

Pelikaanstraat 54 voormalige locatie De Poort

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Geschiedenis	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	10
2.4	Het bouwplan	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen	13
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.3.2	Besluit algemene regels omgevingsrecht	14
3.2.3	Nationaal Waterplan	14
3.2.4	Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2.5	Verwerking in het wijzigingsplan	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.3.1	Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2018	16
3.3.2	Actualisatie Omgevingsverordening Drenthe 2021	18
3.3.3	Kernkwaliteiten	18
3.3.4	Verwerking in het wijzigingsplan	20
3.4	Regionaal beleid	21
3.4.1	Regiovisie Groningen-Assen 2030	21
3.4.2	Waterschapsbeleid	22
3.5	Gemeentelijk beleid	23
3.5.1	Omgevingsvisie 'Assen nog mooier' (2021)	23
3.5.2	Woonvisie Assen 2021	24
3.5.3	Woningmarktmonitor Assen 2018	25
3.5.4	Visie energietransitie	26
3.5.5	Verkeer- en vervoersbeleid	27
3.5.6	Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019-2024	28
3.5.7	Nota Bodembeheer gemeente Assen	28
3.5.8	Beleidsvisie Omgevingsveiligheid 2017	29

3.5.9	Archeologiebeleid	30
3.5.10	Cultuurhistorisch beleid	31
3.5.11	Welstands- en reclamenota Assen.....	32
3.5.12	Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019-2024	33
3.5.13	Conclusie	34
Hoofdstuk 4	Onderzoek	35
4.1	Algemeen	35
4.2	Duurzaamheid en energie.....	35
4.3	Ladder van duurzame verstedelijking	35
4.4	Water	36
4.5	Verkeersaspecten	40
4.6	Bedrijven en milieuzonering	40
4.7	Geluid	41
4.8	Geur	42
4.9	Externe veiligheid.....	43
4.10	Luchtkwaliteit.....	44
4.11	Bodem	46
4.12	Archeologie	50
4.13	Cultuurhistorie	51
4.14	Ecologie	51
4.15	Spoorwegtrillingen.....	53
4.16	MER-beoordeling	54
4.17	Conclusie	54
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels.....	55
5.1	Inleiding.....	55
5.1.1	Wat is een bestemmingsplan.....	55
5.1.2	Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden.....	55
5.1.3	Hoofdstukindeling van de regels.....	56
5.2	Dit wijzigingsplan	56
5.2.1	Algemene regels.....	57
Hoofdstuk 6	Financiële uitvoerbaarheid	58
6.1	Economische uitvoerbaarheid	58
6.2	Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	58
6.3	Planschadeaspecten.....	58
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7.1	Algemeen	60

7.2	Overleg.....	60
7.3	Resultaten van inspraak en overleg.....	60
7.4	Zienswijzen.....	60
Bijlagen bij de toelichting		61
	Bijlage 1. Watertoets	61
	Bijlage 2. Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaaï	61
	Bijlage 3. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Royal Haskoning	61
	Bijlage 4. Aanvullend bodemonderzoek Antea.....	61
	Bijlage 5. Aanvullend Asbestonderzoek MUG	61
	Bijlage 6. Integrale beoordeling RUD	61
	Bijlage 7. Advies GGD Bodemsanering.....	61
	Bijlage 8. Deelsaneringsplan	61
	Bijlage 9. Ecologisch onderzoek Pelikaanstraat	61
	Bijlage 10. AERIUS-berekening Pelikaanstraat Assen	61
	Bijlage 11. Vormvrije mer-beoordeling.....	61
	Bijlage 12. Nota van Overleg.....	61
Planregels	62	

Toelichting

CONCEPT

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Pelikaanstraat 54, voormalige locatie De Poort, is een plan ontwikkeld voor de bouw van 13 grondgebonden woningen. Op onderhavig perceel waren een snackbar (de Pelikaan) en een maatschappelijke buurtcentrum met bijbehorende speeltuin (De Poort) gevestigd. De opstallen zijn gesloopt. De functie van het gebouw De Poort is ondergebracht in de tegenoverliggende Ericaschool en de activiteiten van de snackbar zijn beëindigd. In opdracht van Geveke Bouw en in samenwerking met de gemeente is een ontwerp opgesteld voor de herontwikkeling van deze locatie. Het plan voorziet in 13 woningen en openbaar gebied.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past niet binnen het geldende bestemmingsplan Assen Oost' (2008). Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De voorziene woningbouw is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 24 lid 6 van bestemmingsplan 'Assen Oost'. In dit artikel is het plangebied aangeduid als 'gebied wijzigingsbevoegdheid IV'. Op basis hiervan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan voor 'Locatie Poort' (onderliggend plangebied) te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Om deze reden is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Pelikaanstraat, in Assen Oost, tussen de Dahliastraat, de Resedastraat en de Violenstraat. Ter plaatse van de voorziene woningbouw waren een snackbar (de Pelikaan) en een maatschappelijke buurtcentrum met bijbehorende speeltuin gevestigd (De Poort). Beide voorzieningen zijn inmiddels gesloopt. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1. Ligging en begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied is bestemmingsplan 'Assen Oost' (2008) van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'.

Gronden op de kaart aangewezen voor 'maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor:

- 1) culturele, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke en/of maatschappelijke doeleinden;
met daarbijbehorende:
- 2) bebouwing en voorzieningen, waaronder mede begrepen voorzieningen ten behoeve van evenementen;
- 3) parkeervoorzieningen;
- 4) groenvoorzieningen;
- 5) speelvoorzieningen;
- 6) tuinen en erven.

Het voorziene woningbouwplan past niet binnen deze bestemming. Het plangebied kent echter de aanduiding 'gebied wijzigingsbevoegdheid IV'. Op basis hiervan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan voor 'Locatie Poort' (onderliggend plangebied) als volgt te wijzigen:

Indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met 'gebied wijzigingsbevoegdheid VI' kunnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen worden gewijzigd in die zin dat:

- a) de bestemmingen 'maatschappelijke doeleinden', 'woondoeleinden meergezinshuizen', 'horecadoweleinden' en 'detailhandel' worden gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden';
- b) gebouwen opgericht mogen worden, met dien verstande dat de hoogte van de gebouwen ten hoogste 10 m mag bedragen;
- c) het bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsgebied ten hoogste 70% bedraagt.

Met onderliggend wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

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

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

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

Assen Oost

Het plangebied ligt aan de Pelikaanstraat, in de wijk Assen Oost, tussen de Dahliastraat, de Resedastraat en de Violenstraat.

Rond 1900 bestond de bebouwing in het gebied ten oosten van de spoorlijn slechts uit een aantal woningen langs de verbindingswegen naar de dorpen Loon, Rolde en Anreep en enkele verspreide boerderijen. De oudste bebouwing van Assen-Oost dateert van eind achttiende eeuw.

In het begin van de jaren twintig werd begonnen met een meer systematische aanpak. Achtereenvolgens werd het rode dorp, het witte dorp, het blauwe dorp en het buurtje Wethouder Buningstraat gerealiseerd. Na de Tweede Wereldoorlog werd het gebied ten oosten van de spoorlijn uitgebreid met de Schildersbuurt (ten noorden van de Rolderhoofdweg), het Oosterpark en de Vogelbuurt.

In de zestiger jaren werd gestart met de realisering van de woonbuurt Vredeveld en het bungalowpark Sluisdennen. Ten noorden van de Rolderhoofdweg kwam in de jaren zeventig het Amelterhout tot stand.

Met de voltooiing van deze buurten bereikte de wijk Assen Oost zijn huidige omvang. De wijk bevat verschillende bouwperiodes en bouwstijlen en daardoor ook een verscheidenheid aan bewoners. Bij de opbouw van de wijk is in bepaalde mate rekening gehouden met een verdere uitbreiding in oostelijke richting. Vanwege landschappelijke bezwaren is in het in de zeventiger jaren voorbereide plan Schieven echter niet gerealiseerd.

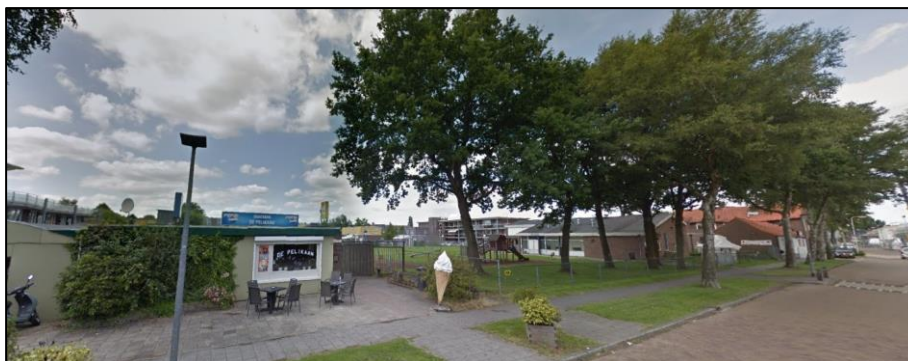
De Dorpen

Binnen Assen Oost ligt het plangebied binnen het deelgebied 'De Dorpen'. Dit betreft een in het begin van de 20e eeuw gerealiseerd woongebied (het zogenaamde rode en blauwe dorp), waar de afgelopen 20 jaar stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden.

De buurt heeft een besloten karakter vanwege de nauwe straatprofielen en de besloten pleintjes. De kleinschalige bebouwing bestaat voornamelijk uit rijenwoningen met lage gootlijn. De oorspronkelijke structuur is hier gehandhaafd.

Verspreid in de wijk zijn enkele winkeltjes en bedrijfjes gevestigd. Bij de spoorwegovergang is een kantoorgebouw. Ter plaatse van de voorziene woningbouw was de Eerste Asser Speeltuinenvereniging gevestigd van waaruit de Poort als wijkvoorziening is ontstaan. Daarnaast was een snackbar aanwezig.

Deze voorzieningen zijn inmiddels gesloopt. Op onderstaande afbeelding is de oorspronkelijke situatie zichtbaar.



Afbeelding 2. Oorspronkelijke situatie plangebied.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

Het plangebied ligt midden in Assen Oost. De afgelopen jaren heeft op diverse plekken in de wijk een upgrading plaatsgevonden in de vorm van inbreiding, renovatie of sloop en/of vervangende nieuwbouw.

De woningen die zijn gelegen aan de omliggende straten (Resedastraat, Violenstraat en Dahliastreet) grenzen met hun achterkanten aan het plangebied. De woningen aan de Resedastraat zijn zorgwoningen. Aan de Violenstraat is een appartementengebouw van drie lagen gevestigd (Violenstee) waar ouderen wonen. Aan de Dahliastreet bevindt zich eveneens een wooncomplex (Pelikaanstaete) waar overwegend ouderen wonen. Ook dit complex is drie lagen hoog. De parkeervoorziening behorende bij dit complex grenst aan onderliggend plangebied. Alle omringende woningen zijn relatief recent gebouwd.



Afb. 3. (links): Pelikaanstaete op de hoek van de Dahliastreet en de Pelikaanstraat. Afb. 4. (rechts): zicht over het plangebied richting de woningen aan de Resedastraat.

Tegenover het plangebied bevinden zich aan de Begoniastraat rijwoningen uit de jaren '70 die haaks op de Pelikaanstraat staan. Deze woningen ontsluiten zowel op de Tuinstraat als op de Pelikaanstraat.



Afb. 5 (links): de waardevolle eiken aan de Pelikaanstraat. Op de achtergrond de woningen aan de Violenstraat. Afb. 6 (rechts): woningen aan de Begoniastraat tegenover het plangebied.

De Pelikaanstraat zelf is een wijkontsluitingsweg. Langs deze weg wordt geparkeerd. Via de Pelikaanstraat wordt aangetakt op het ontsluitingsnetwerk van Assen. Ter plaatse van het plangebied staan enkele eiken die zijn aangeduid als waardevolle boomgroep.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse voorzieningen. Op loopafstand bevindt zich het station van Assen. Eveneens op korte afstand bevinden zich enkele basisscholen, gezondheidscentrum Assen-Oost en Winkelcentrum Vredeveld.

2.4 Het bouwplan

Geveke Bouw ontwikkelt op de locatie 13 grondgebonden woningen. De woningen worden in twee blokken rijwoningen gerealiseerd. Eén rij is met de achterzijde gesitueerd richting de Resedastraat. Het andere bouwblok is met de achterzijde op de Dahliastraat georiënteerd. Achter beide blokken wordt een achterom gerealiseerd.

De twee blokken woningen vormen samen een ensemble dat de groen ruimte (hof) omarmt. Centraal staat een mooie groep bomen. Er wordt één boom gekapt om de toegangsweg/inrit tot het plangebied te kunnen realiseren. Met twee blokken van 6 en 7, 13 woningen in totaal, rondom het groen heeft het geheel een hele menselijke maat. Verdere schaalverkleining door de woningen individueel herkenbaar te maken is niet kenmerkend voor de omgeving. Ook in de omgeving zijn de woningen op het niveau van het bouwblok ontworpen.

Parkeren vindt plaats in een parkeercoffer die zich achter het scharnierpunt van de bouwblokken ligt. De auto's daarmee vrijwel uit het zicht.

Het plangebied heeft een gemiddelde hoogteligging van het maaiveld van ca. 10,60 m + nap. Het vloerpeil van de woningen ligt 0,20 m a 0,30 m hoger dan het maaiveld afhankelijk van de afstand van de gevels woningen tot de weg/groen. Het vloerpeil van het voorziene bouwplan is bepaald op 10,80 m + nap.

Op de volgende afbeelding is een impressie het voorziene bouwplan weergegeven.



Afb. 7. Stedenbouwkundige invulling plangebied. het betreft een impressie waar geen rechten aan verbonden kunnen worden. Bron: Heeren 3 Architecten.

Op onderstaande afbeeldingen (afb. 8 en afb. 9) is een voorbeeld van de typologie van de voorziene woningen weergegeven. Bron: Heeren 3 Architecten



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

3.3.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

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

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

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 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. Het plan voorziet in een toename van 13 woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat daarom de woningbehoefte aangetoond dient te worden. In paragraaf 3.5.2 wordt op basis van de Woonvisie Assen 2016 aangetoond dat er behoefte is aan grondgebonden koopwoningen.

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 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2018

Op 3 oktober 2018 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (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 in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030.

Missie

De missie uit de omgevingsvisie luidt als volgt:

'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.'

Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe.

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.

Zorgvuldig Ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik bevordert, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De Ladder is opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder- methode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In de toelichting van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen moet het toepassen van de Ladder worden gemotiveerd.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Het beschermen van de kwaliteit van milieu en leefomgeving is veelal op Europees en nationaal niveau geregeld. Daarbij zijn diverse taken en verantwoordelijkheden bij de provincies neergelegd. Deze taken, gericht op het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid, zijn daarmee van provinciaal belang.

Wonen

In de Omgevingsvisie Drenthe 2018 is de volgende ambitie opgenomen ten aanzien van wonen:

Wij vinden het van provinciaal belang om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat wij anticiperen op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Deze ontwikkeling speelt nu al in Oost-Drenthe. Dit brengt met zich mee dat in kleine kernen en oudere stadswijken de leefbaarheid soms meer onder druk komt te staan, waardoor maatwerk noodzakelijk blijft. In sommige regio's is sprake van een overschot aan woningen en plancapaciteit. Het moderniseren van de bestaande woningvoorraad gebeurt door sloop, waar nodig, zonder vervangende nieuwbouw of concentratie van nieuwe woningbouw in dorpen voor het in stand houden van voorzieningen. Dit is een centrale opgave, om samen met gemeenten op te pakken. Dorpen en steden moeten een adequate bovenlokale strategie hebben om zorgvuldig met deze onbalans om te kunnen gaan. Bijvoorbeeld door meer woningen te slopen dan terug te bouwen of woningen te realiseren nabij bestaande kernen en voorzieningen. Dit is een opgave die wij samen met gemeenten oppakken.

Klimaatverandering

De provincie streeft naar een leefomgeving die de langetermijnveranderingen in het klimaat en weersextremen kan opvangen. Hiervoor is een klimaatbestendig watersysteem cruciaal. De provincie stelt de doelen voor grond- en oppervlaktewater vast en draagt zorg voor de ruimtelijke vertaling het waterbeleid en daarmee is deze beleidsverantwoordelijkheid van provinciaal belang.

Het bouwen van 13 woningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Er wordt gebouwd op een locatie binnen stedelijk gebied. Er is aangetoond dat er een behoefte is aan de woningen. Er is sprake van inbreiding voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Daarbij was het plangebied in het verleden ook reeds grotendeels bebouwd en wordt in de vorm van een wadi duurzaam ingespeeld op de mogelijke gevolgen van klimaatverandering.

3.3.2 Actualisatie Omgevingsverordening Drenthe 2021

In de omgevingsverordening is de omgevingsvisie vertaald in regels. Voor onderliggend plan zijn de volgende regels relevant.

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

- a) draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
- b) benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;
- c) schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
- d) geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
- e) geeft een lange termijn beeld.

Het woningbouwprogramma van onderliggend plan past (zoals wordt aangetoond in paragraaf 3.4.1 en 3.5.2) binnen de Regiovisie Assen-Groningen en de Woonvisie Assen 2016 en is daarmee in overeenstemming met de omgevingsverordening.

3.3.3 Kernkwaliteiten

Voor onderliggend wijzigingsplan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten. In het provinciaal beleid benoemt de provincie zes verschillende kernkwaliteiten die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Alleen de kernkwaliteiten Landschap, Cultuurhistorie, Archeologie en Aardkundige waarde zijn voor onderliggend plan van belang. De overige kernkwaliteiten die eventueel gelden voor het plangebied zijn van een dusdanig lage waarde, dat ze geen directe doorwerking kennen voor de realisatie van onderliggend plan.

Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap'.

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De provinciale ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert. De landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Ter plaatse van onderliggende ontwikkeling is sprake van verstedelijkt gebied, waarbij geen sprake meer is van kenmerken die herleiden tot het esdorpenlandschap. Alleen de monumentale bomen, die behouden blijven, zijn landschappelijk gezien kenmerkend. De bebouwing die er gebouwd gaat worden komt op een locatie die voor een deel reeds bebouwd was. Er vindt geen verdergaande aantasting plaats van de aanwezige kernkwaliteit anders dan zoals de aantasting er reeds heeft plaatsgevonden.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, specifiek Deelgebied 2 Drentsche Aa– bakens in het beekdal.

Het provinciale cultuurlandschap, met daarin het gebouwde erfgoed als ankerpunten, is sterk bepalend voor hoe wij onze leefomgeving ervaren. Het geeft er betekenis aan en is zo direct verbonden met ons beeld van de Drentse identiteit. Daarom heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), die het provinciaal belang vastlegt, met daarin drie sturingsniveaus; en heeft de provincie een provinciale monumentenlijst en beleid op het gebied van herbestemming.

Assen heeft zich ontwikkeld van esgehucht met een klooster tot bestuursstad. De Vaart, de Hoofdlaan (en het Asserbos) vormen daarbij structurende assen, gericht op het historische centrum, dat met zijn bebouwing de ontwikkeling van geestelijk centrum naar bestuurscentrum weerspiegelt.

Binnen deelgebied 2 Drentsche Aa– bakens in het beekdal is specifiek voor Assen het volgende omgevingsbeeld opgenomen in de Omgevingsvisie:

- Ruimtelijke structuur van twee hoofdassen: de Vaart en de Hoofdlaan, die georiënteerd zijn op het oude bestuurscomplex aan De Brink;
- De historische bebouwingstructuren langs de hoofdassen en het Asserbos met zijn stervormige padenstructuur;
- De villabebouwing (Hertenkamp, Oud Zuid) als uiting van het bestuurs- en voorzieningencentrum.

Onderliggend plangebied ligt niet binnen één van de hiervoor genoemde locaties waar een specifiek omgevingsbeeld voor is beschreven. Ter plaatse van onderliggende ontwikkeling is sprake van verstedelijkt gebied, waarbij geen sprake meer is van kenmerken die herleiden tot het Cultuurlandschap.

Kernkwaliteit aardkundige waarden

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden.

In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt. Ten aanzien van onderliggend plangebied wordt in paragraaf 4.12 dieper ingegaan op het aspect aardkundige waarden.

Kernkwaliteit archeologie

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit Archeologie, beschermingsniveau 'generiek'.

Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

In paragraaf 4.12 wordt hier dieper op ingegaan.

3.3.4 Verwerking in het wijzigingsplan

Onderliggend wijzigingsplan voorziet in de planologische regeling voor de herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Bij deze herstructurering wordt bestaande bebouwing gesloopt en wordt bebouwing toegevoegd. Deze sloop en vervangende nieuwbouw vindt plaats op basis van zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van toepassing. Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden is voor het plangebied een generiek beschermingsniveau van toepassing. Gezien het feit dat het plan ingrepen in de bodem mogelijk maakt ter plaatse van in het verleden reeds verstoorte gronden, is er geen sprake van een significante aantasting van de kernkwaliteit. Dit wordt in paragraaf 3.5.9 nader toegelicht. Op grond van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het esdorpenlandschap. In dit landschap zijn met name de essen en beekdalen van provinciaal belang. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en tast geen essen of beekdalen aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

Met betrekking tot de kernkwaliteit Cultuurhistorie geldt het sturingsniveau 'respecteren'. In het plangebied en de omgeving is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Van een ontwikkeling met negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake. Op grond van de kernkwaliteit Archeologie geldt voor het plangebied het generieke beleid. Uitgangspunt is daarbij dat alle behoudenswaardige vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart van Drenthe (AMK) staan en nieuw ontdekte (behoudenswaardige) vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. Gezien het feit dat het plan ingrepen in de bodem mogelijk maakt ter plaatse van in het verleden reeds verstoorte gronden, worden er geen archeologische waarden aangetast. Tevens vinden met het planvoornemen ingrepen plaats in de bodem. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende aspecten van de bodem zoals archeologie, bodemkwaliteit en de beperkingen omtrent de diepteboorings en energiemogelijkheden. In het bestemmingsplan zijn voor (on)mogelijkheden rond deze aspecten waar nodig aanvullende regels opgenomen. Gezien het voorgaande is de conclusie dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

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

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

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

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod 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 wordt 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, wordt in Assen in belangrijke mate ingezet op aanbod van (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.

3.4.2 Waterschapsbeleid

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

3.4.3 Verwerking in het wijzigingsplan

Het plan maakt de herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaand bebouwd gebied mogelijk. De 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.

In de waterparagraaf (paragraaf 4.4) zijn de relevante beleidsaspecten voor het aspect water getoetst. Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie 'Assen nog mooier' (2021)

In mei 2021 heeft de gemeenteraad van Assen de Omgevingsvisie 'Assen nog mooier' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Assen.

In de omgevingsvisie is beschreven wat voor stad Assen in 2040 wil zijn en wat we van plan zijn om dat voor elkaar te krijgen. Deze omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de hele stad. Daarom formuleren we onze ambities en uitgangspunten op hoofdlijnen. De uitwerking volgt de komende jaren in aparte beleidsterreinen of deelgebieden in omgevingsprogramma's. Denk bijvoorbeeld aan de woonvisie, de detailhandel- en horecavisie, de binnenstadsvisie of wijkplannen.

Het versterken van de bestaande stadsstructuur en haar kwaliteiten staat op één bij de ontwikkeling van Assen. Denk hierbij aan de groen- en natuurstructuren, de binnenstad, de cultuurhistorie, het culturele aanbod, de zorg- en onderwijsvoorzieningen en het buitengebied. Dit zijn kwaliteiten van een aantrekkelijke stad. We koesteren ook onze woonomgeving. De diversiteit aan woonwijken, ruim van opzet en dichtbij dagelijkse voorzieningen. In een wijk waar burens elkaar kennen en waar ruimte is voor ontmoeting. We noemen dit Ontspannen stedelijkheid.

Ontspannen stedelijkheid verenigt het beste van twee werelden – het is de perfecte tussenmaat. Een bruisende stad met alle voorzieningen die je mag verwachten, zonder de nadelen die zich voordoen als het te groot, te druk en te veel wordt. Een ontspannen stad bezit de groene kwaliteiten en de ruimte om te wonen, te bewegen en te ontmoeten. Een plek om fijn te wonen, te werken en te verblijven.

Om invulling te geven aan de ambitie van Ontspannen stedelijkheid, hebben we drie richtinggevende principes geformuleerd: Groene stad van het Noorden, Dynamische hoofdstad en Verbonden stad.

Groen en natuur verenigen het nuttige met het aangename. Het maakt de stad aantrekkelijker. In de dynamische hoofdstad hoeven de inwoners van Assen niet naar een andere gemeente voor hun belangrijkste aankopen, zorg, sport, onderwijs of cultuur. Assen heeft een compleet voorzieningenaanbod. De belangrijkste basisvoorzieningen vindt men in de wijken en voor de meer speciale aankopen of bezoeken kan je terecht in de binnenstad. Daarmee vervult Assen een nog sterkere regiofunctie. Je komt naar Assen om er te wonen, te werken, te winkelen, te recreëren en culturele activiteiten te ondernemen.

In een verbonden stad doet iedereen mee. Of het nu gaat om eenzame ouderen of kwetsbare jongeren. Iedereen krijgt de aandacht die hij of zij verdient. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het tegengaan van eenzaamheid, een nu nog vaak onzichtbaar probleem in de Nederlandse samenleving. Of over het zorgen voor toegankelijke routes voor minder validen en ouderen. Een verbonden stad heeft sterke wijken. De woonwijken in Assen zijn veilig, compact en overzichtelijk.

Woningbouw

Assen is een licht groeiende kern in een grotendeels krimpende regio. Assen heeft een hoofdrol in het bedienen van de lokale vraag naar wonen. Daarnaast voorziet Assen in de behoefte van de vraag uit omliggende gemeenten en de regio Groningen-Assen.

We verwachten dat het aantal gezinnen stabiel blijft. Huishoudens worden gemiddeld gezien kleiner; naar verwachting groeit het absolute aantal een- en tweepersoonshuishoudens aanzienlijk. Kleinere huishoudens hebben vaker een voorkeur voor compacte, stedelijke woonmilieus nabij dagelijkse voorzieningen. Ook in Assen verwachten we de komende jaren een blijvend hoge vraag naar dergelijke woningen. Ten slotte neemt het aantal mensen met een zorgvraag in de wijk toe.

In de omgevingsvisie zijn diverse opgaven en uitgangspunten benoemd ten aanzien van 'wonen en woonomgeving':

- Herstellen, revitaliseren, opknappen 'versleten' plekken
- Zorgen voor een gevarieerd woonaanbod voor alle doelgroepen en voldoende doorstroombmogelijkheden.
- Tijdig inspelen op de toenemende groep ouderen en kwetsbaren, o.a. door ruimte te bieden aan zorgvoorzieningen in de wijken.
- Zorgen voor voldoende dagelijkse voorzieningen, groen en plekken om te ontmoeten, te bewegen en te sporten.
- Wijkcentra toegankelijker maken voor ouderen en minder validen.
- Nieuwe woningen en bedrijven zijn energieneutraal.

In voorliggend plan vindt in aansluiting plaats op diverse van de hiervoor benoemde opgaven en uitgangspunten. Er worden woningen toegevoegd waar vraag naar is op een locatie die vraagt om transformatie. De wijze waarop dit gebeurt is duurzaam van aard en de groene structuur van de wijk blijft behouden. Hiermee is voorliggend plan in lijn met de uitgangspunten ten aanzien van wonen en woonomgeving zoals geformuleerd in de omgevingsvisie.

3.5.2 Woonvisie Assen 2021

Assen heeft een hoofdrol in het bedienen van de lokale vraag naar wonen, een deel van de vraag uit omliggende gemeenten en in de behoefte in de regio Groningen-Assen. Het gaat om 2.500 tot 3.000 woningen netto toename tot 2030. De woonvraag per jaar ligt op dit moment het hoogst en neemt richting 2030 af. Ook na 2030 zijn er woningen nodig: totaal tussen de 500 en de 750 in de periode 2030-2040, in lijn met een landelijk beeld van afnemende groei.

Marktonderzoek heeft inzichtelijk gemaakt waar de vraag naar woningen ligt in Assen. Het gaat daarbij om de volgende verdeling voor de periode 2020 – 2030:

- Koopappartement: ca 20%, 500 tot 600
- Koop vrijstaand: 10-15%, 300-450
- Koop tweekapper: 15-20%, 450-600
- Koop rij: 15-20%, 450-600
- Sociale huur appartement: ca. 20%, 500-600
- Sociale huur grondgebonden: ca. 5%, 125-150
- Dure huur: tot 10%, 250-300

Assenaren zien in toenemende mate de voordelen van binnenstedelijk ontwikkelen. In 2020 vroegen wij in een enquête of zij de voorkeur geven aan inbreiden of uitbreiden, en op welke plekken zij kansen voor woningbouw zien. Ook in de animo voor binnenstedelijke grondgebonden projecten zien we de behoefte in toenemende mate terug. Bovendien is er ook regionaal behoefte aan stads wonen, deels grondgebonden, deels gestapeld, waarin Assen kan voorzien.

De woonvisie sluit aan op de doelstellingen van de omgevingsvisie: Groene stad van het Noorden, Dynamische hoofdstad en Verbonden stad, waarbij sprake is van ontspannen stedelijkheid.

Vertaling naar het plan

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de vraag naar rijwoningen in Assen. Daarbij wordt ingespeeld op de behoefte naar binnenstedelijke herontwikkelingen en is sprake van 'ontspannen stedelijkheid'. De locatie is dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan in lijn is met de Woonvisie.

3.5.3 Woningmarktmonitor Assen 2018

De Woningmarktmonitor informeert halfjaarlijks over de voortgang van de woningbouw en de actuele situatie op de Assense woningmarkt.

Vanuit de Regiovisie Groningen – Assen (RGA) had Assen oorspronkelijk een woningbouwtaakstelling van 520 woningen per jaar (bruto). In de periode 2005 t/m 2009 werden in Assen gemiddeld 630 per jaar opgeleverd. Naar aanleiding van de economische recessie en de stagnerende woningmarkt is de regionale woningbouwopgave begin 2012 ter discussie gesteld en teruggebracht van 2.900 naar circa 1.340 woningen per jaar. Voor Assen betekent dit een verlaging van de woningbouwopgave van 520 naar circa 300 woningen per jaar.

In Noord Drents verband zijn destijds vergelijkbare afspraken gemaakt. Met het 'Woningmarktonderzoek 2015 Regio Groningen Assen' werd nieuw inzicht verkregen in de toekomstige ontwikkeling van de regionale woningbehoefte.

Uit de 'Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030' is gebleken dat de netto uitbreidingsbehoefte in de regio inmiddels weer aanzienlijk groter is dan de in de 2012 afgesproken aantallen, namelijk circa 2.070 tot 2.450 woningen per jaar tot 2031. Met name de woningbehoefte in de stad Groningen wordt aanzienlijk hoger geraamd dan in 2012 afgesproken.

Ook de behoefte in de zuidwestflank⁴ wordt hoger ingeschat. Daar staat tegenover dat de behoefte in een aantal gemeenten in de noord- en oostflank van de regio nu juist lager wordt geraamd dan destijds afgesproken. De geraamde woningbehoefte voor Assen komt volgens de nieuwe inzichten bij scenario hoog nagenoeg overeen met de huidige afspraken. De woningmarktanalyse is inmiddels vertaald in het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen Assen' met hierin de regionale woonagenda voor de komende jaren.

In de gemeentelijke Woonvisie Assen 2016 (mei 2016) is benodigde netto groei van de woningvoorraad voor de komende jaren vastgesteld op circa 290 woningen per jaar. Dit resulteert, rekening houdend met een vervangingsopgave van gemiddeld circa 50 woningen per jaar, in een bruto woningbouwopgave van circa 340 woningen per jaar.

Onderliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de woningbouwbehoefte die, mede op basis van de woningmarktmonitor, inzichtelijk is gemaakt.

3.5.4 Visie energietransitie

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

Visie: Lokaal verantwoordelijkheid nemen

Ambitie 2050: Assen CO2-neutraal

Focus: Besparen en transitie naar duurzaam

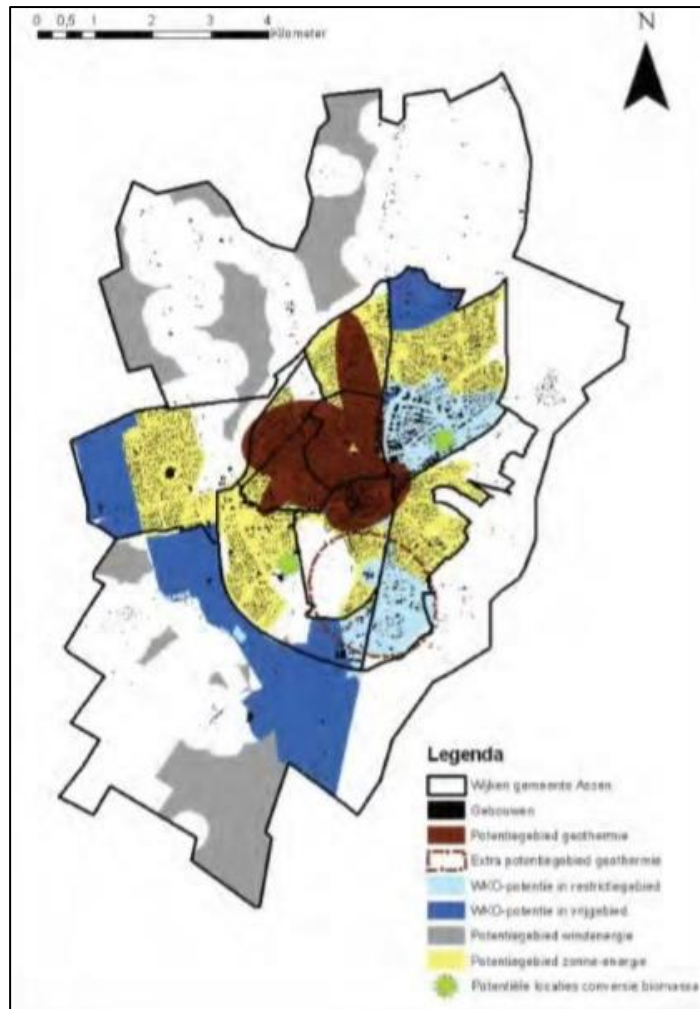
Inzet: Versnellen en opschalen: doelen voor 2020

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

Voor de stad Assen geldt:

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

De energiepotentiekaart (zie volgende figuur) geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft.



Afb. 10. Energie-potentiekaart.

Op basis van de energie-potentiekaart bestaan voor het plangebied vooral kansen voor het benutten van zonne-energie. Indien mogelijk wordt hier invulling aan gegeven.

3.5.5 Verkeer- en vervoersbeleid

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (2005) 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 en zijn vertaald in de parkeernormennota Assen 2020. Ten behoeve van onderliggend plan zijn de parkeerafspraken anterior vastgelegd tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

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

3.5.6 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019-2024

De aanleg van riolering en het beheer ervan is een gemeentelijke taak. Die vindt zijn wettelijke basis in de Wet milieubeheer (artikel 10.33) en is geformuleerd als: 'zorgen voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van het stedelijk afvalwater'. Afvalwater is hierbij al het water waar we van af willen. Dit kan dus ook afvloeiend hemelwater of overtollig grondwater zijn. Rioleringszorg mag niet leiden tot structurele overlast voor de omgeving en gezondheidsrisico's voor mens en dier. Verder moet de gemeente streven naar rioleringszorg tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.

Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan (GWRP) bevat beleidsafwegingen voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, de bescherming van de bodem en de waterkwaliteit, de zorg voor het totale watersysteem en de rioleringszorg. Ook wordt ingegaan op het financiële beleid, inzet van middelen en toenemende lastendruk.

De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: inspelen op klimaatverandering (extreme buien, verdroging en hittestress), betaalbaarheid (risico-gestuurd beheer, samenwerking in de (afval)waterketen) en het vergroten van de duurzaamheid.

Ten aanzien van onderliggend plan wordt aangesloten bij het gemeentelijke rioleringsnetwerk. Daarnaast wordt middels de aanleg van een wadi, ingespeeld op klimaatveranderingen (opvangen van grote hoeveelheden water bij extreme neerslag). Hiermee is het plan in lijn met het GWRP.

3.5.7 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). Het gebiedsspecifieke beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) worden toegepast. De navolgende figuur toont de toepassingskaart.



Afb. 11. Toepassingskaart: Nota Bodembeheer.

Op onderstaande afbeelding is aangegeven dat het gebruik van de bodem aangewezen is voor wonen met een tuin.



Afb. 12. Bodemfunctiekaart: Nota Bodembeheer.

In de bodemparagraaf (4.11) vindt toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

3.5.8 Beleidsvisie Omgevingsveiligheid 2017

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

Tegelijkertijd moet er een afweging zijn tussen de ambities enerzijds en de maatschappelijke kosten anderzijds. Hoge veiligheidsambities hebben immers grote financiële en ruimtelijke consequenties. Assen streeft immers tegelijkertijd naar economische levendigheid en het vasthouden van de groei van de afgelopen jaren. Ook het spanningsveld tussen veiligheidsniveau en acceptabele maatschappelijke kosten vraagt om een heldere visie op het veiligheidsvraagstuk.

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

In deze omgevingsveiligheidsvisie worden de volgende gebieden onderscheiden:

- a. Woonwijken;
- b. Buitengebied;
- c. Bedrijventerreinen.

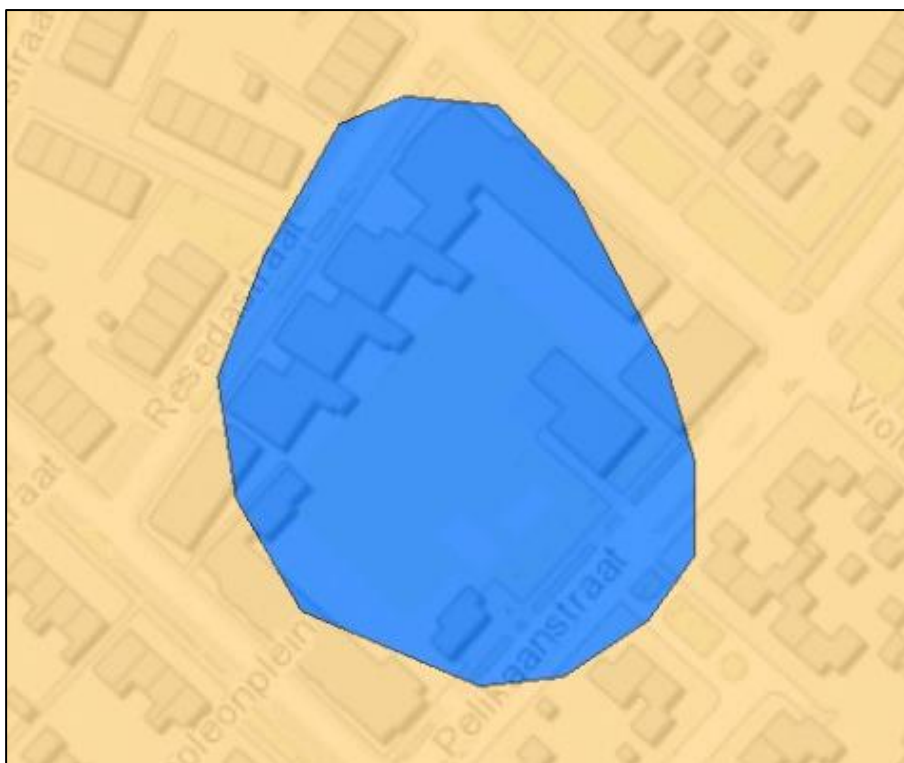
Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken wonen en verblijven vrijwel continue mensen, zij het dat er wel verschil is in het verblijf van personen tussen dag en nacht. Daar bevinden zich vaak ook de (zeer) kwetsbare objecten als scholen, winkelcentra, bejaardentehuizen, e.d.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de verhouding van onderliggend plan tot omgevingsveiligheid.

3.5.9 Archeologiebeleid

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

Onderliggend plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In paragraaf 4.12 wordt hier nader op ingegaan.



Afb. 13. Uitsnede archeologische waardenkaart.

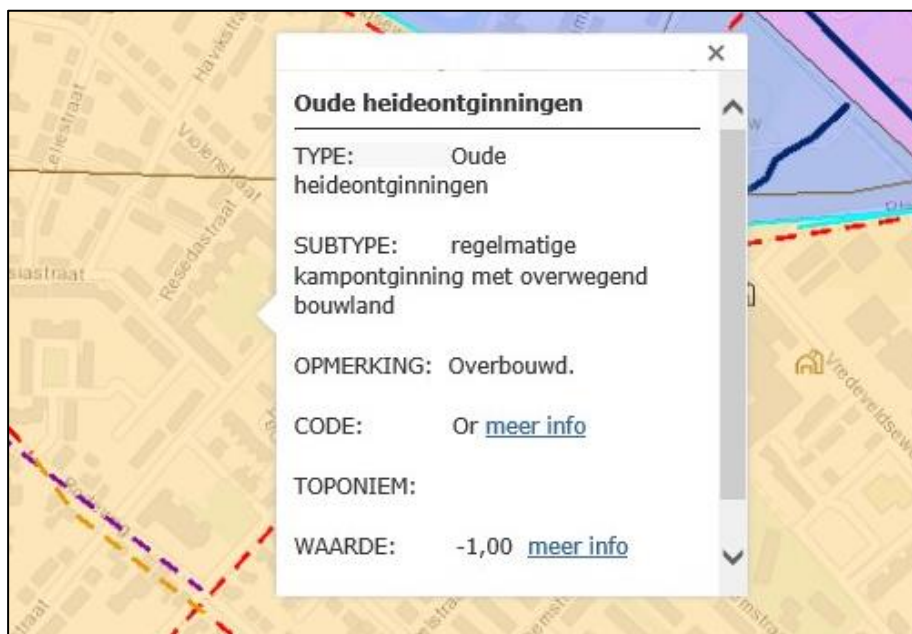
3.5.10 Cultuurhistorisch beleid

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

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

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

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Hierin is te zien dat het plangebied binnen de oude heideontginningen ligt. Inmiddels maakt het plangebied onderdeel uit van verstedelijkt gebied en is van cultuurhistorische bebouwde elementen geen sprake. Wel bevinden zich ter hoogte van het plangebied aan de zijde van de Pelikaanstaat monumentale bomen. Deze blijven behouden.

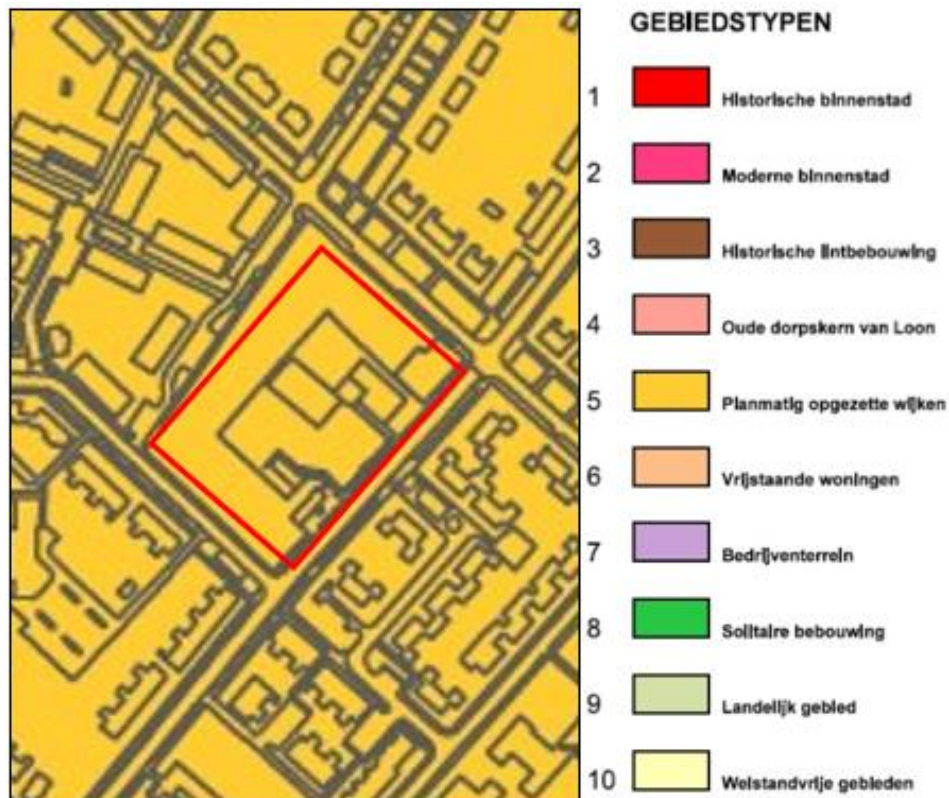


Afb. 14. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart.

3.5.11 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.

Onderhavige locatie ligt in het welstandsgebied 'Planmatig opgezette wijken'. Voor dit welstandsgebied is een aantal gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld waaraan het bouwplan is getoetst (pagina 31 welstandsnota). Het uitgangspunt is dat de in te dienen bouwplannen voor de woningen vergezeld gaan van een positief welstandsadvies.



Afb. 15. Uitsnede welstandsnota.

3.5.12 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2019-2024

Het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan (GWRP) 2019-2024 verwoordt de strategische visie op het gebied van waterbeheer en riolering voor de komende jaren. Dit plan vormt ook de grondslag voor de rioolheffing.

De aanleg van riolering en het beheer ervan is een gemeentelijke taak. Die vindt zijn wettelijke basis in de Wet milieubeheer (artikel 10.33) en is geformuleerd als: “zorgen voor een doelmatige inzameling en een doelmatig transport van het stedelijk afvalwater”. Afvalwater is hierbij al het water waar we van af willen. Dit kan dus ook afvloeiend hemelwater of overtollig grondwater zijn. Rioleringszorg mag niet leiden tot structurele overlast voor de omgeving en gezondheidsrisico's voor mens en dier. Verder moet de gemeente streven naar rioleringszorg tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.

Het GWRP bevat beleidsafwegingen voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, de bescherming van de bodem en de waterkwaliteit, de zorg voor het totale watersysteem en de rioleringszorg. Ook wordt ingegaan op het financiële beleid, inzet van middelen en toenemende lastendruk.

Bij riool- en oppervlaktewaterbeheer gaat het om de lange termijn. Watersystemen leggen we immers voor lange tijd aan. Dit betekent ook dat het beheer vanuit dit perspectief gebeurt. Dit maakt dat veel zaken uit het GWRP 2013-2018 in dit geactualiseerde plan terugkeren. Uitgangspunt blijft een schoon, heel, veilig en duurzaam riolering- en watersysteem tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: inspelen op klimaatverandering (extreme buien, verdroging en hittestress), betaalbaarheid (risico-gestuurd beheer, samenwerking in de (afval)waterketen) en het vergroten van de duurzaamheid.

Bij het opstellen van het Gemeentelijke Water en Rioleringsplan is overleg gevoerd met de waterschappen Noorderzijlvest, Hunze en Aa's en Drents Overijsselse Delta en onze buurgemeenten in het samenwerkingsverband waterketen cluster Kop van Drenthe.

In het plan worden de volgende vijf hoofdbeleidsthema's van de gemeentelijke watertaken beschreven:

1. Droge voeten in een veranderend klimaat;
2. Waterkwaliteit;
3. Doelmatig beheer van voorzieningen;
4. Duurzaamheid;
5. Beleving van water, betrokken inwoner.

3.5.13 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

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

4.2 Duurzaamheid en energie

Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Onderliggend plan voldoet aan de minimale eisen vanuit het bouwbesluit. De woningen worden conform de wet Voortgang Energietransitie (VET) gasloos gebouwd. Het is mogelijk dat bij de verdere uitwerking van de plannen strengere eisen wat betreft duurzaamheid worden gesteld. Hierbij moet worden gedacht aan de BENG eisen.

4.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

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

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

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

Onderzoek

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Het bouwplan bestaat uit 13 woningen. Gelet op de omvang van het project in de relatie tot de omgeving is het project aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Ten opzichte van de vigerende beheersverordening wordt met onderhavig project meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 3.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Assen. De woningen zullen voor het grootste gedeelte worden bewoond door inwoners uit de gemeente Assen. De behoefte is in de Woonvisie (paragraaf 3.5.2) en de Regiovisie Groningen-Assen (paragraaf 3.4.1) onderbouwd en aangetoond

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Zoals is omschreven in het regionale en het gemeentelijk beleid (structuurvisies en woonvisie) is er voldoende behoefte aan de stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Ad 5.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen in een woonwijk en is omringd door woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het project voorziet in een behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

4.4 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten.

Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het water- systeem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Onderzoek

Ten behoeve van onderliggend plan is een watertoets uitgevoerd. De resultaten zijn als bijlage 1 opgenomen. Op basis van de watertoets heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Daarbij is geconstateerd dat de toename van verhard oppervlakte groter is dan de 914 m² die is benoemd in de digitale watertoets. Nadere informatie heeft getoond dat de toename aan verhard oppervlak ongeveer 1119 m² bedraagt. Zoals onderstaande in het plan nader is uitgewerkt, zal in het plan een waterbergingscapaciteit worden gerealiseerd van 90 m³. Dit is voldoende om aan de bergingseis van het waterschap te voldoen, te weten 80 liter (ofwel 0,08 m³) waterberging per vierkante meter toename aan verhard oppervlak. Voor 1119 m² komt dat namelijk uit op $1119 \times 0,08 = 90 \text{ m}^3$.

Hieronder wordt, in navolging van het waterschap advies van het waterschap, het plan toegelicht aan de hand van diverse thema's.

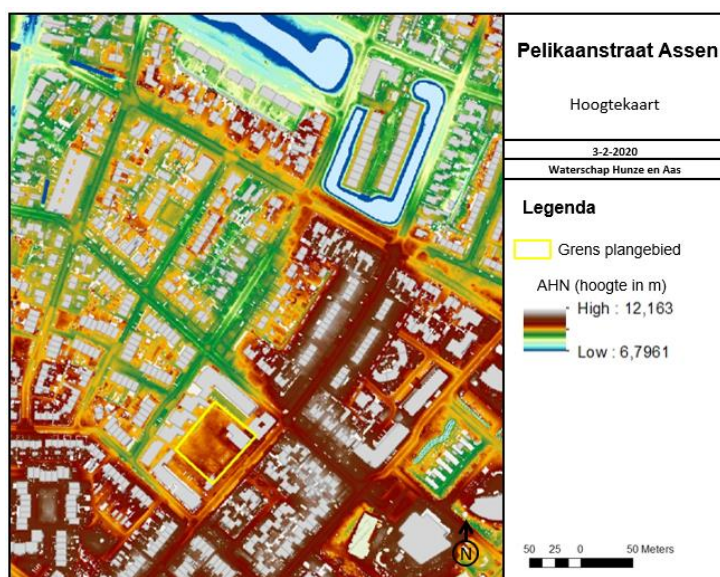
Veiligheid

Het plan heeft een toename van verhard oppervlak tot gevolg. Door de toename van verhard oppervlak zal de afvoer van hemelwater worden versneld. Om te voorkomen dat hier nadelige gevolgen uit voortkomen, zowel binnen het plan gebied, maar zeker ook in het omliggende gebied en het atersysteem in bredere zin moeten voldoende compenserende en vertragende maatregelen opgenomen worden in het plan. Dit wordt gedaan door een wadi aan te leggen in het plangebied met een inhoud van 90 kuub water. De wadi- voorziening bestaat uit een verlaging van 0,20 m diepte op het middenterrein en een drainage stelsel in de ondergrond.

Wateroverlast

In het kader van de Wolk kaart is onderzoek gedaan of er in de stad wateroverlast ontstaat ten gevolge van een extreme neerslag situatie met 100 mm neerslag in 2 uur tijdsbestek.

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar stroombanen ontstaan zodat aandacht is geboden met het inrichtingsplan, zie de volgende afbeelding.



Afb. 16. Hoogtekaart in meters.

Afval en riolering

Binnen het plangebied bevindt zich een gescheiden rioolstelsel. De woningen binnen het plangebied worden hier op aangesloten. Het toevoegen van het aantal van de 13 woningen binnen het plangebied mag niet leiden tot een overcapaciteit van de riolering. Hierover vindt afstemming plaats met het waterschap en gemeente en indien nodig worden passende maatregelen genomen om de capaciteit te vergroten.

Waterkwaliteit & volksgezondheid

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren dient hier geen belemmering voor te vormen. Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan. Anderzijds mogen nieuwe ontwikkelingen niet bijdragen aan het vervuilen van het water.

In onderliggend plan wordt daarom gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen, die het grondwater niet vervuilen en geen aantasting van natuur en ecologie veroorzaken.

Lozing van hemelwater op een oppervlaktewaterlichaam mag niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van dat oppervlaktewaterlichaam. Aangezien het plan niet zal leiden tot verontreiniging van het hemelwater zal het daarmee ook niet leiden tot verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit.

Grondwater en ontwatering

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 à 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringsadviezen.

Grondwater en ontwatering

In de openbare ruimte worden de wegen uitgevoerd met een drainage stelsel die het grondwaterpeil (kunstmatig) verlaagd tot 1,10 m minus maaiveld. In het wegcunet wordt een drainage leiding 'nat' meegelegd op 1,30 m minus maaiveld met aansluitingen op de inspectieputten van het regenwater riolering op 1,10 m minus maaiveld. De drainage leiding wordt aangelegd in een kolom drainage zand (200 liter/ m1).

In verband met de aanwezigheid van leemgrond en/ of zandhoudend leemgrond in de ondergrond is in Assen infiltratie in de ondergrond beperkt mogelijk. Voor particuliere terreinen wordt derhalve geadviseerd om drainage systemen aan te leggen voor voldoende drooglegging van de kavels. Het advies is het grondwaterpeil (kunstmatig) tot 0,90 m minus maaiveld te verlagen.

Advies ontwateringsdiepte grondgebruik ten behoeve van onderliggend plan:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- gangbare wegen (met grof zand cunet) secundair: 0,7 m onder as van de weg;
- gangbare tuin/plantsoen: 0,5 m onder maaiveld;

In de technische uitwerking van het plan is rekening gehouden met deze adviezen.

Oppervlaktepeil en drooglegging

Het uitgangspunt voor het operationele peilbeheer is het streven naar de gewenste grondwaterstand voor de verschillende functies en belangen. Het waterschap stelt voor het gehele beheersgebied peilbesluiten op waarin de te hanteren oppervlaktewater peilen worden vastgelegd. Een wijziging van een functie kan een reden zijn het peil te wijzigen, uitgangspunt hierbij is dat de peilwijziging niet mag resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden als gevolg van de door de peilwijziging opgetreden wijziging in de grondwaterstand. Het wijzigen van een peil moet vastgelegd worden in een peilbesluit. Onderliggende ontwikkeling heeft geen wijziging van het peil tot gevolg.

Inrichting watersysteem

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Het waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om het hoofdsysteem welke een belangrijke functie vervult in de aan- en afvoer van water in eigendom, beheer en onderhoud te hebben.

In onderliggend plan is geen oppervlaktewater aanwezig en wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd. Er wordt in het openbare groen een wadi-voorziening aangebracht voor de opvang van overtollig hemelwater en een gedoseerde afvoer naar de regenwater riolering.

Conclusie

In dit wijzigingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen onder andere de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Hoofdwatertangen komen binnen het plangebied niet voor.

Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen de genoemde bestemmingen mogelijk. In dit wijzigingsplan wordt bij veel bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Dit wijzigingsplan biedt hierdoor mogelijkheden voor het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met het door het waterschap afgegeven wateradvies.

4.5 Verkeersaspecten

Onderzoek

In de voormalige situatie bevonden zich in het plangebied een buurthuis en een snackbar. Het plan maakt de bouw van 13 nieuwe rijwoningen mogelijk. In overleg met de gemeente Assen is voor dit plan een aantal van 16 parkeerplaatsen vastgesteld en stedenbouwkundig ingepast, waarvan 1 op eigen terrein. Dit is anterieur vastgelegd. Dit betekent een norm van ruim 1,2 parkeerplaatsen per woning binnen het plangebied.

Tevens zijn net buiten het plangebied, aan de Pelikaanstraat, 8 parkeerplaatsen aanwezig. Deze werden voorheen onder andere gebruikt door de snackbar en het buurthuis/de speeltuin, nu kunnen ze voor bezoekers worden gebruikt. Per saldo zijn er voor het plangebied derhalve 24 parkeerplaatsen beschikbaar, wat neer komt op een norm van 1,8 per woning. Deze norm komt overeen met het type woning en de locatie (koop/tussen/hoek, sterk stedelijk, rest bebouwde kom) waarvoor een norm tussen de 1,4 en 2,2 geldt.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt op basis van voorgaande geen belemmering voor het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuaspecten worden in principe geregeld via de daartoe geëigende wetgeving. Daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten echter rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige functies ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen. Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de handreiking zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geluid, stof, geur en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde eisen. Dit betekent dat afwijken van de afstanden, mits goed gemotiveerd, is toegestaan.

De afstand wordt gerekend van de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot de gevel van de milieugevoelige functies. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht.

Onderzoek

Het wijzigingsplan maakt de nieuwbouw van woningen mogelijk binnen een bestaande woonwijk. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd ter plekke van een voormalige snackbar en een voormalig buurthuis/speeltuin.

Gezien de aard van de omgeving en het feit dat de voormalige snackbar en het buurthuis/speeltuin zich op ongeveer dezelfde afstand van de omliggende functies bevonden, kan gesteld worden dat de bestaande situatie niet verslechtert. De omliggende functies vormen daarmee geen belemmering voor de bouw van de woningen. Omgekeerd belemmert de bouw van de, milieugevoelige, woningen het functioneren van de omliggende functies niet.

4.7 Geluid

Inleiding

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 geluidgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB in principe niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB in principe niet worden overschreden. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) in principe niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt op basis van artikel 76 lid 3 Wgh geen onderzoeksverplichting.

Onderzoek

Wegverkeerslawai

Er zijn geen verkeerswegen met een wettelijke geluidzone die zich over het ontwikkelingsgebied strekken. Op de direct omliggende wegen (Pelikaanstraat, Violenstraat, Dahliastraat en Resedastraat) bedraagt de wettelijke snelheid 30 km/uur. Conform de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur veroorzaken meestal geen geluidbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat voor dergelijke wegen een akoestische afweging bij een ruimtelijke procedure noodzakelijk is. De geluidbelasting is in het kader van een ruimtelijke afweging inzichtelijk gemaakt.

Spoorweglawai

Langs het spoor Groningen- Zwolle ligt als gevolg van de Wet milieubeheer (Wm.) aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 200 tot 600 m. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPPwaarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder).

Ter hoogte van de ontwikkelingslocatie ligt GPP punt 54055 met een vastgestelde GPP van 61 dB. De geluidzone voor deze geluidbelasting bedraagt 300 meter. De ontwikkelingslocatie valt hier binnen.

Cumulatie

De grenswaarden voor nieuwe situaties zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet mag worden overschreden (artikel 4.9, eerste lid). De maximaal toelaatbare waarde (ontheffingswaarde) bedraagt 68 dB (artikel 4.10).

Omdat sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron is onderzoek gedaan naar de gecumuleerde geluidbelasting van de verschillende geluidbronnen. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

In het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is hiervoor een rekenmethode opgenomen. Met deze methode wordt rekening gehouden met de verschillen in dosiseffectrelaties van de verschillende geluidbronnen.

Conclusie

De gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt de maximale ontheffingswaarde van de afzonderlijke geluidbronnen niet. Op basis daarvan wordt gesteld dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt op de woningen 2 t/m 13 ten hoogste 53 dB. Op basis van artikel 3.2 uit het Bouwbesluit geldt een minimale geluidwering van 20 dB voor een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied. Gesteld kan worden dat met de minimale geluidweringseis wordt voldaan aan de grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit.

Ter hoogte van 'woning 1' bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 59 dB. Met de minimale vereiste geluidwering uit het Bouwbesluit ($59 - 20 = 39$) wordt niet voldaan aan de grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit. Voor de berekening van de geluidwering zal een aanvullend rapport worden opgesteld ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

4.8 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een 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' wordt behandeld.

Onderzoek

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

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Externe veiligheid

Inleiding

Inrichtingen

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is de nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet, in werking getreden. Dit besluit vervangt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Besluit transportroutes externe veiligheid sluit aan op de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit basisnet omvat alle rijkswegen, spoorlocaties met goederenvervoer en kanalen en rivieren met goederenvervoer, met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringsstrook (5 m bij leidingen met een druk boven de 40 Bar), de plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

Het initiatief betreft een herstructurering van bestaand bebouwd gebied, waarbij het aantal mensen in het plangebied toeneemt. Ten behoeve van het plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich binnen het plangebied geen bedrijven of instellingen met gevaarlijke stoffen bevinden. Evenmin vindt transport van gevaarlijke stoffen binnen het plangebied plaats. Buiten het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen via de weg of via buisleidingen plaats dat invloed heeft op het plangebied.

De spoorlijn Zwolle-Groningen ligt op circa 250 meter. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Binnen de PR 10⁻⁶ contour van

het plaatsgebonden risico bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Daarmee is voldaan aan de eis uit het Btev voor het plaatsgebonden risico en de veiligheidszone. Er is geen nader onderzoek naar externe veiligheid nodig. Ook ligt het plangebied buiten de zogeheten plasbrandzone van 30 meter.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Inleiding

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

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

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek

Uit het luchtkwaliteitsmodel van milieudefensie blijkt dat nergens in Assen overschrijding van de grenswaarden optreedt. Verder maakt het wijzigingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor in de inleiding is aangegeven. Daarom bestaat op grond van de Wet

luchtkwaliteit geen aanleiding voor een nader onderzoek naar luchtkwaliteit.

Conclusie

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

CONCEPT

4.11 Bodem

Inleiding

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

De handreiking raadt 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.

Onderzoek

Huidige en toekomstige functie

Het plangebied was in het verleden in gebruik ten behoeve van een snackbar, een speeltuin en een buurthuis. In de toekomst zullen woningen op de locatie worden ontwikkeld en wordt een deel van het terrein ingericht als openbaar gebied in de vorm van een wadi.

Kwaliteit van de bodem

Door adviesbureau Royal Haskoning heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 3 opgenomen. Het onderzoek heeft als doel de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken. Het bodemonderzoek wordt gebruikt voor een bestemmingsplanwijziging en het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouwen.

Het onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd:

- Zintuiglijk zijn op een groot deel van de locatie in de bodem zwakke bijmengingen met puin, metaal, glas, plastic en kolengruis aangetroffen. In het traject van 1,8 tot 3 m-mv is een slib(houdende)laag aanwezig met een dikte van circa 0,5 meter. Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond en aan het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- De aangetroffen bodemopbouw bevestigt de aanwezigheid van een gedempte vijver op een groot deel van de locatie. Naast de aanwezigheid van dempingsmateriaal (zand met bijmengingen) is op een deel van de locatie een slib(houdende)laag aanwezig.
- In de bovengrond (0 - 1,0 m-mv) zijn over het gehele terrein overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten voor metalen, PAK en minerale olie. In de ondergrond (1,0 - 3,0 m-mv) zijn plaatselijk overschrijdingen van de interventiewaarde aangetroffen voor metalen, PAK en minerale olie. Ook de sliblaag is tot boven de interventiewaarde verontreinigd met genoemde stoffen. In de onderliggende veenlaag worden eveneens interventiewaardeoverschrijdingen voor met name zink gemeten.
- Getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit blijkt dat de bovengrond (0,0 - 1,0 m-mv) klasse industrie betreft. De onderliggende lagen betreffen klasse industrie tot niet-toepasbaar (>interventiewaarde).
- In het grondwater zijn, met uitzondering van barium en naftaleen, geen overschrijdingen van de streefwaarde gemeten.
- Het ter verificatie uitgevoerde onderzoek ter plaatse van de perceelgrens met Pelikaanstraat 56 toont aan dat de verontreinigingssituatie op nr. 56 (o.a. verhoogde PAK-gehalten) waarschijnlijk eveneens is te relateren aan de voormalige vijver en het gebruikte dempingsmateriaal.

Op basis van de onderhavige resultaten is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde). De verontreinigingssituatie is nog niet volledig in beeld. Mede afhankelijk van de beoogde ontwikkeling en de beoordeling van het bevoegd gezag is verdere afperking in horizontale en/of verticale richting nodig. Daarnaast is, gezien de aangetroffen bijmenging met puin, inzicht nodig in de mogelijke aanwezigheid van asbest.

Vervolgonderzoek Antea Groep

In 2017 is door Royal HaskoningDHV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat zowel het aanvulmateriaal als de sliblaag sterk verontreinigd zijn. De omvang van de verontreiniging dient zowel in horizontale als in verticale richting beter in beeld te worden gebracht en gevraagd is een nader bodemonderzoek uit te voeren. Dat is gedaan door Antea, zie de onderzoeksresultaten in bijlage 4. De watergang blijkt groter te zijn geweest dan het in 2017 onderzochte perceel. De gemeente wil ook weten of ter plaatse de gehele gedempte waterpartij verontreinigd dempingsmateriaal bevat en/of een verontreinigde sliblaag aanwezig is. Daarnaast wil de gemeente Assen inzicht in de aanwezigheid van asbest in de bovengrond.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconstateerd dat er meer vervuiling aanwezig is dan aanvankelijk gedacht. Voor het nemen van een besluit met betrekking tot de ernst van de verontreiniging en spoedeisendheid van saneringsmaatregelen wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren om de verontreiniging ter plaatse van de voormalige demping verder in beeld te brengen, met name in horizontale richting buiten het perceel Pelikaanstraat 54. Voor wat betreft de verontreiniging met asbest geldt dat gezien het gemeten gehalte (overschrijding grenswaarde nader onderzoek) nader onderzoek nodig is om de verontreiniging met asbest verder in te kaderen en om te bepalen of sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde. Dit onderzoek zal zich in dat geval met name richten op het gebied rondom inspectiegat Asb2 op het perceel Pelikaanstraat 54.

Voor een eventuele herontwikkeling het perceel Pelikaanstraat 54 zal er rekening mee moeten worden gehouden, dat hiervoor mogelijk een (deel-) saneringsplan moet worden opgesteld omdat naar verwachting voor het bouwen woonrijpmaken handelingen in de verontreinigde bodem noodzakelijk zijn. Op basis van dit plan kunnen de werkzaamheden procedureel worden geregeld (normale Wbb-procedure met instemming deelsaneringsplan of evt. korte procedure d.m.v. BUS-melding).

Vervolgonderzoek MUG

Door MUG is naar aanleiding van het onderzoek van Antea Groep een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen. Het doel van het nader onderzoek was het vaststellen van de mate en omvang van de asbestverontreiniging. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Zintuiglijk

Op het maaiveld en in de opgegraven grond ter plaatse van de sleuven SL01 t/m SL05 en SL07 zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van SL02, SL06 en SL07 is in de ondergrond (0,50-2,30 m-mv) een demping aangetroffen (sterk huisvuilhoudend, de demping bestaat uit 40% bodemvreemd materiaal). In de demping (0,5-1,5 m-mv) ter plaatse van sleuf SL06 zijn drie asbestverdachte golfplaatjes (224 gram) aangetroffen.

Nader onderzoek asbest

In de boven- en ondergrond ter plaatse van RE1 (kern van de verontreiniging) is zowel in de grove fractie (> 20 mm) als in de fijne fractie (< 20 mm) geen asbest aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van RE2 t/m RE5 (omliggende terreindelen) is in de grove fractie (> 20 mm) en in de fijne fractie (< 20 mm) geen asbest aangetoond.

Aanvullend onderzoek asbest (demping)

In de demping (0,50-1,50 m-mv) is in de grove fractie (> 20 mm) hechtgebonden asbestplaatmateriaal aangetroffen (10-15% chrysotiel). In de fijne fractie is geen asbest aangetoond. Het totale gehalte aan asbest komt neer op 16 mg/kg ds. De grenswaarde van 100 mg/kg ds wordt hierbij niet overschreden.

Aanvullend onderzoek grond (demping)

In de grond ter plaatse van SL02 (0,50-1,50 m-mv) zijn een matig verhoogd gehalte (overschrijding voormalige tussenwaarde) aan zink en licht verhoogde gehalten aan minerale olie, koper, zink, cadmium, kwik, lood en PAK aangetoond. In de grond ter plaatse van SL06 (0,00-0,50 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan zink en PAK aangetoond.

Conclusie

Met het laatste onderzoek van MUG is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende in kaart gebracht. De aangetroffen verontreiniging met asbest (inspectiegat Asb2) uit het voorgaande onderzoek (Antea Goup, september 2018) is niet opnieuw aangetroffen. Het gehalte aan asbest dat tijdens het voorgaande onderzoek is aangetroffen betreft (zeer waarschijnlijk) een toevalstreffer en/of er is sprake van enige heterogeniteit. MUG acht de resultaten uit het nader onderzoek (inspectie van meer grond) representatief voor het uiteindelijke gehalte aan asbest in de grond.

In de demping (0,50-1,50 m-mv) ter plaatse van sleuf 6 is asbest aangetoond, maar onder de hergebruiksnorm van 100 mg/kg ds. Op basis van 'protocol asbest' komt uit stap 1 naar voren dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's.

De demping is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met minerale olie, koper, zink, cadmium, kwik, lood en PAK. Met het onderhavige onderzoek kan worden bevestigd dat de aangetroffen sterke verontreinigingen uit het voorgaande onderzoek (Antea Goup, september 2018) de oostelijke perceelgrens (waarschijnlijk) niet overschrijden.

De aangetroffen gehalten aan asbest en zink in de demping vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Pelikaanstraat 54.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit onderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de vrijkomende materiaalstromen. Bij graaf- en grondverzetwerkzaamheden dient men rekening te houden met plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen. Ook kan bij het toepassen van de vrijkomende grond- en materiaalstromen een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit geëist worden.

Advies RUD en GGD

De bodemrapporten zijn getoetst door de RUD (zie bijlage 6). De RUD ziet geen bezwaren om de huidige locatie te ontwikkelen voor nieuwbouw, mits de locatie wordt gesaneerd naar de toekomstige functie 'wonen met tuin'. De RUD adviseert alle (sterk) verontreinigde grond en de gestorte afvalstoffen geheel te verwijderen.

Naar aanleiding van het advies van de RUD is bepaald dat door de gemeente Assen een deelsaneringsplan wordt opgesteld. Het plan betreft een sanering waarbij er geen volledige verwijdering van de vervuilde grond zal plaatsvinden. De sanerende maatregel betreft een leeflaagconstructie waarbij een bodemlaag van 1 meter met minimaal kwaliteit "wonen met tuin" wordt aangebracht. Deze leeflaag is gescheiden van diepere verontreinigde bodemlagen middels een signaleringslaag in de vorm van worteldoek/wegenbouwdoek.

De deelsanering houdt dus in dat de bodem geschikt zal worden gemaakt voor de beoogde gebruiksfunctie 'wonen' en dat er na saneren sprake zal zijn van een restverontreiniging die is afgedekt met een leeflaag waardoor een goed en gezond leefklimaat zal worden geborgd en de bodemsituatie geen belemmering geeft voor het vaststellen van het wijzigingsplan. Het gaat hier om een zogenaamde functiegerichte sanering.

Omdat het van belang is dat de signaleringslaag intact blijft is hiervoor een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin verplichtingen en gebruiksbeperkingen zijn opgenomen ter bescherming van de signaleringslaag en nazorg welke als kettingsbeding ook voor de nieuwe eigenaar/gebruiker geldt.

De borging en naleving is verankerd in hogere wetgeving. Vanuit de Wet bodembescherming is nazorg formeel geregeld.

Deze wijze van saneren is gecommuniceerd met de GGD. De saneringsvariant waarbij 1 meter leeflaag ontstaat met een signaleringslaag tussen de leeflaag en de dieper gelegen verontreinigen zorgt ervoor dat er geen blootstelling mogelijk is met de dieper gelegen verontreinigingen. De GGD is positief over de saneringswijze (zie bijlage 7). Daarbij wordt opgemerkt dat, om te voorkomen dat er vermenging plaats kan vinden tussen de aangebrachte leeflaag en de dieper gelegen verontreinigingen is het van belang dat de signaleringslaag intact blijft.

Op basis van het voorstel en de adviezen van de GGD en de RUD is een deelsaneringsplan opgesteld. zie bijlage 8. Het deelsaneringsplan heeft betrekking op het actief saneren van een gedeelte (kadastrale percelen Assen, sectie V met nummers 2895 en 2896) van de verontreiniging, aangezien er sprake is van een perceeloverschrijdend geval. Het doel van dit deelsaneringsplan is het beschrijven van de uit te voeren werkzaamheden en de uitgangspunten van de sanering. Het bevoegd gezag (provincie Drenthe) kan op dit deelsaneringsplan in het kader van de Wet bodembescherming een beschikking afgeven.

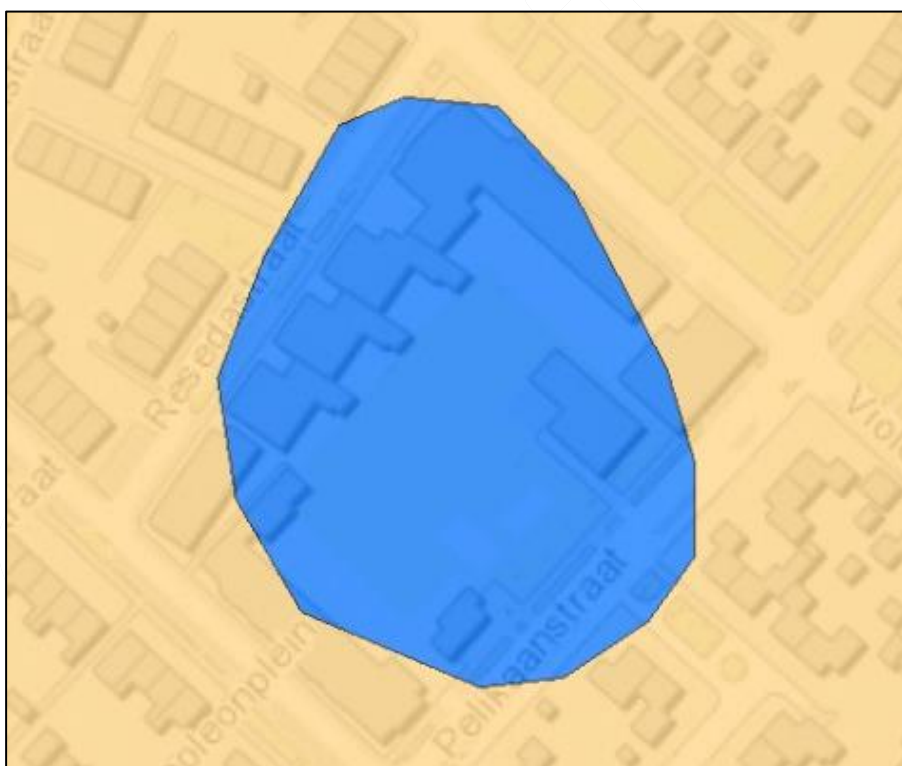
4.12 Archeologie

Inleiding

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

Onderzoek

De gemeentelijke archeologische waardenkaart toont aan dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting bestaat. Zie de volgende afbeelding. Het blauwe gebied staat voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde waar onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 1000 m² én dieper dan 0,30 meter.



Afb. 17. Uitsnede archeologische waardenkaart.

Het totale voorziene ingreep is groter (en naar verwachting dieper), zodat in eerste aanleg archeologisch onderzoek nodig lijkt te zijn.

De waarde is bepaald op basis van een waterpartij die in het verleden op de locatie aanwezig is geweest. Deze waterpartij is gedempt met (deels) vervuilde grond (zie voorgaande paragraaf). De oorspronkelijk aanwezige gebouwen en bestrating in een deel van het plangebied zijn inmiddels allen 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 daarom niet nodig. Deze conclusie is getrokken na overleg met Libau.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'archeologie' uitvoerbaar.

4.13 Cultuurhistorie

Inleiding

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Daarnaast gaat de Erfgoedwet ook over roerend erfgoed.

Onderzoek

De gemeente Assen beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart. Hierop is te zien dat het plangebied binnen de oude heideontginningen ligt, zie voor de verbeelding hoofdstuk 3.5.10. Inmiddels maakt het plangebied onderdeel uit van verstedelijkt gebied en is van cultuurhistorische bebouwde elementen geen sprake.

Wel bevinden zich ter hoogte van het plangebied aan de zijde van de Pelikaanstaat waardevolle bomen. Deze blijven zo mogelijk behouden. Tijdens de bouw van de woningen worden beschermende maatregelen genomen om de bomen niet te beschadigen.

Verder maakt het plangebied onderdeel uit van het oorspronkelijke deel van Assen Oost dat wordt aangeduid als 'de Dorpen'. In paragraaf 2.2 is dit reeds toegelicht.

Conclusie

Met het aspect cultuurhistorie is rekening gehouden door monumentale bomen te handhaven. Overigens cultuurhistorische elementen uit het oude heide ontginningenlandschap zijn door jarenlange verstedelijking niet meer aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.14 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 Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Ruimtelijke plannen moeten getoetst worden aan soortenbescherming en aan gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

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

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

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de 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.

Onderzoek

Vanwege het beoogde project is een quickscan uitgevoerd door Eco Reest ter plaatse van het terrein (rapportnummer 171826, datum 5 november 2017). Uit dit onderzoek blijkt dat op de locatie geen beschermende planten en dieren voorkomen, maar wel dat de locatie geschikt is voor vleermuizen. Met name de (reeds gesloopte) bebouwing. Daarom heeft een vervolgonderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 9 opgenomen.

Doel van het nader onderzoek was tweeledig:

- Er wordt vastgesteld of en hoe panden binnen het onderzoeksgebied worden gebruikt door vleermuizen, huismussen en / of gierzwaluwen. Bij aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen wordt tevens de functie (kraam- zomer- of paarverblijfplaats) van de verblijfplaatsen bepaald. Daarnaast wordt vastgesteld of er essentiële vliegroutes of foerageergebieden aanwezig zijn.
- Er wordt bepaald of er sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.

Uit het onderzoek bleek dat het open terrein aan de westzijde van het gebouw en de bomen aan de zuidzijde van het gebouw werden gebruikt om te foerageren. Het gaat hier om lage aantallen verschillende soorten waaronder: gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis. In de directe omgeving is voldoende soortgelijk habitat aanwezig in de vorm van tuinen, grasvelden en openbaar groen. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden werd geen essentieel foerageergebied aangetast.

Er zijn verder geen nestplaatsen, verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes van beschermde soorten aangetroffen. Daarom is in dit geval geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig en zijn de panden destijds gesloopt.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming is er op gericht dat beschermde natuurgebieden geen significante negatieve hinder van het voorziene plan ondervinden. De voorziene ruimtelijke ingreep resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en -depositie. Om te onderzoeken of inderdaad sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie vereist. Het onderzoek is als bijlage 10 opgenomen. De resultaten zijn als volgt.

Aanlegfase

De aanlegfase resulteert in een maximale depositiewaarde van 0,00 mol/ha/jr op de Natura 2000-gebieden het Drentsche Aa-gebied en Witterveld.

Toekomstige gebruiksfase

Het toekomstig gebruik genereert geen depositiewaarden in het Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Wet natuurbescherming

Zowel de aanleg als de verandering van gebruik resulteren in depositiewaarden kleiner dan 0,00 mol/ha/jr in alle Natura 2000-gebieden. Zowel de aanleg als de toekomstige gebruiksfase vormen daarmee geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden. Er is daarom voor de voorgenomen ontwikkeling m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de bouw van de woningen.

4.15 Spoorwegtrillingen

Kader Voor trillinghinder als gevolg van railverkeer bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet hier wel aandacht aan worden besteed als er een trillingsbron aanwezig is. Daarom is door ProRail een Handreiking Nieuwbouw en spoortrillingen opgesteld. Hierin is opgenomen op welke wijze spoorwegtrillingen meegewogen kunnen worden bij ruimtelijke planvorming.

In de Handreiking is opgenomen wanneer spoorwegtrillingen een rol kunnen spelen. Bij ontwikkelingen binnen 100 meter van het spoor is het aan te bevelen om een quickscan uit te voeren.

Vindt het initiatief op een afstand van 250 meter of minder tot het spoor plaats, beoordeel dan in hoeverre klachten, bodemopbouw en/ of het treinbeeld aanleiding geven voor het doen van nader onderzoek.

Voorliggend plan ligt op circa 350 meter van het spoor. Bodemopbouw en klachten vormen geen aanleiding voor onderzoek. Er heeft geen trillingsonderzoek plaatsgevonden ten behoeve van voorliggend plan.

4.16 MER-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Ten behoeve van onderliggen wijzigingsplan is een aanmeldnotitie MER opgesteld. In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldingsnotitie aan moet voldoen. In de aanmeldnotitie zijn de voorgenomen activiteiten en de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven. Het college heeft los van onderliggend uitwerkingsplan een besluit over de aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie is als bijlage 11 opgenomen.

4.17 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Een wijzigingsplan regelt hetzelfde, alleen hoeft een wijzigingsplan niet ter vaststelling naar de Raad omdat het moederplan dat aan het wijzigingsplan al is vastgesteld door de Raad. Het college is zodoende gedelegeerd.

Het gaat bij een bestemmingsplan en een wijzigingsplan dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat vooral om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.), soms onder voorwaardelijke voorwaarden, toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

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

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

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding: Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels "iets" geregeld. Dat "iets" kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 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 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 hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer 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 en 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

Het wijzigingsplan heeft drie bestemmingen, te weten:

- Groen
- Verkeer-Verblijfsgebied
- Wonen

Groen

De openbare groenvoorzieningen (waaronder de Wadi) zijn bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen voor de waterhuishouding en voet- en rijwielpaden toegestaan. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De weg vanaf de Pelikaanstraat die het plangebied binnen loopt, is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. De parkeerplaatsen die in het plangebied worden gerealiseerd vallen hier ook onder

Wonen

Het maximum aantal woningen binnen de bestemming Wonen bedraagt 13 en is aangeduid op de verbeelding. In één bouwvlak mogen maximaal 6 woningen aaneen worden gebouwd, in het ander bouwvlak 7 woningen. De maximale goot- en bouwhoogte en de minimale dakhelling zijn opgenomen op de verbeelding. Tevens zijn binnen deze bestemming vrije beroepen in een woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Eveneens zijn overige bouwwerken, tuinen en erven en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming toegestaan. Om woningsplitsing tegen te gaan is conform de facetbeheersverordening 'woningplitsing en woningomzetting' een verbod op woningsplitsing en woningomzetting in de bestemming opgenomen.

Door de klimaatverandering neemt de kans op overstromingen en wateroverlast door stortbuien toe. Om te zorgen dat water niet (of niet direct) in de gebouwen kan stromen, moet de begane grondvloer van de gebouwen voldoende hoog worden gebouwd. Daarom is in de regels van het bestemmingsplan het minimale niveau van de begane grond voorgeschreven. In de toelichting zou eventueel opgenomen kunnen worden dat het plangebied een gemiddelde hoogteligging van het maaiveld van ca. 10,60m + nap heeft. Het vloerpeil van de woningen ligt 0,20 m a 0,30 m hoger dan het maaiveld afhankelijk van de afstand van de gevels woningen tot de weg/ groen. Het vloerpeil van het voorziene bouwplan is dan ook minimaal 10,80 m + nap.

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

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Tussen de gemeente en Geveke Bouw is een anterieure overeenkomst afgesloten waar in het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Zo is bijvoorbeeld afgesproken dat Geveke Bouw de kosten draagt voor uitwerking van de plannen en de realisatie van de opstallen, maar dat de gemeente de grond bouwrijp oplevert. De kosten voor bouwrijp opleveren zijn voor de gemeente, de kosten voor de uitwerking van de plannen, voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het woonrijp maken van het gebied zijn voor rekening en risico van Geveke Bouw. Hiermee is het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Een exploitatieplan dient te worden vastgesteld wanneer:

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

De kosten zijn, zoals in voorgaande paragraaf aangegeven, anderszins verzekerd via een overeenkomst tussen Geveke Bouw en de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende gewaarborgd. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

6.3 Planschadeaspecten

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

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

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;

- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid; een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
- een beperking van de bouwmogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt wordt in eigendom overgedragen aan de initiatiefnemer Geveke Bouw. De eventuele schade als gevolg van de realisatie van het project komt dan ook voor de rekening van de initiatiefnemer. Deze afspraak is tussen gemeente en Geveke Bouw in een planschadeovereenkomst/antérieure overeenkomst vastgelegd.

CONCEPT

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Assen heeft een inspraakverordening waarin is opgenomen dat per ruimtelijk plan kan worden afgewogen of inspraak wordt verleend. Ten aanzien van dit wijzigingsplan is besloten geen inspraakmogelijkheid te geven op het voorontwerpwijzigingsplan en het wijzigingsplan meteen als ontwerp in procedure te brengen. De reden hiervoor is dat de buurt meerdere keren over het bouwplan op de locatie is geïnformeerd. Wel vindt, conform het gestelde in het Besluit ruimtelijke ordening, vooroverleg plaats.

7.1 Algemeen

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

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het wijzigingsplan ook toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties, waaronder het waterschap en de provincie. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota van overleg die als bijlage 11 is opgenomen.

7.3 Resultaten van inspraak en overleg

Naar aanleiding van het overleg met het waterschap zijn afspraken gemaakt over waterberging in het plangebied. Op basis van de inhoud van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, zijn er inzake de waterparagraaf kleine tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de toelichting. Dit heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De bekendmaking van het ontwerp wijzigingsplan heeft plaatsgevonden door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Gedurende deze periode heeft alleen het waterschap verzocht om in paragraaf 4.4 een tekstuele wijziging door te voeren, waarna de zienswijze is ingetrokken. Ambtelijk zijn enkele bijlagen met adviezen aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd ter verduidelijking van het plan. Ook dit heeft geen invloed op de inhoud van het wijzigingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Watertoets

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaai

Bijlage 3. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Royal Haskoning

Bijlage 4. Aanvullend bodemonderzoek Antea

Bijlage 5. Aanvullend Asbestonderzoek MUG

Bijlage 6. Integrale beoordeling RUD

Bijlage 7. Advies GGD Bodemsanering

Bijlage 8. Deelsaneringsplan

Bijlage 9. Ecologisch onderzoek Pelikaanstraat

Bijlage 10. AERIUS-berekening Pelikaanstraat Assen

Bijlage 11. Vormvrije mer-beoordeling

Bijlage 12. Nota van Overleg

Planregels

CONCEPT