

**Wijzigingsplan “Diepstroeten,
deelgebied 17”**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Van Wijnen Projectontwikkeling Noord
Rapportnummer:	RB 10.430
Datum vrijgave:	April 2020
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3.1 Artikel 9.7 Wijzigingsbevoegdheid	5
1.4 Systematiek van nieuw wijzigingsplan	6
1.5 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Gewenste situatie	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Rijks-, Regionaal en Provinciaalbeleid	12
3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Conclusie	13
4 HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Water	14
4.3 Verkeer en vervoer	15
4.4 Bedrijven en milieuzonering	15
4.5 Geluid	16
4.6 Geur	17
4.7 Bodem	17
4.8 Luchtkwaliteit en externe veiligheid	17
4.9 Archeologie	18
4.10 Cultuurhistorie	18
4.11 Ecologie	18
4.12 Beluit milieueffectrapportage	19
5 HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS	20
5.1 Inleiding	20
5.1.1 Wat is een bestemmingsplan	20
5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden	20
5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels	21
5.2 Dit wijzigingsplan	21
5.2.1 Bestemmingen	22
5.2.2 Algemene regels	22
6 HOOFDSTUK 6 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	23
6.1 Economische uitvoerbaarheid	23
6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	23
6.3 Planschadeaspecten	23
7 HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
7.1 Algemeen	25

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

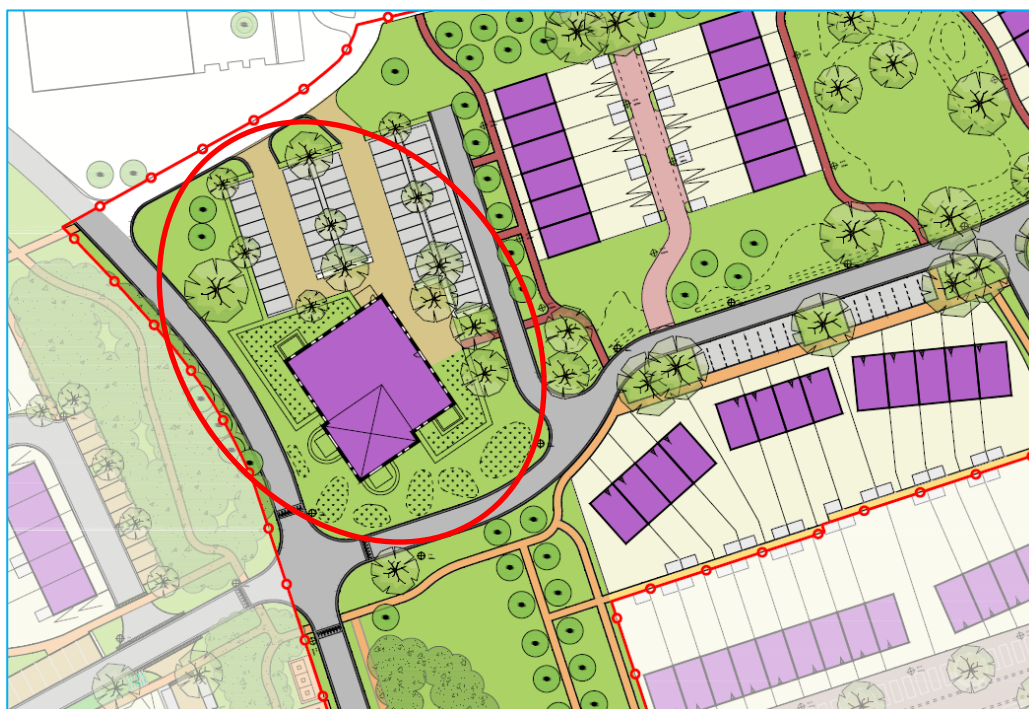
1.1 Inleiding

In de gemeente Assen wordt de woonwijk 'Woonpark Diepstroeten' gerealiseerd. Hiervoor geldt een maximaal woningaantal van 420 woningen. Voor de realisatie van het woonpark is een geldend bestemmingsplan 'Park Diepstroeten' van toepassing.

Initiatiefnemers hebben een project voor deelgebied 17 waar een appartementengebouw gerealiseerd gaat worden dat in strijd is met het geldend bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan "Park Diepstroeten" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het maximum aantal wooneenheden aan te passen. Voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving aangaande geluid en dat in het gehele gebied niet meer dan 420 wooneenheden mogelijk zijn. In dit geval bestaat aanleiding om van die wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Voorliggend wijzigingsplan biedt het juridisch en planologisch kader voor de invulling van deelgebied 17.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gaat om deelgebied 17 dat onderdeel uitmaakt van het Park Diepstroeten, gelegen in Assen. Het plangebied omvat de gronden met het kadastrale nummer, gemeente Assen, sectie R, perceelnummer 1764 en weergegeven op onderstaande tekening. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1300 m². Het plangebied bevindt zich op de hoek Hendrik van Boeijenlaan en Zuster Varwijklaan.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in het Park Diepstroeten en indicatieve weergave van het bouwwerk

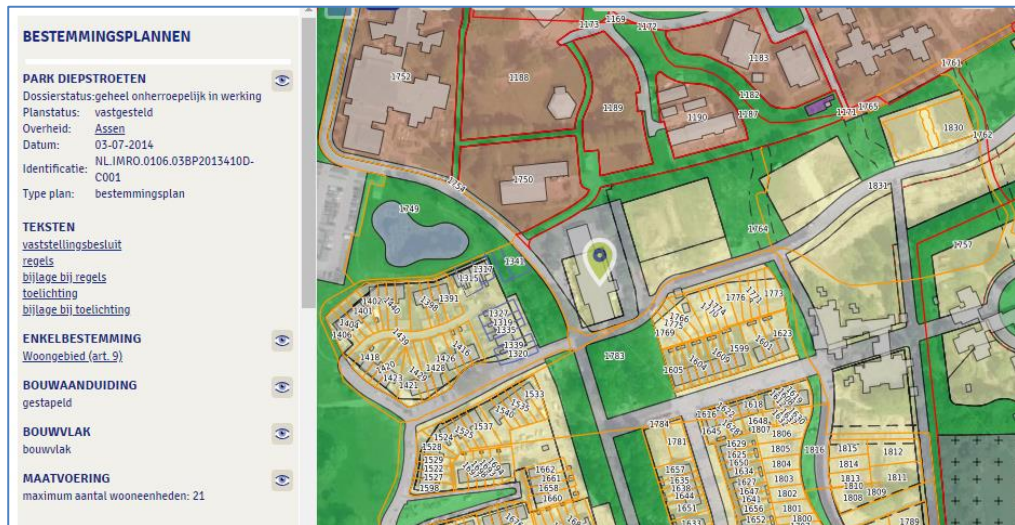


Figuur 1.2: Ligging van het plangebied in het Park Diepstroeten

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied waarvoor dit wijzigingsplan is opgesteld geldt op dit moment het bestemmingsplan “Park Diepstroeten”, vastgesteld op 3 juli 2014. Op het perceel rust de enkelbestemming “Woongebied”. Het perceel heeft een bouwaanduiding ‘gestapeld’, ‘bouwvlak’ en ‘maximum aantal wooneenheden: 21’.



Het bouwen van het appartementengebouw met 23 wooneenheden is niet toegestaan op het perceel. Er is een procedure nodig om het gewenste bouwplan mogelijk te kunnen maken. Het geldende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid die in artikel 9.7 als onderstaand is opgenomen.

1.3.1

Artikel 9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

a. en de in dit plan voorkomende aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aanpassen teneinde de realisatie van de in het stedenbouwkundig plan opgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, dit met inachtneming van het volgende:

1. het aantal woningen mag ten hoogste 420 bedragen;
2. de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

9.7.1 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

1. de in het plangebied voorkomende waarden;
2. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden;
3. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, waterhuishoudkundige-, archeologische-, ecologische-, verkeerstechnische toelaatbaarheid, de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied geldt dat het aantal wooneenheden kan worden gewijzigd naar de gewenste 23 die nodig zijn voor het bouwplan. Op basis van het aantal woningen dat momenteel gerealiseerd is, en het aantal woningen dat in fase 13, 14, 15 en 17 gebouwd gaat worden, komt het totaal aantal woningen in Park Diepstroeten op ca. 409 woningen uit. In het plan is ruimte voor het toevoegen van 2 extra wooneenheden.

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt het onderhavig wijzigingsplan getoetst aan de voorkomende waarden, de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 het onderhavig wijzigingsplan getoetst op uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, waterhuishoudkundige-, archeologische-, ecologische-, verkeerstechnische toelaatbaarheid, de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Ook is getoetst dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Bovenstaande leidt uitsluitend in een wijziging van het maximum aantal wooneenheden, via een aanduiding zoals opgenomen op de verbeelding. De nu al gekoppelde bestemming 'Woongebied' voor de gronden, wordt ook in het onderhavig wijzigingsplan overgenomen. De toelichting wordt aangepast aan de wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend wijzigingsplan biedt het juridisch en planologisch kader voor de invulling van deelgebied 17.

1.4 Systematiek van nieuw wijzigingsplan

Het voorliggend 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 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 ligt 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 het programma en de gewenste inrichting. De wijziging van het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" bestaat uit een wijziging van de verbeelding bij het bestemmingsplan voor wat betreft het 'maximum aantal woonheden'. Hieraan is gekoppeld de bestemming 'Woongebied'. Het maximum aantal wooneenheden wordt door middel van dit wijzigingsplan van 21 naar 23 aangepast.

2.2 Huidige situatie

Het geldende bestemmingsplan voor de zeven deelgebieden is het bestemmingsplan "Park Diepstroeten". Voor de gronden van de zeven deelgebieden gaat het om de bestemming 'Woongebied' (artikel 9), van 3 juli 2014. Op de verbeelding behorende bij de zeven deelgebieden is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. De aanduiding van maximaal 21 wooneenheden sluit niet aan bij de plannen om een appartementencomplex van 23 wooneenheden te realiseren.

Op grond van onder andere het bestemmingsplan Park Diepstroeten is de ontwikkeling van de woonwijk in volle gang. Tijdens de ontwikkeling van de woonwijk is naar voren gekomen dat het maximum aantal wooneenheden niet altijd aansluit bij de gewenste invulling van deze deelgebieden, zonder enige afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige opzet en het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Temeer omdat het maximum aantal wooneenheden voor het gehele gebied gelijk blijft, ook met onderhavig wijzigingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om het aantal wooneenheden aan te kunnen passen.

Op basis van 21 appartementen kwam het totaal op 409 woningen. Met het voorgenomen plan van 21 naar 23 wooneenheden, komt het totaal op 411 woningen. Een weergave van het plangebied met de huidige bebouwing op het perceel. De aanwezige bebouwing wordt gesloopt en daarvoor terug wordt een appartementencomplex met 23 wooneenheden gerealiseerd.



2.3

Gewenste situatie

Initiatiefnemers ontwikkelen op het perceel een appartementencomplex, een vijfspanner met 23 wooneenheden. In het stedenbouwkundig verhaal wordt in "Periode 6" beschreven over de DonJon en een appartementencomplex.

Hierna volgen enkele sfeerimpressies van de toekomstige bebouwing. In onderstaande figuur is een weergave van de situering van deelgebied 17 weergegeven.





Weergave voorgevel



Weergave achtergevel



Weergave rechterzijgevel



Weergave linkerzijgevel

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Europees-, nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten beschreven. Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met de verschillende beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders. Aangezien onderhavig wijzigingsplan uitsluitend betrekking heeft op het wijzigen van het aantal wooneenheden in deelgebied 17 in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” uit 2014 (het ‘moederplan’) wordt een uitgebreide opsomming van en een toets aan het geldende beleidskader achterwege gelaten. Vanwege de kleinschaligheid van de wijziging is een beschrijving van het Europees beleid achterwege gelaten.

3.2 Rijks-, Regionaal en Provinciaalbeleid

In het moederplan “Park Diepstroeten” is al geconstateerd dat het plan in overeenstemming is met het geldende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskader.

3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De verplichting is er om aan te tonen dat het wijzigingsplan “Park Diepstroeten” in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het bestemmingsplan Park Diepstroeten is al geconstateerd dat het aantal van ten hoogste 420 wooneenheden voldoet aan de geldende beleidskaders, de daarin opgenomen behoefte aan woningbouw in Assen, zoals onder andere omschreven is in het ‘Woonplan Assen 2010 – 2030’ en dat deze behoefte regionaal is afgestemd.

De wijzigingsbevoegdheid zorgt niet voor een zogenoemd ‘nieuw beslag op de ruimte’ en er vindt geen verruiming van de al toegestane gebruiksmogelijkheden plaats. Het enkel wijzigen van de indeling van het maximum aantal wooneenheden, waarbij het totaal aantal wooneenheden voor het gebied niet toeneemt, doet aan de conclusie zoals in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is opgenomen niets af. Een nadere verantwoording aangaande de ladder is dan ook niet nodig.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” worden enkele andere relevante beleidskaders ook uitgebreid beschouwd.

Het gaat hier om:

- Structuurvisie Assen 2030
- Structuurvisie Park Diepstroeten
- Woonvisie Assen 2016
- Duurzaamheidsvisie 2009 - 2015
- Groenstructuurvisie
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)
- Gemeentelijk waterplan
- Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen
- Archeologisch erfgoed in de gemeente Assen

In dit kader wordt er op gewezen dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” overeind blijven. Voor de verschillende deelgebieden binnen het woongebied is gebleken in de uitvoering dat uitsluitend het maximaal aantal woningen van deelgebied 17, niet altijd aansluit bij de plannen voor het betreffend perceel.

Deze wijziging, zoals opgenomen in onderhavig wijzigingsplan, doet, vanwege de omvang en kleinschaligheid, niks af aan de conclusies die voor bovengenoemde gemeentelijke beleidskaders in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” zijn getrokken.

3.4

Conclusie

Het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid heeft geen concrete gevolgen voor onderhavig wijzigingsplan.

4 Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingskwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. In een wijzigingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening. In lijn met de inhoud van hoofdstuk 3 kan ook hier worden geconcludeerd dat de motivering van de betreffende milieuaspecten en randvoorwaarden reeds in het moederplan is opgenomen en hier als herhaald en ingelast kan worden beschouwd. Daar waar een aanvulling voor een bepaald aspect gewenst is wordt dit in onderstaande paragraaf weergegeven.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de plantoelichting van het vastgestelde bestemmingsplan "Park Diepstroeten" waarin de verschillende onderzoeken nader uiteen zijn gezet.

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.

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" heeft reeds een watertoets plaatsgevonden. De totale verharde oppervlakte in de plansituatie is ca. 11,66 ha; hierbij is rekening gehouden met erfverhardingen.

Het wijzigingsplan ziet enkel op deelgebied 17 en het woningaantal dat van 21 naar 23 wordt gewijzigd. De wijziging in het deelgebied heeft verder geen gevolgen voor de oppervlakteverharding en de waterhuishoudkundige doelstellingen.

4.3 Verkeer en vervoer

De opzet voor de verkeersas, hoofdontsluiting, wandel-/fietspaden en langzame verkeersroutes die in het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" is opgenomen wijzigt niet met onderhavig wijzigingsplan.

Parkeren

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen als een wijzigingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers opgenomen in de publicatie zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" is gebleken dat aan de parkeerbehoefte voldaan kan worden. Daarbij worden volgende parkeernormen gehanteerd:

Type woning	Parkeerplaatsen per woning
Vrijstaand	1,8
Twee-onder-een-kap	1,7
Tussen/hoek	1,5
Etage (appartementen)	1,6

Het wijzigingsplan ziet enkel toe op deelgebied 17 en het woningaantal dat van 21 naar 23 wordt gewijzigd. Een parkeerbehoefte van $23 \times 1,6 = 36,8 > 37$ parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om deze hoeveelheid parkeerplaatsen te realiseren.

Voorliggend wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid in het Park Diepstroeten. Daarnaast is in dit wijzigingsplan de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen gewaarborgd.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de afstanden tot aan de verschillende functies. In het bestemmingsplan Park Diepstroeten is geconstateerd dat het plan

voldoet aan de richtingsafstanden, zoals opgenomen in de VNG-Uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen buiten de wettelijke geluidszone van de N33 en de Diepstroeten. De geluidsbelastingen ten gevolge van deze wegen zijn onderzocht. De doorgaande weg door het plangebied (Sportlaan) is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook meegenomen in het onderzoek. Het betreft een 30 km/uur weg waarop de normen van de Wgh niet van toepassing zijn.

Industrielawaai

Ten zuidwesten van het plangebied is het geluidsgezoneerde industrieterrein TT-circuit Assen gelegen. Een akoestisch onderzoek (Landstra) in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" heeft uitgewezen dat de geluidbelasting voor de woningen in het plangebied (deelgebied 17) voldoen aan de maximaal toegestane geluidbelasting van 55 dB(A) uit de Wet geluidhinder.

Railverkeerslawaaï

Op afstand is ten westen van het plangebied het spoortraject Zwolle - Groningen aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van de spoorlijn.

Besluit hogere grenswaarde

De gemeente Assen heeft in het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan "Park Diepstroeten" een besluit hogere grenswaarde vastgesteld d.d. 15 juni 2016 voor deelgebieden 1, 2 en 3 en 52 woningen.

Het wijzigingsplan ziet enkel op deelgebied 17 en het woningaantal dat van 21 naar 23 wordt gewijzigd. Gelet op bovenstaande zijn maatregelen in het kader van de Wet geluidhinder niet vereist. 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. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen aan de Anreep 22. Het betreft een melk- en rundveehouderij.

De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het plangebied (deelgebied 17) bedraagt ruim 800 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter en is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied te verwachten. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

4.7 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" heeft reeds bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van de historische vooronderzoeken wordt het plangebied grotendeels aangemerkt als 'onverdachte locatie'. De functie van het deelgebied 17 wijzigt niet ten opzichte van het 'moederplan' Park Diepstroeten. Dit betekent dat deze gebieden reeds voldoende zijn onderzocht. Aanvullend bodemonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd.

4.8 Luchtkwaliteit en externe veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" en de bijbehorende actualisatienotitie PlanMER, is het aspect luchtkwaliteit opnieuw beoordeeld. In het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" is geconcludeerd dat de effecten op het gebied van luchtkwaliteit zeer gering zijn.

In het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" is ook getoetst aan de hoogte van het groepsrisico, de mogelijk te nemen maatregelen ter beperking van het groepsrisico en maatregelen voor zelfredzaamheid en hulpverlening.

De enige verandering waarin het wijzigingsplan voorziet, is dat het woningaantal in deelgebied 17 wijzigt (met 2 wooneenheden extra) zonder dat het maximum aantal wooneenheden toeneemt. Met het wijzigingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Het bouwvolume dat het bestemmingsplan toestaat wordt niet vergroot. Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit en externe veiligheid. Luchtkwaliteitsonderzoek is niet vereist.

4.9 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is het aspect archeologie beschreven. Oranjewoud heeft voor deze ontwikkeling een cultuurhistorische en archeologische inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart het gebied grotendeels is aangemerkt als verstoord tot onder archeologisch niveau. Voor dergelijke gebieden geldt dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Een beperkt deel van het plangebied is gelegen buiten het onderzoeksgebied en aangeduid met een archeologische verwachting. De desbetreffende deelgebieden maken onderdeel uit van het gebied dat als verstoord tot onder archeologisch niveau is. Het aspect archeologie is onderzocht in het bestemmingsplan “Park Diepstroeten”.

Het wijzigingsplan ziet enkel op deelgebied 17 en het woningaantal dat van 21 naar 23 wordt gewijzigd. Weliswaar wordt er voor het bouwen van een appartementencomplex in de grond geroerd. De gronden zijn op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangemerkt als verstoord tot onder archeologisch niveau. Voor dergelijke gebieden geldt dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Cultuurhistorie

Het betreft een gebied waar aan het begin van de 19e eeuw sprake was van uitgestrekte heidevelden, vaak gemeenschappelijk bezit. De verdeling van deze woeste gronden zou pas omstreeks het midden van de 19e eeuw plaatsvinden, de ontginning nog later. Te zijner tijd was, op basis van historische kaarten, binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. Wel bevindt zich in het centrum van het gebied een veenloop welke aan de noordzijde uitmondt in het Anreepdiep. Sinds 1905 is sprake van kleinschalige bebouwing op enkele plaatsen binnen het plangebied. Deze bebouwing is in de huidige situatie niet meer aanwezig.

In het plangebied “Park Diepstroeten” zijn op het kaartmateriaal uit 1811-1813 en 1905 enkele loop / zandpaden aangegeven, het wijzigingsplan maakt hier geen onderdeel van uit. De desbetreffende gronden worden niet betrokken in onderhavig wijzigingsplan. Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenszins sprake.

4.11 Ecologie

In het kader van het bestemmingsplan “Park Diepstroeten” is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de Wet Natuurbescherming) niet aan de realisering van het project in de weg staat. De wijzigingen in de woningaantallen waarin het wijzigingsplan voorziet brengt hierin geen verandering. De Wet Natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Nader onderzoek naar ecologie voor het wijzigen van het aantal wooneenheden van 21 naar 23 is niet nodig.

Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning zal ook een Aeries-berekening worden aangeleverd die inzicht biedt in de eventuele stikstofdepositie op verzuringgevoelige Natura 2000 gebieden.

4.12 **Beluit milieueffectrapportage**

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaand aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Ook voor wijzigingsplannen zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro geldt dat zij in bepaalde gevallen m.e.r.-beoordelingsplichtig kunnen zijn. Voor het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" is een Plan M.E.R. in 2011 uitgevoerd. De opgave in het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" was al lager dan waarvan in het Plan-M.E.R. is uitgegaan. Met het wijzigingsplan wordt ten opzicht van het geldende bestemmingsplan het maximum aantal wooneenheden voor deelgebied 17 (met 2 wooneenheden) gewijzigd. Het totaal aantal woningen in het plan neemt echter niet toe. Er worden dan ook geen extra woningen gerealiseerd.

De kleinere omvang van het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" leidt ten opzichte van het Plan-M.E.R. 2011 tot wat minder verkeer, en daarmee tot beperkt kleinere effecten ten aanzien van de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid en natuur. Er is geen verschil in het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt in het wijzigingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan "Park Diepstroeten" is sprake van een kleinere opgave dan waar het Plan-M.E.R. 2011 vanuit is gegaan, daarom zou een milieueffectrapportage niet tot een andere beoordeling leiden.

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 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 'Woongebied'

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 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 extra woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. 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 is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waar ook het aspect Planschade binnen valt. 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, voor zover beschikbaar, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

Vooroverleg

Het houden van vooroverleg is niet aan de orde. Overleg met het waterschap is niet nodig omdat de oppervlakte aan bebouwing en verharding niet wijzigt. Overleg met de provincie is niet nodig omdat de plannen passen binnen de woonvisie en er geen provinciaal belang in het geding is.

Wel is aan de initiatiefnemer gevraagd om inloopbijeenkomst te organiseren voor omwonenden. De resultaten daarvan worden verwerkt nadat dit heeft plaatsgevonden. Daarmee wordt invulling gegeven aan inspraak.

Deze inloopbijeenkomst heeft op 8 januari 2020 plaatsgevonden aan de Hendrik Vanboeijenlaan 5 te Assen. Voor deze bijeenkomst waren de direct omwonenden die vanuit hun woning zicht hebben op het gebouw uitgenodigd. De genodigden hebben de mogelijkheid gehad om het wijzigingsplan in te zien en het ontwerp van het complex te bekijken. Uiteindelijk zijn er drie personen geweest. Geen van hen heeft inhoudelijke opmerkingen op het wijzigingsplan of het ontwerp.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, van woensdag 5 februari 2020 tot en met dinsdag 17 maart 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Projectgegevens

Project : Wijzigingsplan Diepstroeten (deelgebied 17)
Projectnummer : RB 10.430
IMRO : NL.IMRO.0106.03WP2019410K-CO01
Versie : 01
Datum : April 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl