaterstanden eens per twee weken opgemeten.

Waterkwaliteit

Bij de nieuwbouw moet de invloed van diffuse bronnen op hemelwater zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Bij nieuwbouw dienen zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood gebruikt te worden. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvatten voor alternatieven.

Voor de openbare ruimte geldt als preventieve/brongerichte maatregel dat deze zodanig ingericht wordt dat onkruidgroei zo weinig mogelijk kans krijgt. Aangezien de gemeente Assen al meer dan tien jaar geen onkruidbestrijdingsmiddelen meer gebruikt, maar alternatieve methoden (borstelen en hitte), dient de inrichting ook dusdanig te zijn dat deze methoden eenvoudig toegepast kunnen worden.

De initiatiefnemer heeft bij de bouw, qua eventueel gebruik van uitlogende materialen, en bij het beheer en onderhoud van verhardingen en groen, qua gebruik van bestrijdingsmiddelen, te maken met hetgeen wettelijk vastgelegd is. De gemeente is, buiten het wijzigingsplan om, bereid om initiatiefnemer hier expliciet op te wijzen.

Conclusie

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

4.3

Verkeersaspecten

Parkeren

De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. Er worden 12 woningen gebouwd, daarmee is er een minimum aantal parkeerplaatsen van 18 benodigd. Er worden 14 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Ten aanzien van de vier woningen van het type 2-onder-1-kap geldt dat de auto op de eigen oprit geparkeerd kan worden. Verder wordt nog een parkeerterrein met 6 parkeerplaatsen

heringericht ten behoeve van dit stedenbouwkundig plan en worden er nog 2 in het openbaar groen aangelegd. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten door een weg met eenrichtingsverkeer van de Koekoekstraat in de richting van de Oosterparallelweg.

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 'gemengd gebied'. Nabij het plangebied zijn onder andere maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, infrastructuur en woningen aanwezig. Omdat het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, kan voor het voorliggende wijzigingsplan worden uitgegaan van een correctiefactor van één categorie naar beneden. De aan te houden richtafstand is dus één stap kleiner.

Om een afweging te maken is het van belang te kijken welke objecten en functies zich in de nabijheid bevinden van het plangebied. Daartoe onderstaande weergave van de verbeelding van het plangebied.



Rondom het plangebied zijn een aantal niet woonbestemmingen gelegen, zo bevindt zich aan de oostkant een maatschappelijke bestemming. Het betreft het buurt en wijkcentrum De Schulp. Een dergelijk wijkcentrum heeft een grootste normafstand van 10 meter (vanwege omgevingsgebied 'gemengd') voor het aspect geluid. De te bouwen woningen komen op meer dan 10 meter afstand van dit wijkcentrum, zodat er geen hinder is te verwachten.

Aan de westkant bevindt zich een perceel met een bestemming Opslagdoeleinden. Hier is toegestaan de opslag van goederen, met uitzondering van gevaarlijke (vloei)stoffen, zoals bedoeld in artikel 34 lid 2 van de Wet Milieugevaarlijke Stoffen.

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 verband met de aanwezigheid van de spoorlijn Groningen – Zwolle, de rondom het plangebied gelegen klinkerwegen en de aanwezigheid van de Rolderhoofdweg (mag 50 km/uur worden gereden en derhalve een geluidszone van 200 meter heeft aan weerszijden van de weg) is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage. Hierna volgt een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een tweetal wettelijk gezoneerde wegen, te weten de Overcingellaan en de Rolderhoofdweg. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Er hoeft geen hogere waarde voor wegverkeer te worden vastgesteld.

Railverkeer

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het wettelijk gezoneerde spoortraject Groningen-Zwolle. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden uit het Besluit geluidhinder niet wordt overschreden. Er hoeft geen hogere waarde voor railverkeer te worden vastgesteld.

Beoordeling ruimtelijke ordening

Op de te bouwen woningen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting tussen de 48 en 55 dB Lcum. Dit is overeenkomstig de Methode Miedema te kwalificeren als een goed tot redelijk akoestisch woonklimaat. Gesteld kan dan ook worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omdat er geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld geldt voor de karakteristieke geluidwering van de gevel, op basis van het Bouwbesluit, alleen de basiseis van 20 dB.

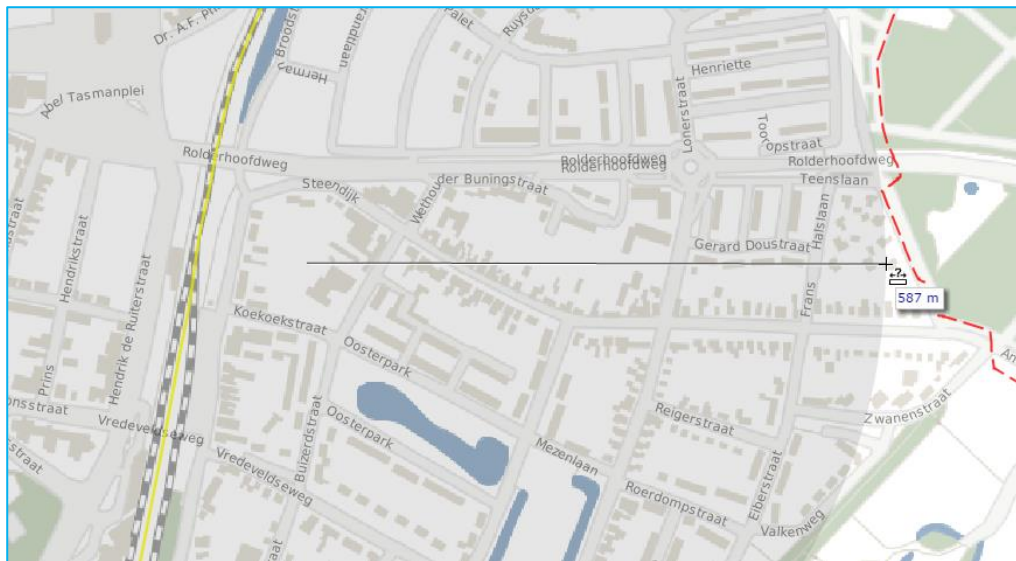
4.6

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 wijzigingsplan. 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.

4.7 Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen zijn niet aangemerkt als risicoveroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



4.7.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

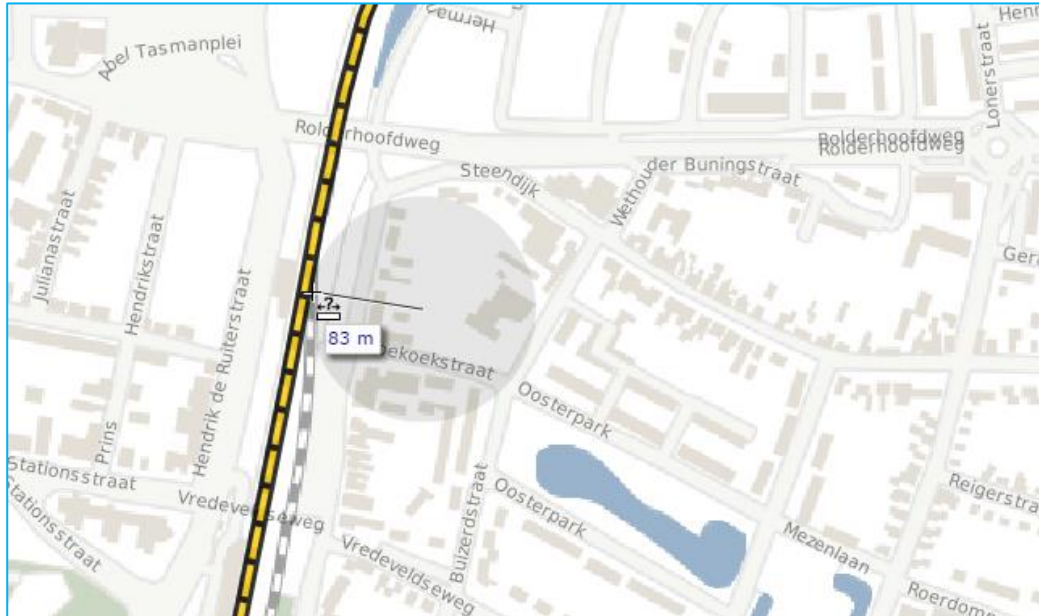
4.7.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.7.1.3 *Buisleidingen*

Op circa 590 meter afstand richting het oosten bevindt zich een hogedrukgasleiding. Deze afstand is echter te groot om van invloed te zijn.

4.7.1.4 route gevaarlijke stoffen



Nabij het plangebied loopt de spoorlijn Groningen-Zwolle. De gemeente Assen heeft de RUD Drenthe gevraagd om een onderzoek te doen naar het aspect externe veiligheid voor deze wijzigingsplanprocedure, als gevolg van de aanwezigheid van de spoorlijn. Het plan is getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid transport. Binnen het plangebied moet met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen en externe veiligheid rekening worden gehouden met de spoorlijn Zwolle - Groningen. Omdat deze nieuwe ontwikkeling binnen een afstand van 200 meter vanaf het spoor plaatsvindt, is een risicoanalyse uitgevoerd.

Plaatsgebonden risico

Van de spoorlijn ligt het plaatsgebonden risico 10-6 op maximaal 1 meter vanaf het midden van de spoorbaan. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de contour van het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar. Het plan voldoet hiermee aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

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

Groepsrisico

De inrichting van De Schulp leidt niet tot enige significante toename van het groepsrisico. Het groepsrisico (t.o.v. fN-curve) voor het spoor ligt en blijft in de bestaande en nieuwe situatie onder de oriëntatiewaarde. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua hoogte groepsrisico.

Kort samengevat komt dit op het volgende neer:

- Het groepsrisico neemt vanwege de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied De Schulp niet toe;

- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden;
- Het groepsrisico bedraagt 28% van de oriëntatiewaarde.
- Omdat het groepsrisico niet toeneemt en het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Omdat er sprake is van een geringe toename van het aantal mensen in de nieuwe situatie, zal er o.a. aandacht moeten worden geschonken aan de zelfredzaamheid en hulpverlening. De Veiligheidsregio Drenthe zal inhoudelijk in haar advies dit item uiteenzetten. Het door de VRD gegeven advies dient zijn uitwerking in de toelichting van het wijzigingsplan te krijgen.

4.7.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Het onderdeel fysieke veiligheid / externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

De adviesmemo van de RUD is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

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 wijzigingsplan 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.

Door onderzoeksbureau Royal Haskoning/DHV is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Bodemonderzoek Koekoekstraat 17 te Assen', rapportnummer T&PBF1665R001F01, d.d. 11 januari 2017 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Onderstaand een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd:

- Zintuiglijk zijn op een groot deel van de locatie in de bodem zwakke bijmengingen met puin aangetroffen. Daarnaast zijn incidenteel zwakke bijmengingen met kolengruis aangetroffen.
- In de bovengrond zijn over het gehele terrein overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten voor metalen, PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn geen noemenswaardig verhoogde gehalten aangetoond;
- In de boringen geplaatst bij de in 2005 geconstateerde olieverontreiniging zijn geen noemenswaardig verhoogde gehalten gemeten in grond en grondwater. De olieverontreiniging is niet reproduceerbaar aangetroffen.
- Getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit blijkt dat de bovengrond (0,0-0,7 m-mv) varieert van wonen tot niet toepasbaar (>industrie). De ondergrond varieert van altijd toepasbaar tot wonen.
- Een efficiënte maaiveldinspectie is vanwege de aanwezige begroeiing niet mogelijk en vervangen door een terreinverkenning. Visueel is in de opgegraven en

bemonsterde grond in de fractie > 16 m geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de onderzochte mengmonsters geen verontreinigingen met asbest gemeten.

- In het grondwater zijn, met uitzondering van barium, geen overschrijdingen van de streefwaarde gemeten.

De bodemkwaliteit op de locatie is met het uitgevoerde onderzoek voldoende in beeld gebracht. Eerder aangetroffen overschrijdingen van de interventiewaarde zijn niet meer aangetroffen. Op basis van de onderhavige resultaten is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het volgende advies is nog meegegeven vanuit het onderzoeksbureau.

Aanbevolen wordt bij graafwerkzaamheden alert te zijn op eventueel aanwezige zintuiglijke verontreinigingen. Daarnaast wordt aanbevolen het grondverzet af te stemmen op de nieuwe inrichting. Bij eventuele afvoer van grond van de locatie naar elders dient in relatie tot hergebruik rekening te worden gehouden met de vastgestelde kwaliteit (indicatief) en de eisen die worden gesteld vanuit de regelgeving.

Beoordeling gemeente

Vanuit de gemeente is de volgende beoordeling gegeven op het uitgevoerde bodemonderzoek. Als bijlage is de adviesmemo bij dit wijzigingsplan gevoegd.

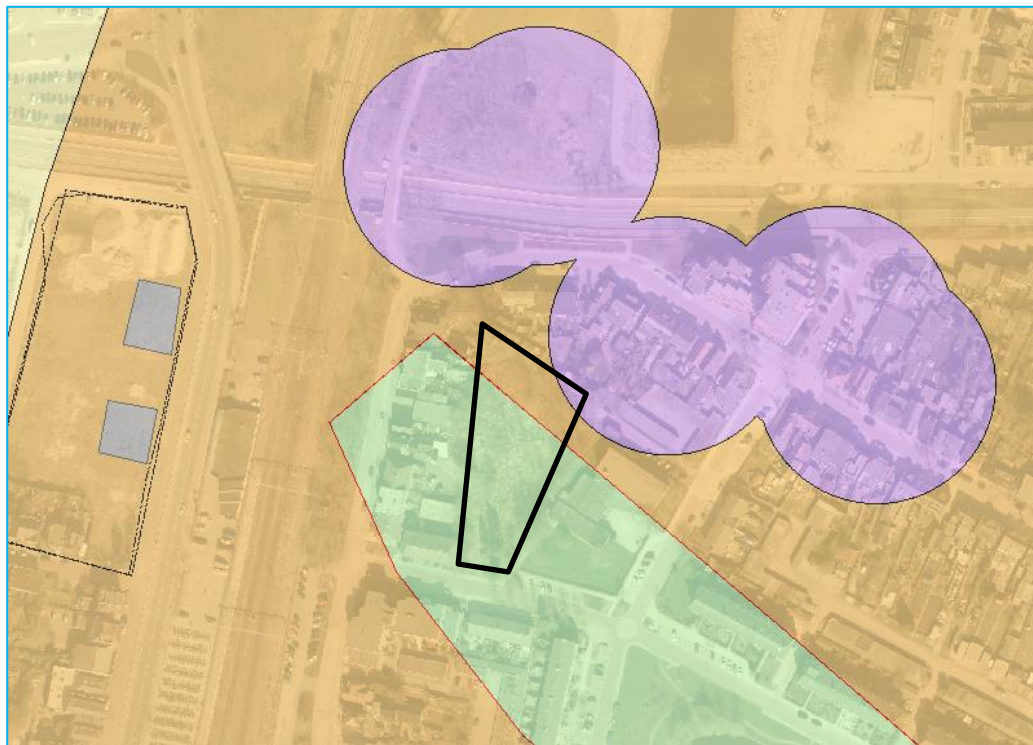
De locatie is gemiddeld licht verontreinigd, alleen incidenteel kunnen plaatselijk hogere waarden worden gemeten, maar ook lagere. Gezien het ontbreken van een geval van ernstige bodemverontreiniging is Woningbouw op locatie toegestaan. Een bouwvergunning kan op basis hiervan dus worden afgegeven. Overwogen kan worden om kwaliteitsverbetering te realiseren in tuinen. Dit is echter geen wettelijke verplichting. De ontwikkelaar is hierin vrij. Indien grond van elders aangevoerd wordt geldt hiervoor de Nota bodembeheer van de gemeente Assen en het Besluit bodemkwaliteit.

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 wijzigingsplan. De verschillende beschermingsregimes bij de voorkomende waarden zijn terug te vinden met dubbelbestemmingen op de verbeelding en in de regels indien van toepassing.



Het zalmroze gebied staat voor gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde en onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 1000 m² én dieper dan 0,30 meter. Het groene gebied staat voor een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde (beekdal), hier is onderzoek nodig ook vanaf 1000 m² en dieper dan 0,30 meter. Voor het paarse gebied geldt een onderzoeksplicht vanaf 100 m² én dieper dan 0,30 meter. Het totale van de ingreep is groter (en naar verwachting dieper), zodat in eerste aanleg archeologisch onderzoek nodig lijkt te zijn.

Op onderstaande luchtfoto van 2005 is nog zichtbaar dat in het verleden reeds bebouwing heeft gestaan in het plangebied. Er was sprake van de Vrije School Assen.



De gebouwen en bestrating zijn inmiddels alle in zijn geheel verwijderd. Het terrein is daarbij volledig over de kop gegaan en de gronden zijn daarbij geroerd. Nader onderzoek naar archeologie is voor voorliggend wijzigingsplan niet nodig.

4.11

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of

gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

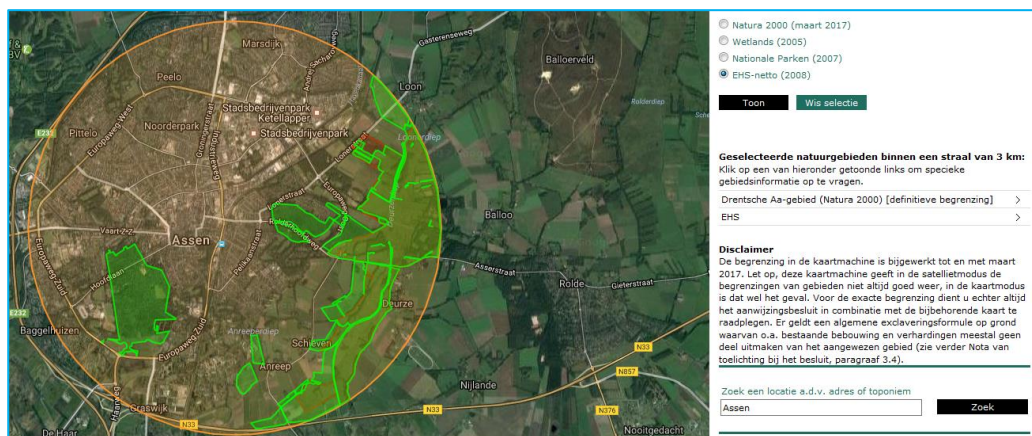
Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Ter plaatse is geen sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht en ook rust er verder geen monumentale of karakteristieke aanduiding voor het gebied. Het plan is verenigbaar vanuit het oogpunt van 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.



4.12.1 Gebiedsbescherming

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN. Gezien de ligging in binnenstedelijk gebied en de afstand tot eventuele natuurgebieden is het niet aannemelijk dat het woningbouwplan van invloed is op eventuele natuurgebieden.

4.12.2

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 Habitatrichtlijn (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 Habitatrichtlijn 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 Habitatrichtlijn 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). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Op enkele bomen na is het gehele plangebied ontdaan van de aanwezige begroeiing. Nader onderzoek naar ecologie is niet nodig.

4.12.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Door Rensen Milieu Advies is vervolgens een zogeheten Aeries-berekening uitgevoerd voor het plan van zowel de aanlegfase als ook de gebruiksfase. De rekenbladen van de berekening zijn aan deze ruimtelijk onderbouwing toegevoegd.

De uitkomst van de berekeningen is dat er geen uitkomsten zijn die uitkomen boven de 0,00 mol/ha/jr. Voor het woningbouwplan is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

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 wijzigingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure.

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 wijzigingsplan aanzienlijk minder omvangrijk dan de betreffende en beschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in 2017 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 <<datum>> heeft het bevoegd gezag beoordeeld dat de ingediende aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling de benodigde informatie bevat om een besluit te nemen of er wel of geen milieueffectrapport opgesteld moet worden en dat met de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling inzicht is verkregen in het feit dat met het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Het bevoegd gezag heeft dan op <<datum>> ook besloten dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden voor het wijzigingsplan. Het besluit daarvan is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan.

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 wijzigingsplan*

Het gemeentelijke wijzigingsplan 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 wijzigingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- De grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan regelt derhalve:

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

Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan**

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

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 woning mag worden gebouwd.

5.2.2 **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 wijzigingsplannen 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 wijzigingsplan 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 12 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 de leges. Tevens zal een planschade-overeenkomst worden aangegaan met 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 bouw mogelijkheden;
- 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 overeenkomst vastgelegd.

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.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen, te weten van het waterschap Hunze en Aa's en van de brandweer. De inhoud van de vooroverlegreacties en de wijze waarop daar mee is omgegaan zijn te vinden in de bijlage 'Notaoverleg Vooroverleg'.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Wijzigingsplan 12 woningen Koekoekstraat
Projectnummer : RB 10.307
IMRO : NL.IMRO.0106.03WP2017410J-C001
Versie : 01
Datum : November 2020

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl