

Ruimtelijke onderbouwing Hoekbree 3^e fase



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie

- 2.1 Ligging en begrenzing plangebied
- 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur
- 2.3 Huidige en toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

- 3.1 Rijksniveau
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
- 4.3 Bodem
- 4.4 Luchtkwaliteit
- 4.5 Geluid
- 4.6 Archeologie
- 4.7 Cultuurhistorie
- 4.8 Bedrijven en milieuzonering
- 4.9 Parkeren
- 4.10 Natuur
- 4.11 Externe Veiligheid
- 4.12 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

Hoofdstuk 5 Water

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Waterhuishouding Hoekbree
- 5.3 Watertoets

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 7.1 Algemeen en overleginstanties
- 7.2 Zienswijzen

BIJLAGE concept-omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende planvoornemen betreft een gedeeltelijke herziening van het vastgestelde bestemmingsplan “Hoekbree 2^e en 3^e fase”.

De ontwikkeling voor de Hoekbree, 2e en 3e fase maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkellocatie (Hoekbree). Het eerste bestemmingsplan (1^e fase) betrof de bouw van een woonzorgcomplex en een waterberging. Vervolgens is een bestemmingsplan (2^e en 3^e fase) opgesteld. Dit plan betrof het realiseren van een aantal woningen op vrij uit te geven kavels in de 2e fase, alsmede de realisering van patio-woningen en aaneengesloten woningen in de 3e fase en een extra ontsluiting van het plangebied via de aansluiting van de Hoekbree op het parkeerterrein bij de sportvelden van Achilles 1894. Dit bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden en onherroepelijk geworden.

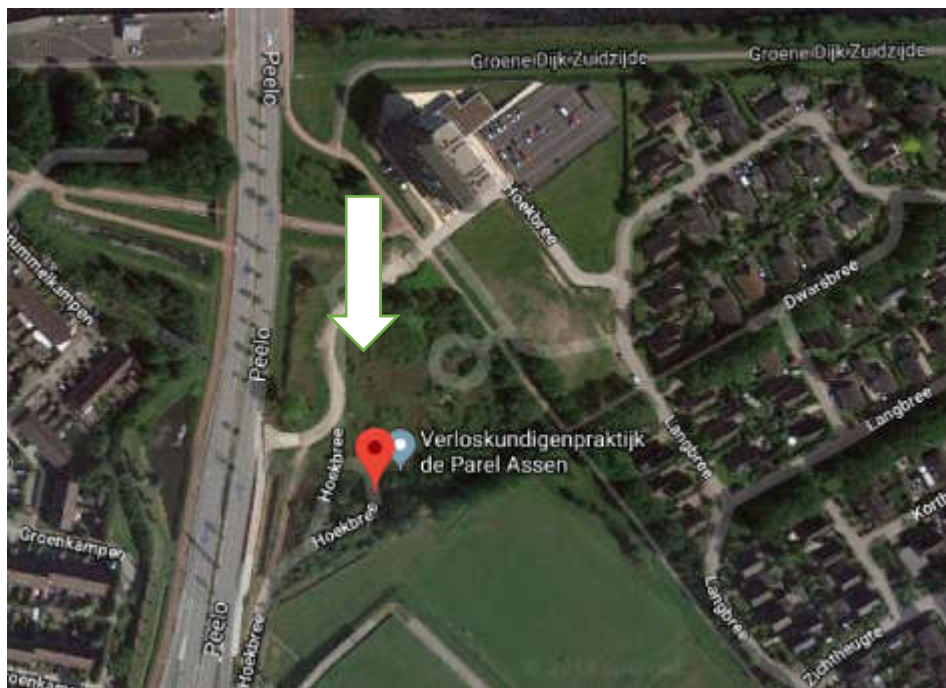
Het nu voorliggende planvoornemen betreft een wijziging op de 3^e fase. Het bestemmingsplan staat in het betreffende bouwvlak 9 woningen toe en het voornemen betreft de bouw van 10 woningen.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op een gebied dat gelegen is aan de noordkant van Assen. De locatie is gelegen ten oosten van de weg Peelo en ten zuiden van het Noord-Willemskanaal. Het bevindt zich in de noordwestelijke hoek van de wijk Marsdijk.

De locatie ligt meer specifiek ten zuiden van het woonzorgcomplex Messchenstaete, ten westen van de bestaande woningen langs de Langbree en ten oosten van de waterberging. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door het sportcomplex Marsdijk. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied.



2.2 Ruimtelijke structuur

De locatie ligt aan de hoofdentree van de stad, nabij de kruising van het wegvak Peelo en het water van het Noord-Willemskanaal. Via Peelo, komend vanuit het noorden, begint hier de woonbebouwing. Meer noordelijk is langs de weg Peelo grootschaliger bebouwing aanwezig. De locatie voor de 2e en

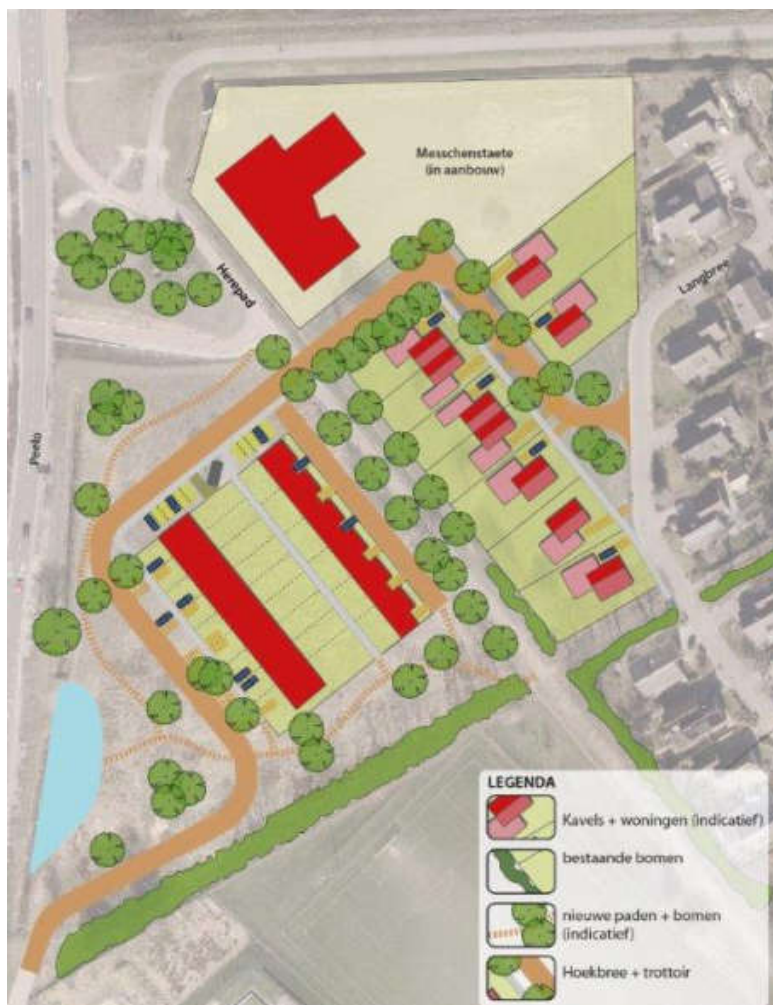
3e fase van Hoekbree ligt in een groenzone van de woonwijk Marsdijk, waarin ook sportvelden zijn gesitueerd. Het plangebied is momenteel braakliggend terrein.

2.3 Huidige en toekomstige situatie

Voor Hoekbree is een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Naast het in de eerste fase opgenomen woonzorgcomplex Messchenstaete, is in de tweede fase een aantal kavels opgenomen. De gemeente realiseert dit deel via particulier opdrachtgeverschap. Er zijn twee varianten. Eén variant gaat uit van 8 vrije kavels (alle vrijstaande woningen) en een andere variant gaat uit van 9 vrije kavels (5 vrijstaande woningen en 4 tweekappers). Met de laatste variant wordt voorzien in verschillende woonbehoeften.

Aan de noordzijde is een deel van het plangebied gereserveerd voor een uitbreiding van het parkeerterrein rondom het woonzorgcomplex. De ontsluiting van de eerste en tweede fase vindt plaats vanaf de Langbree en is vastgelegd in het bestemmingsplan Hoekbree. De kavels van de tweede fase sluiten direct aan op deze ontsluiting die parallel loopt aan het Herepad. De stedenbouwkundige structuur van de bestaande woningen langs de Langbree wordt hiermee voortgezet.

De derde fase van Hoekbree maakt de realisering van rijenwoningen mogelijk. Ook deze rijenwoningen worden parallel aan het Herepad gesitueerd. In totaal maakt het bestemmingsplan 15 woningen mogelijk, waarvan 6 als patiowoning worden gesitueerd langs het Herepad. De ontsluiting van de tweede fase wordt voortgezet en zal aan de zuidwestzijde aansluiten op de rijbaan die aansluit op het parkeerterrein voor Achilles en Aprisco en zijn vervolg krijgt via het Openbaar Vervoer knooppunt Marsdijk in de richting van de Martin Luther Kingweg.



Gezien de huidige markt is er behoefte aan woningen met een iets smallere beukmaat. Daarom wordt in het woonblok aan de westkant van het plangebied 1 woning extra gebouwd. Er is voldoende ruimte voor 10 ruime woningen in het bouwvlak. Deze wijziging is goed inpasbaar in het openbaar gebied. De bebouwing valt wel binnen het aangewezen bouwvlak waardoor de ruimtelijke impact nihil is.



Aan de oostzijde van het Herepad krijgen alle kavels een brede oprit met minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Het parkeerterrein van Messchenstaete is gedeeltelijk ook te gebruiken door omwonenden. Alle kavels aan de westzijde van het Herepad (fase 3) hebben minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Ook de lange opritten door de groenstrook kunnen worden gebruikt voor parkeren en er worden in de openbare ruimte een aantal parkeerplaatsen aangelegd.

Hoekbree ligt in een groene omgeving met de oude (fiets)route Herepad en de dijk langs het Noord-Willemskanaal. Langs het Herepad wordt de bestaande groenstructuur verder aangeplant. Langs Peelo komt een brede groenzone met een vijver. In een eerder stadium is deze waterbergingsvijver planologisch mogelijk gemaakt in het laaggelegen terrein tussen de voetbalvelden en wegvak Peelo (onder de hoogspanningslijnen). Na de realisatie is voorzien in de benodigde compensatie voor het aanbrengen van verhard oppervlak. De vijver ligt recht tegenover de bestaande vijver aan de andere zijde van Peelo. De groenzone wordt enigszins glooiend aangelegd zodat de groenzones aan beide zijden van Peelo één landschappelijk geheel gaan vormen. Langs de Hoekbree wordt aan één zijde een trottoir aangelegd. Aan de oostzijde van de Hoekbree krijgt de Hoekbree groene bermen met een bomenstructuur. Op de hoek van de Hoekbree en de Langbree is een klein groen 'brinkje'.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksniveau

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, die met de structuurvisie in procedure is gebracht. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de

Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Nationale belangen

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor het plangebied geldt geen specifiek nationaal belang. Wel is het nationale belang 'zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen' van toepassing. Bij onderhavig planvoornemen zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben de mogelijkheid om in het kader van de te doorlopen procedure te reageren op het planvoornemen.

Duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. De ladder is juridisch vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.2

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het kleine schaal niveau van onderhavig plan, heeft de toevoeging van slechts 1 woning geen raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Rijksbelangen werken nu veel directer door in de ruimtelijke plannen van andere overheden, dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk. Op basis van het Barro gelden er geen specifieke regels voor het plangebied.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Dit Nationaal Waterplan (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met het NWP wordt proactief ingespeeld op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Met het NWP wordt een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht

inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Er wordt gestreefd naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

De waterparagraaf is opgenomen in Hoofdstuk 5.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe is op 2 juni 2010 vastgesteld door de Provinciale Staten van de provincie Drenthe. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijke-economische ontwikkelingen van Drenthe voor de periode tot 2020, met soms een doorkijk naar de periode daarna. In de Omgevingsvisie worden de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein geformuleerd.

In 2014 is een actualisatie van de Omgevingsvisie Provincie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De missie van de visie is als volgt verwoord: "Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten".

De kernkwaliteiten zijn:

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

Positie van Assen binnen de omgevingsvisie

Assen vervult in de visie een belangrijke positie als de zuidelijke poort van het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. In dit kader worden verschillende verstedelijkingsopgaven en bereikbaarheidsprojecten aangepakt. Assen heeft in het kernenbeleid de functie van streekcentrum, waardoor Assen een (boven)regionale functie moet vervullen op de woningmarkt, op het gebied van bedrijvigheid en met betrekking tot de verzorgingsstructuur. De gedachte hierachter is dat daarmee de stedelijke economie wordt versterkt en tevens de verstedelijkingsdruk bij kleine kernen wordt verkleind.

Demografische ontwikkeling

De provincie Drenthe heeft recentelijk de Bevolkingsprognose 2015 gepubliceerd. Hierin wordt de bevolkingsgroei geraamd op 485.500 in 2020 (i.p.v. 493.000) en de groei van het aantal huishoudens op 221.500 in 2030 (i.p.v. 224.500). In deze prognose wordt de huishoudensgroei in Drenthe voor de periode 2015 tot 2025 geraamd op 7.200, ofwel 720 per jaar (2015 tot 2020 + 4.400 huishoudens = 880 per jaar). Het aantal huishoudens groeit sneller dan het aantal inwoners, omdat het gemiddelde aantal personen per huishouden afneemt. De woningbehoefte blijft de komende periode dus licht groeien. In deze prognose wordt voor Assen in de periode 2015 tot 2025 een kwantitatieve (netto) woningbehoefte van gemiddeld circa 280 woningen per jaar geraamd. Dit komt voor Assen nagenoeg overeen met de huidige regionale woningbouwafspraken.

Conclusie voor dit bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en past binnen de Omgevingsvisie van de Provincie Drenthe.

3.3 Regionaal beleid

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 Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. De stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en nieuwe inzichten qua bevolkings- en huishoudensontwikkeling waren in 2012 aanleiding om de woningbouwopgave in de regio te herzien en opnieuw af te stemmen. De vigerende woningbouwafspraken in de regio werden eind 2012 vastgesteld. De woningbouwplanningen in de regiogemeenten worden in het kader van de woningbouwafspraken jaarlijks gemonitord en opnieuw afgestemd. 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. De actuele regionale woningbouwopgave voor de gemeente Assen is vastgesteld op circa 300 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in 2012 in lijn gebracht met de regionale woningbouwafspraken en bevat voor circa 50% plannen op binnenstedelijke locaties. De plannen van de regiogemeenten worden jaarlijks gemonitord.

De woningbouwafspraken voor de gemeenten Assen, Noordenveld en Tynaarlo in de Regio Groningen Assen zijn in 2012 onverkort overgenomen bij de afstemming van woningbouw in de regio Noord Drenthe. 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 actuele woningbehoefte in Assen overeenkomt met de vigerende regionale woningbouwafspraken. De voorgestelde ontwikkeling aan de Hoekbree past binnen de inzet op behoud van de kwaliteit van de bestaande stad en een gevarieerd aanbod van woonmilieus.

In de eerste fase van de ontwikkeling Hoekbree zijn 60 zorgappartementen gebouwd. De kaveluitgifte in de tweede fase is inmiddels gestart en de omgevingsvergunning voor de bouw van onderhavige rijwoningen in de derde fase is ingediend. Voornoemde ontwikkelingen zijn al geruime tijd opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering en in die hoedanigheid ook afgestemd in het kader van de regionale woningbouwafspraken. Waar ten tijde van de regionale afspraken nog werd uitgegaan van de bouw van in totaal ruim 100 woningen op deze locatie, is de capaciteit met de nieuwe uitwerking teruggebracht tot in totaal ruim 80 woningen: 60 appartementen, 16 rijwoningen, 4 tweekappers en 5 vrijstaande woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Assen 2030

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op de visie Assen Koerst (2001) en het Structuurplan Stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt. In de visie wordt Assen omschreven als 'een sociaal betrokken, sfeervolle en leefbare kern in het groen met de economische en culturele levendigheid en variatie van een stad'. Aangegeven is op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat doorgroeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal

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

Op de kaart behorend bij de structuurvisie is een samenvatting in beeld gebracht van de belangrijkste maatregelen uit de visie. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de kaart weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede kaart structuurvisie

Het plangebied ligt in een gebied is aangegeven als 'binnenstedelijke groengebieden'. Assen streeft naar een stedelijke kwaliteit waarbij groen en ecologie wezenlijke onderdelen vormen van de leefomgeving. Ook voor nieuw te ontwikkelen woon- en werkgebieden blijft de aanduiding 'stad in het groen' van toepassing.

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de ecologische waarden van het gebied. De groenstructuren in de directe nabijheid van het plangebied blijven in stand en worden volgens de indicatieve stedenbouwkundige verkaveling zelfs versterkt.

3.4.2 Duurzaamheidsbeleid

Visie Energietransitie 2016-2020

In de Visie Energietransitie beschrijft de gemeente welke rol zij als overheid kunnen en willen nemen, zodat de gemeente samen met zijn bewoners gestalte kan geven aan de energietransitie gestalte te geven. De gemeente wil de stad Assen in 2050 klimaatneutraal hebben.

De gemeente wil zijn woningvoorraad verduurzamen. Hierbij worden energiebesparende maatregelen bevorderd. Met de uitvoering van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van energiebesparende maatregelen. De woningen worden nog niet direct aardgasloos gebouwd. In de basis worden de woning opgeleverd met een EPC van 0,4 en zijn standaard voorzien van zonnepanelen. Daarnaast krijgen kopers de mogelijkheid de woning te verduurzamen. Er worden duurzaamheidspakketten aangeboden als meerwerkoptie. Hierbij valt te denken aan extra panelen, mogelijk een WTW-installatie en zelfs gasloos en EPC 0,0 zou tot de mogelijkheden kunnen behoren. Een en ander afhankelijk van technische uitvoerbaarheid en goedkeuring aannemer en constructeur.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

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 verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erf- toegangswegen (verblijfsgebied).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in paragraaf 4.9 nader ingegaan op de verkeersaspecten.

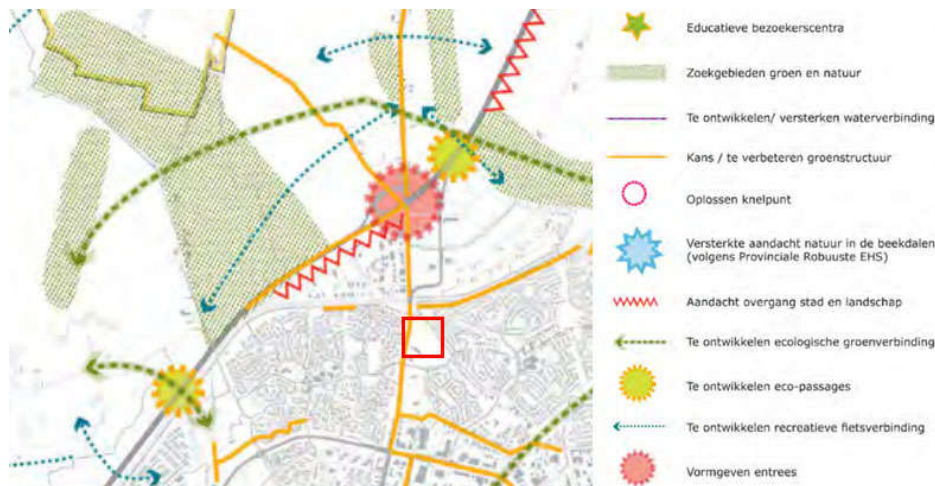
3.4.4 Groenstructuurvisie

Met de Groenstructuurvisie legt het gemeentebestuur van Assen het groenbeleid voor de gemeente voor langere termijn vast. De Groenstructuurvisie geeft de drie groene ambities van het bestuur weer: Assen beschermt de bestaande groenstructuren tegen claims op de openbare ruimte. Het gaat zowel om claims op de oppervlakte van het groen als om claims op de kwaliteit van het groen.

Assen bouwt waar nodig onvolledige groenstructuren uit en rondt deze af. Assen betreft de 'groene belangen' vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming en zorgt voor een evenwichtige afweging.

Het rapport 'Het Groene Frame van Assen' is de vertaling van de Groenstructuurvisie naar de praktijk en biedt op basis van inventarisatie en een aanvullende analyse inzicht in de knelpunten, kwaliteiten en ontwikkelkansen voor het groen en blauw. Het Groene Frame van Assen vormt het toetsingskader bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven en toekomstige projecten.

In de groenstructuurvisie is het plangebied niet aangemerkt als groengebied. Wel is de weg Peelo aangemerkt als kans voor het verbeteren van de groenstructuur.



Uitsnede van de Kanskaart van Het Groene Frame van Assen.

In het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase is de zone tussen het wegvak Peelo en de te realiseren woningen als groengebied opgenomen. In de indicatieve stedenbouwkundige verkaveling is het gebied tevens voorzien van wandelpaden, boomgroepen en bomenrijen, alsmede van de eerder genoemde waterberging. Geconcludeerd kan worden dat het plan Hoekbree daarmee de kansen voor het verbeteren van de groenstructuur, zoals bedoeld in Het Groene Frame van Assen, verder uitwerkt.

3.4.5 Archeologisch erfgoed

Voor de gemeente Assen is het rapport 'Archeologisch erfgoed in de gemeente Assen; een archeologische waarden- en verwachtingskaart met beleidsadviezen' opgesteld. Met het uitgevoerde archeologisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase is inzicht gegeven in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Gekozen is voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij is geïnformeerd over verwachtingen met betrekking tot de archeologische karakteristieken van het gebied. Tevens is archeologisch beleid geformuleerd. In paragraaf 4.6 is nader ingegaan op het aspect archeologie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.6 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 gebiedsspecifiek beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) worden toegepast. De navolgende figuur toont de toepassingskaart. In paragraaf 4.3 gaat nader in op de toetsing die heeft plaatsgevonden in verband met de haalbaarheid van het plan ten aanzien van het aspect bodem.

3.4.7 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en om 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. 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 de beleidsvisie Externe Veiligheid worden de volgende gebieden onderscheiden:

1. Wonen.
2. Bedrijven.
3. Transport (spoor, A28, N33).
4. Buitengebied.

Het plangebied valt onder een gebied voor wonen. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken bevinden mensen zich gedurende het grootste deel van de dag en de week. Daar bevinden zich vaak ook de kwetsbare objecten als scholen, winkelcentra, bejaardentehuizen en dergelijke. Per gebied zijn de ambities vertaald in randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.4.8 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018

In het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Assen 2013-2018 is zowel het beleid over de rioleringszorg en het gemeentelijk waterplan opgenomen, omdat water- en riolering in de stad steeds meer een integraal geheel vormen. Het beleid is gericht op behoud en verbetering van een gezonde, veilige en duurzame leef- en werkomgeving voor de lange termijn (2030). De belangrijkste uitdagingen daarbij zijn: opvangen klimaatverandering, bekostiging van de toename van renovatie en vervanging, kostenefficiëntie, vergroten van duurzaamheid en samenwerking in de afvalwaterketen.

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

1. Droge voeten in een veranderend klimaat: Assen streeft ernaar om geen overlast ten gevolge van water op straat te hebben. De afvoer- en bergingscapaciteit van het rioolstelsel moet voldoende groot zijn om wateroverlast te voorkomen, uitgezonderd in extreme omstandigheden en overmacht situaties. Onder extreme weersomstandigheden is "water op straat" acceptabel zolang het effect hiervan beperkt blijft tot enige hinder. Het mag in geen geval leiden tot ernstige overlast of schade.
2. Behouden en verbeteren waterkwaliteit: Assen streeft naar schoon en ecologisch gezond stadswater. Het voorkomen van vervuiling van afstromend hemelwater staat aan de basis van een duurzame invulling van stedelijke waterhuishouding en bescherming van de grondwaterkwaliteit en natuurgebieden als de Drentsche Aa (tevens bron van drinkwater).
3. Doelmatig beheer van voorzieningen (assetmanagement): De voorzieningen voor de inzameling en verwerking van afvalwater, regenwater en grondwater hebben meestal een lange levensduur en zijn kostbaar. Het in stand houden van deze voorzieningen vormen een belangrijke dienst van de gemeente aan burgers en bedrijven. Om deze voorzieningen ook in de toekomst betaalbaar te houden wordt samengewerkt met de buurgemeenten en de drie inliggende waterschappen.
4. Vergroten Duurzaamheid: Voor het functioneren van de waterketen (pompen, gemalen, etc.) is energie nodig. Gezocht wordt naar mogelijkheden om energie te besparen (geringe opvoerhoogtes, energiezuinig en slim pompen). Samen met waterschap Hunze en Aa's vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid om de rioolwaterzuivering Assen als energie- en grondstoffenfabriek te gaan benutten.
5. Beleving van water, betrokken burger: Water moet een toegevoegde waarde hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving en levert tegelijkertijd een bijdrage aan het voorkomen van wateroverlast. Door samenwerking met de andere waterpartners wil Assen de communicatie richting burger verbeteren. Burgers moeten niet belast worden met de vraag bij wie ze aan moeten kloppen voor bepaalde problemen. In hoofdstuk 5 wordt nader aandacht besteed aan het aspect water in relatie tot het planvoornemen.

3.4.9 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. Het plangebied valt binnen "gebiedstype 05 - Planmatig opgezette wijken". Het welstandsbeleid is hier gericht op het bieden van mogelijkheden voor het aanpassen en vernieuwen van bebouwing binnen de samenhang van het bouwblok, de straat of het cluster. De verandering moet passen binnen het grotere geheel en houden rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving. Daarnaast moet de verandering passen bij de specifieke plek. Aan een hoofdweg is de uitstraling van de bebouwing van groter openbaar belang dan aan een woonstraat. De omgevingsvergunning is voorgelegd aan de commissie ruimtelijk kwaliteit. Zij hebben een positief advies uitgebracht ten aanzien van het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De locatie Hoekbree is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

De fase 2 (kaveluitgifte voor 4 tweekappers en 5 vrijstaande woningen) en fase 3 (projectmatige bouw van 16 rijwoningen) van de ontwikkellocatie Hoekbree voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen in een groen stedelijk woonmilieu. Bovendien voorziet het plan deels in de behoefte aan mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Het plan is al langer opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en programmering en past binnen de vigerende regionale afspraken en recente behoefte-ramingen. Overheden dienen op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen, ook wel 'de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' genoemd. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. 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.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met oog voor de onderliggende vraag in de regio (trede 1), de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied (trede 2) en multimodale ontsluiting (trede 3). De ontwikkeling aan de Hoekbree is een stedelijke ontwikkeling en daarom wordt toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: vraag in de regio

De eerste trede betreft de motivatie van de ontwikkeling vanuit de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Het begrip 'regio' is niet begrensd, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. In geval van een lokale ontwikkeling kan het ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Assen maakt deel uit van de woningmarktregio Groningen-Assen. De invulling van de regionale behoefte door de verschillende regiogemeenten tot 2030 is met de regionale woningbouwafspraken 2012 afgestemd. Hierbij zijn ook de gemeentelijke woningbouwplanningen en woningbouwprogrammeringen vastgesteld. Deze worden jaarlijks door de regio gemonitord. Toevoeging van nieuwe plannen dienen ter afstemming aan de regio te worden voorgelegd. Het reeds vastgestelde bestemmingsplan voor de bouw van grondgebonden woningen aan de Hoekbree is een tweede respectievelijk derde fase in een ontwikkeling die voorheen bekend stond als het Hof van Assen. Het Hof van Assen is als geruime tijd opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering en maakte als zodanig ook deel uit van de lijst die in 2012 in het kader van de regionale woningbouwafspraken is afgestemd en vastgesteld. Onderhavige vergunning betreft slechts de toevoeging van 1 woning. In die zin mag worden vastgesteld dat voorliggende ontwikkeling voorziet in de regionale behoefte.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Bij deze trede dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere

bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een al jaren braakliggende locatie binnen bestaand stedelijk gebied waarvoor recent een bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase is vastgesteld.

Trede 3: multimodaal ontsloten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebiet (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Omdat wordt voldaan aan trede 1 en 2, hoeft niet naar een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied te worden gezocht. De locatie wordt overigens passend ontsloten en voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

4.3 Bodem

Ten aanzien van bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het plangebied is in 2006 onderzocht in het kader van een grondtransactie. Destijds zijn in de grond geen verhoogde waarden gemeten. In het grondwater zijn de parameters chroom en zink licht verhoogd gemeten. In 2013 heeft een actualiserend onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek had betrekking op de ten oosten van het Herepad gelegen gronden. Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat de bodem ter plaatse van de te bouwen woningen nagenoeg vrij is van verontreinigingen (voor de onderzoeken verwijzen wij naar de bijlagen bij het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl). Uit het onderzoek blijkt dat in de grond zintuiglijk geen waarnemingen zijn gedaan die kunnen duiden op een verontreiniging. In de grond analytisch geen van de geanalyseerde stoffen in verhoogde mate zijn gemeten. De grond is vrij toepasbaar op basis van de normen van het Besluit bodemkwaliteit. In het grondwater sprake is van een lichte verontreiniging met barium. De resultaten voortkomend uit dit onderzoek komen overeen met de resultaten van het bodemonderzoek uit 2006. Het onderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij het uitvoeren van grondverzet dient men dan ook alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende zintuiglijke afwijkingen. Aangezien het bodemonderzoek voor het gebied ten westen van het Herepad nog niet was geactualiseerd is opnieuw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase. Door middel van dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie vastgelegd. Daarnaast is de kwaliteit van de partij grond op de locatie indicatief vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan PAK in de bovengrond en een licht verhoogde concentratie aan kwik in het grondwater. In de partij grond (depot) op de locatie zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten. Op basis van het gemeten gehalte aan minerale olie is de partij toepasbaar als klasse Industrie. Op basis van de onderzoeksresultaten waren er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar woongebied. Het perceel heeft dan ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase een woonbestemming gekregen. Bodemgesteldheid is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieubeheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate

bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige verzoek slechts de toevoeging van 1 woningen omvat kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de toevoeging van 1 woning.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel woningen en andere geluidgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geluidsbelastingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende geluidsbronnen: Industrie, Spoorwegen en Wegverkeer. Het plangebied valt niet binnen een geluidzone vanwege een industrieterrein of van een spoorweg. Het plangebied valt wel binnen een zone van één of meer wegen.

Wegverkeer

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidzone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen: die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied; waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De weg Peelo betreft een binnenstedelijke weg met vier rijstroken met een zone van 350 meter. Het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase waarbinnen onderhavige locatie valt is geheel binnen deze zone gelegen. De weg Peelo Oost betreft een binnenstedelijke weg met twee rijstroken met een zone van 200 meter. Het perceel is gedeeltelijk binnen deze zone gelegen. Voor het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (voor de inhoud verwijzen wij dan ook naar de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl) naar de gevolgen van het wegverkeer. Het uitgevoerde onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase heeft de volgende resultaten.

Geluidsbelasting fase 2

De geluidsbelasting ten gevolge van de weg Peelo bedraagt ten hoogste 45 dB en ten gevolge van de weg Peelo Oost ten hoogste 39 dB. Daar de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110gWgh) ontmoet de realisatie van de woningen binnen plangebied fase 2 vanuit het aspect wegverkeerslawaai geen bezwaren.

Geluidsbelasting fase 3 (hier maakt onderhavige woning deel van uit)

De geluidsbelasting ten gevolge van de weg Peelo Oost op plangebied fase 3 bedraagt ten hoogste 36 dB, waarmee voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110gWgh). De maatgevende geluidsbelasting op plangebied fase 3 bedraagt ten gevolge van de weg Peelo Lden = 54 dB (inclusief aftrek ex artikel 110gWgh). Daar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. Op de weg Peelo is ter hoogte van het bestemmingsplan reeds het stil type asfalt Dubofalt aangebracht. Aanvullende bronmaatregelen zijn daarom niet aan de orde. De geluidsbelasting kan door overdrachtsmaatregelen worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om dit te bereiken zal langs de weg Peelo een geluidsscherm dienen te worden geplaatst met een hoogte van 4,5 meter en een lengte van circa 110 meter. Indien het bevoegd gezag bron- en/of overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Assen te worden verzocht voor plangebied fase 3 een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste Lden = 54 dB (inclusief aftrek ex artikel 110gWgh) ten gevolge van de weg Peelo. Het college heeft bij besluit van 13 december 2016 de hogere waarde voor onderhavige woningen verleend.

Bij realisatie van de beoogde woningen zal aangetoond moeten worden dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de geluideisen van het Bouwbesluit. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek ex artikel 110gWgh.

4.6 Archeologie

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart 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. 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. Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart geldt een 'lage verwachting'. Hierbij is geen onderzoek noodzakelijk, wel geldt een meldingsplicht voor eventuele vondsten. De vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat iemand niet van de plicht archeologische vondsten te melden conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de provinciaal archeoloog.



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart

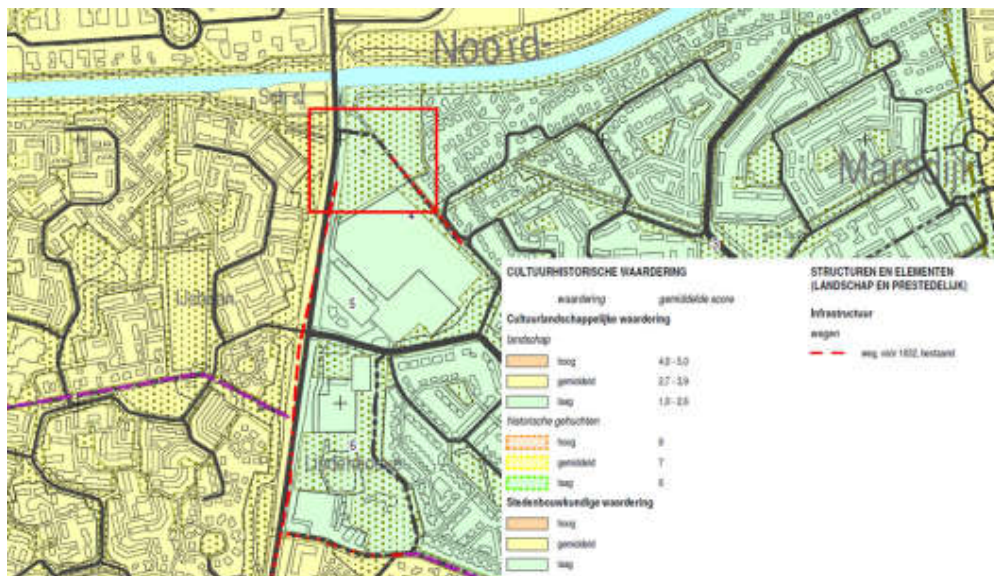
4.7 Cultuurhistorie

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening. Behalve monumenten, vallen onder 'cultuurhistorie' ook 'historische geografie' en 'historische (steden)bouwkundige waarden'. Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) op 1 januari 2012 dienen ruimtelijke plannen tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Beleidsregels cultuurhistorie

De gemeente Assen heeft beleidsregels voor cultuurhistorie. Met de beleidsregels cultuurhistorie kan worden gezorgd voor verder behoud en versterking van de cultuurhistorie en daarmee versterking van de aantrekkelijkheid van de gemeente. Dat is in lijn met één van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk, namelijk het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Met het opstellen van deze beleidsregels cultuurhistorie, de cultuurhistorische waardenkaart en de doorvertaling hiervan in bestemmingsplannen kan de gemeente Assen aan die wettelijke verplichting voldoen.

Het plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart gesitueerd in een gebied met een lage stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke waardering. Het gebied is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In gebieden met een hoge en middelhoge waardering streeft de gemeente naar behoud en/of inpassing. Dit gebeurt specifiek bij de grotere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij afwijkingen van een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning nodig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, en dus ook geen monumentale objecten, aanwezig. Door het plangebied loopt het Herepad. Dit is een historische structuur die wordt behouden. Het pad wordt de drager van de ontwikkeling, waarbij de woningen parallel aan het Herepad worden gepositioneerd. Aangezien het plangebied een lage stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke waardering heeft gekregen zijn er vanuit de beleidsregels geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken 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 publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op de aangegeven richtafstanden kan een correctie worden toegepast, afhankelijk van de vraag of het gaat om rustige dan wel minder rustige woongebieden, een zogenaamd 'gemengd gebied'. De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Het plangebied betreft een 'gemengd gebied'. Nabij het plangebied zijn onder andere sportvoorzieningen, infrastructuur en een woonzorgcomplex aanwezig. Omdat het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, kan voor het voorliggende bestemmingsplan worden uitgegaan van een correctiefactor van één categorie naar beneden. De aan te houden richtafstand is dus één stap lager. Woningen zijn milieugevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn milieubelastende activiteiten aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij de voorgenomen ontwikkeling. De milieubelastende activiteiten betreffen het sportcomplex van de voetbalvereniging. Voor een 'veldsportcomplex (met verlichting)' geldt een maximale richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen in verband met het aspect geluid. Echter, aangezien het plangebied in een 'gemengd gebied' ligt, is sprake van een richtafstand van 30 meter. Het sportcomplex ligt op meer dan 30 meter van de nieuwe woonbebouwing. Bovendien wordt het sportcomplex afgeschermd door een dichte groensingel. Het sportcomplex vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Parkeren

De realisatie van onderhavig bouwplan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Volgens paragraaf 6.3 van de ASVV 2012 kan worden uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte.

Koop, vrijstaand	1,8 - 2,6 pp/won.
Koop, twee-onder-een-kap	1,7 - 2,5 pp/won.
Koop tussen/hoek	1,5 - 2,3 pp/won.

Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Het parkeerterrein van Messchenstaete is gedeeltelijk ook te gebruiken door omwonenden. Onderhavige kavels aan de westzijde van het Herepad hebben minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Ook de lange oppritten door de groenstrook kunnen worden gebruikt voor parkeren en er worden in de openbare ruimte minimaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.10 Natuur

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoeragegebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

4.10.1 Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 3 km van het plangebied komt zeer beperkt Natura 2000-gebied voor. Het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied ligt op een afstand van ruim 1 km ten zuidoosten van het plangebied. De begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op een afstand van minimaal 1 km. Tussen het plangebied en de EHS is centrum-stedelijk gebied gesitueerd. De wettelijke gebiedsbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Ten behoeve van de mogelijk gemaakte bebouwing is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna (zie voor de inhoud van dit onderzoek de bijlage bij het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl). Op basis van de resultaten van deze quickscan zijn over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen het plangebied de volgende conclusies te trekken: Er is geschikt broedbiotoop aanwezig voor algemene broedvogels. Er is leefgebied voor een aantal licht beschermde soorten aanwezig. In het rapport worden op basis van bovenstaande conclusies de volgen de aanbevelingen gedaan met betrekking tot broedvogels en de zorgplicht.

Algemene broedvogels

Om effecten op broedvogels te voorkomen is het van belang de werkzaamheden, zoals het bouwrijp maken van het terrein, buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli) uit te voeren. Wanneer dit niet mogelijk is, is voorafgaand aan de werkzaamheden een nestcontrole nodig. Deze controle moet worden uitgevoerd door een ecoloog. Als blijkt dat er wel broedende vogels aanwezig zijn dient gewacht te worden met de werkzaamheden tot de vogel is uitgebroed en de jongen vliegvlug zijn.

Zorgplicht

De werkzaamheden kunnen leiden tot negatieve effecten op licht beschermde planten en dieren namelijk Mol, Egel, Bosmuis, Bosspitsmuis, Huisspitsmuis, Veldmuis, Gewone pad. Dit zijn algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt alleen de zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen. Dit wordt uitgevoerd door het ongeschikt maken van het plangebied voor dieren,

door deze enkele dagen voorafgaand aan de werkzaamheden kort af te maaien (één richting op werken). Dieren krijgen dan de tijd om het plangebied te verlaten en elders leefgebied te zoeken.

4.11 Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Hiervoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10-6). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico. In dat kader heeft de gemeente Assen een onderzoek laten uitvoeren naar de veiligheidsrisico's van voorliggende ontwikkeling (dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase en is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, spoorweg), risicovolle inrichtingen en de hoogspanningsleiding wordt geconcludeerd dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken en dat er derhalve geen belemmeringen zijn voor de te ontwikkelen woningen. Naast het plangebied loopt een aardgastransportleiding (N-521-40) van de Gasunie. Het plan is getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transport gerelateerd aan het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied ligt geen 10-6 risicocontour van de gasleiding en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn er dus geen knelpunten (saneringsgevallen).

Groepsrisico

De uitbreiding van het aantal aanwezigen leidt niet tot enige toename van het groepsrisico. Het groepsrisico (t.o.v. fN-curve) voor de aardgastransportleiding blijft in de nieuwe situatie ruim onder de oriëntatiewaarde liggen. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua hoogte groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Omdat er sprake is van toename van het aantal mensen in de nieuwe situatie, zal er o.a. aandacht moeten worden geschonken aan de zelfredzaamheid en hulpverlening.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Enkele jaren geleden zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen voor milieu-effectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De ontwikkeling van de Hoekbree 2^e en 3^e fase kan worden opgevat als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in 11.2 van de D-lijst. Onderhavig verzoek betreft slecht de toevoeging van 1 woning. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van

de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze motivering beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt toegelicht hoe in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

5.2 Waterhuishouding Hoekbree 2^e en 3^e fase

Er is ten zuidwesten van het voorliggende plangebied (binnen de eerste fase van Hoekbree) een waterberging planologisch mogelijk gemaakt voor de gehele ontwikkellocatie. Het laaggelegen terrein tussen voetbalvelden en wegvak Peelo (onder de hoogspanningslijnen) is hiervoor gebruikt. De vijver is dusdanig gedimensioneerd dat de toekomstige toename van verharding van het gehele ontwikkelingsgebied Hoekbree (fase 1, 2 en 3) hier gecompenseerd is. De uiteindelijke toename van verharding (dak en parkeerplaatsen) in fase 1 bedraagt 3.580 m². In fase 2 wordt de verharding voor het westelijk blok op 1.600 m² geschat (55% van gehele blok met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) en voor het oostelijk blok op 700 m² (twee vrije kavels; 50% van gehele blok). In fase 3 is sprake van 6 patio-woningen en 10 rijwoningen. Uitgaande van een verharding van 80% van het gehele blok wordt de verharding op 2.500 m² geschat. Indien daar de verharding van de bestrating van de nieuwe wegen in het gebied bij opgeteld wordt (2.600 m²), is er sprake van een totale verhardingstoename van circa 11.000 m² (fase 1, 2 en 3). De oppervlakte van de bergingsvijver gaat circa 1.050 m² bedragen. Uitgaande van bovengenoemd oppervlak en het stedenbouwkundige ontwerp (oever westzijde 1:1,5 en oever overige zijdes plas van 1:1,5 tot 1:5) blijkt uit een SOBEK-berekening dat bij een bui 100 + 13% circa 990 m³ water in de vijver geborgen kan worden. Deze waterberging zal tijdens het bouwrijp maken van fase 2 en 3 gerealiseerd worden. De bestaande schouwsloot ten noorden van de ontwikkellocatie (langs Noord Willemskanaal) blijft bestaan. De westelijke schouwsloot (langs wegvak Peelo) wordt deels in de waterberging verwerkt. De bestaande greppels langs het fietspad dat over de ontwikkellocatie loopt blijven bestaan. Het regenwater van de (dak)verharding van de ontwikkellocatie zal door middel van regenwaterriolering en de bestaande schouwsloot langs wegvak Peelo naar de bergingsvijver geleid worden. Overigens wordt op betreffende sloot ook het water van aanliggende deel van wegvak Peelo zelf geloosd (via berm). Infiltratie van water op de ontwikkellocatie is niet aan te bevelen gezien de plaatselijke aanwezige leemlaag in het ontwikkelingsgebied. Het water uit de bergingsvijver stroomt via een regenwaterriolering (rond 500 mm) onder wegvak Peelo richting vijvers ten westen van het wegvak Peelo. Bovenstaand is reeds afgestemd met het waterschap ten behoeve van het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase. Onderhavige aanvraag betreft slechts de toevoeging van 1 woning waarbij het reeds planologisch mogelijk gemaakte bouwvlak niet wordt overschreden. Er vindt dan ook geen toename van verharding plaats ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase.

Conform hetgeen in de watertoets staat, dient bij de nieuwbouw in en de inrichting van het plangebied geen gebruik gemaakt te worden van uitlogende materialen. Het vuilwater uit het plangebied wordt via nieuw aan te leggen DWA-riolering aangesloten op de huidige DWA-riolering onder de Langbree. De gemeente Assen houdt voor de aanleg van nieuwe infrastructuur een drooglegging van 1,10 meter beneden maaiveld aan en adviseert voor gebouwen een drooglegging van minimaal 0,90 meter beneden vloerpeil (bij dit laatste wordt er van uitgegaan dat de vloer circa 30 cm hoger ligt dan de infrastructuur in de buurt).

5.3 Watertoets

Op basis van het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase is een digitale melding via www.dewatertoets.nl gedaan. Door het waterschap is een concept uitgangspunten notitie verstrekt. Deze concept uitgangspuntennotitie is middels een mailbericht door het waterschap aangevuld en van nadere specificatie voorzien. Op 28 juli 2016 heeft het waterschap schriftelijk, per e-mail, bevestigd in te stemmen met de wijze waarop in het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en de aanpassingen aan de waterhuishouding die in dat kader zullen worden uitgevoerd zoals bovenstaand is omschreven. De toevoeging van 1 woning waarbij de verharding niet toeneemt heeft dan ook geen effect op de waterhuishouding.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn/worden overgedragen aan Bemog Projectontwikkeling B.V. Het betreft een particulier initiatief waarvan de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Tevens is een overeenkomst gesloten waarmee het wettelijke kostenverhaal verzekerd wordt, waarbij tevens mogelijke planschadekosten zijn gedekt. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar. Gelet op het voorgaande wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen en overleginstanties

Voor de totstandkoming van het plan wordt gebruik gemaakt van de geëigende procedures op grond van de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht. Het plan is in het kader van het bestemmingsplan conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening al voorgelegd aan overleginstanties zoals het waterschap en de provincie. Aangezien de impact van de toevoeging van 1 woning op basis van hetgeen reeds planologisch mogelijk is nagenoeg nihil is wordt het plan niet opnieuw voorgelegd aan de overlegpartners.

7.2 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De kennisgeving van de ontwerp-omgevingsvergunning vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft vanaf woensdag 16 januari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te geven om naar keuze schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Onderstaande stukken worden opnieuw aangehaald en zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl als bijlage bij het bestemmingsplan Hoekbree 2^e en 3^e fase.

1. Tauw, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Groene Dijk ZZ te Assen met kenmerk R001-4440566DAR-afr-V01-NL, van 15 maart 2006.
2. Tauw, Actualiserend bodemonderzoek locatie hoek Herepad-Groene Dijk ZZ (Hof van Assen) te Assen met kenmerk R001-1219734PKN-nva-V01-NL, van 12 november 2013.
3. Tauw, Verkennend bodemonderzoek Hoekbree (fase 3) te Assen met Kenmerk R001-1238432HJS-rrt-V01-NL, 6 april 2016.
4. Ingenieursbureau Spreen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai bestemmingsplan "Hoekbree" te Assen, 21 maart 2016.
5. Buro Bakker, Quicksan Flora- en faunawet Hoekbree Assen fase 2 en 3, 8 maart 2016.
6. RUD, Onderzoek Externe Veiligheid – Risicoanalyse Bestemmingsplan "Hoekbree", 8 februari 2016.



Bemog Projectontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer R. Meinen
Postbus 30200
8003 CE ZWOLLE

Contactpersoon Team BWO
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33
Assen
Uw brief van -
Uw kenmerk -
Ons kenmerk O2017-0560
Bijlagen div.
Datum 12 maart 2019
Verzenddatum 12 maart 2019

Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning nr. O2017-0560
(bij verdere correspondentie over deze aanvraag dit nummer vermelden).

Geachte heer Meinen,

Op 20 juli 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 16 woningen op het perceel kadastraal bekend sectie Z, nummers 1719 en 1723 gemeente Assen, Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2017-0560.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met ruimtelijke ordening'.

Ontbrekende gegevens

De volgende gegevens en bescheiden moeten uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd:

- Een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) voorzien van:
 - De aanduiding van het paaltype;
 - Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - Paalbelastingen (rekenwaarden);
 - Detail van de paalkop (steklengten);
 - De plaats van de sondeerpunten;
 - De palenstaat (met vermelding van paallengten en afmetingen);
- Een tekening en berekening van de wapening van de palen;
- Tekeningen en statische berekeningen van de fundering (incl. wapening);
- Tekeningen en statische berekeningen van de begane grondvloeren;
- Tekeningen en statische berekeningen van de verdiepingsvloeren;

U dient deze gegevens en documenten uiterlijk 3 weken voor u met het werk begint bij ons aan te leveren.

Verplichtingen

U mag pas met het bouwen beginnen nadat de juiste plaats is aangewezen door de gemeente. Hiervoor kunt u en afspraak maken door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via telefoonnummer 14-0592.

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl

Buitenplanse afwijking bestemmingsplan

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van 12 december 2018 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen reacties ontvangen.

Motivering ‘Bouwen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 voor het bouwen en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De ingediende aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het bestemmingsplan “Hoekbree 2^e en 3^e fase”(vastgesteld 8 december 2016). Op dit perceel geldt de bestemming: “Wonen – 2” (artikel 8). Het plan is in strijd met artikel 8.2.3, onder b, van het bestemmingsplan. Dit artikel schrijft voor dat er bij de rijwoningen maximaal 9 woningen gerealiseerd mogen worden, waarbij het plan uitgaat van 10 woningen.

Aangezien dat:

- Wij op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3, van de Wabo een project afwijkingsbesluit kunnen nemen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.
- Het ontwerpbesluit overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), bekend is gemaakt in het gemeentelijke huis-aan-huisblad “Berichten van de Brink” in het Gezinsblad en in de Staatscourant van 12 december 2018 en heeft met ingang van 12 december 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden het plan in te zien en daartegen zienswijzen in te dienen bij ons college.
- Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Kan deze afwijking naar ons oordeel worden toegestaan. Wij verlenen daarom de omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen” en “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Verrekening leges vooroverleg	€ - 105,56
Variabele leges - onderdeel bouwen	€ 43.000,00
Leges handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€ 6.764,15 +
Totaal	€ 49.658,59

De factuur wordt u separaat toegezonden.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding


Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in de Asser Courant.

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Meer informatie

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen,
telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl
Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. van der...'.

medewerker publieke dienstverlening

NB. Deze brief is ook naar de gemachtigde gezonden.

AAS Architecten
t.a.v. de heer S. Koops
Boterdiep 63
9712 LK GRONINGEN

Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringwerkzaamheden. Het melden van de start bouw kunt u doen door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - d: overig afval:Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventueel vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollige grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapening van de gewapend betonconstructies moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
7. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Toezicht tijdens de bouwwerkzaamheden

Voor toezicht tijdens de bouwwerkzaamheden kunt u een email sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact opnemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld;
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Het gereed melden van het bouwwerk kunt u doen door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.



Voorstel aan B&W

Datum: 3-11-2018
Team: Ruimte
Opsteller: Esther Langbroek
Telefoon: 6218
Portef. Houder: Booiy - Venekamp
Registr.nr.: 8800503/P117746
Zaaknummer:

Onderwerp:
Omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woning in afwijking van het bestemmingsplan "Hoekbree 2° en 3° fase".

Voorstel:
1. Besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken te publiceren en 6 weken ter inzage leggen;
2. Besluiten overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo, af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Hoekbree 2° en 3° fase";
3. Besluiten mandaat te verlenen voor vergunningverlening onder voorwaarde dat er geen zienswijzen worden ingediend en vervolgens overgaan tot het ter inzage leggen van het besluit.

Voor akkoord:
Naam: Paraaf J. Strijker
Datum: 4/12/18

Openbare besluitenlijst: [x] Ja [] Nee
Bekendmakingsplicht: [x] Ja [] Nee
O.R.: [] Ja [x] Nee

Informeren van de raad:
[] Alleen via openbare besluitenlijst
[] Via brief en stuk(ken) ter inzage

Raadsvoorstel: [] Ja [x] Nee

Afhandeling:
Concept brieven: [] Ja [x] Nee
Overeenkomst/contract: [] Ja [x] Nee

Kopie besluit : Esther Langbroek, Rutger Hoekstra

Opmerkingen voor afhandeling :

Achtergrond:
Op 8 december 2016 is het bestemmingsplan Hoekbree 2e en 3e fase vastgesteld door de raad. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. Op 17 oktober 2018 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan en is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Gezien de huidige markt is er behoefte aan woningen met een iets smallere beukmaat. Daarom is het verzoek voorgelegd om in het woonblok aan de westkant van het plangebied 1 woning extra te bouwen. Er is voldoende ruimte voor 10 ruime woningen in het bouwvlak. Daarbij is deze wijziging goed inpasbaar in het openbaar gebied. De bebouwing valt binnen het aangewezen bouwvlak waardoor de ruimtelijke impact nagenoeg nihil is. Het betreft slechts een afwijking van het aantal toegestane woningen binnen het bouwvlak.

Table with 3 columns: Akkoord, Bespreken, Signaal. Rows: B, WV, WS, WB, WL, S.

Besluit B&W Conform.

Datum:

B & W 11 DEC 2018 NR. 016



Onderwerp:

Omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra woning in afwijking van het bestemmingsplan "Hoekbree 2° en 3° fase".

Voorstel:

1. Besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken te publiceren en 6 weken ter inzage leggen;
2. Besluiten overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo, af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Hoekbree 2° en 3° fase";
3. Besluiten mandaat te verlenen voor vergunningverlening onder voorwaarde dat er geen zienswijzen worden ingediend en vervolgens overgaan tot het ter inzage leggen van het besluit.

Achtergrond en aanleiding:

Op 8 december 2016 is het bestemmingsplan Hoekbree 2e en 3e fase vastgesteld door de raad. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. Op 17 oktober 2018 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan en is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Gezien de huidige markt is er behoefte aan woningen met een iets smallere beukmaat. Daarom is het verzoek voorgelegd om in het woonblok aan de westkant van het plangebied 1 woning extra te bouwen. Er is voldoende ruimte voor 10 ruime woningen in het bouwvlak. Daarbij is deze wijziging goed inpasbaar in het openbaar gebied. De bebouwing valt binnen het aangewezen bouwvlak waardoor de ruimtelijke impact nagenoeg nihil is. Het betreft slechts een afwijking van het aantal toegestane woningen binnen het bouwvlak.

Argumenten:

Het voorliggende planvoornemen betreft een gedeeltelijke herziening van het vastgestelde bestemmingsplan "Hoekbree 2e en 3e fase".

De ontwikkeling voor de Hoekbree, 2e en 3e fase maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkellocatie (Hoekbree). Het eerste bestemmingsplan (1e fase) betrof de bouw van een woonzorgcomplex en een waterberging. Vervolgens is een bestemmingsplan (2e en 3e fase) opgesteld. Dit plan betrof het realiseren van een aantal woningen op vrij uit te geven kavels in de 2e fase, alsmede de realisering van patio-woningen en aaneengesloten woningen in de 3e fase en een extra ontsluiting van het plangebied via de aansluiting van de Hoekbree over het parkeerterrein bij de sportvelden van Achilles 1894. Dit bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Het nu voorliggende planvoornemen betreft een wijziging op de 3e fase. Het bestemmingsplan staat in het betreffende bouwvlak 9 woningen toe en het voornemen betreft de bouw van 10 woningen.

Ligging

Het plangebied heeft betrekking op een gebied dat gelegen is aan de noordkant van Assen. De locatie is gelegen ten oosten van de weg Peelo en ten zuiden van het Noord-Willemskanaal. Het bevindt zich in de noordwestelijke hoek van de wijk Marsdijk.

De locatie ligt ten zuiden van het woonzorgcomplex Messchenstaete, ten westen van de bestaande woningen langs de Langbree en ten oosten van de waterberging. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door het sportcomplex Marsdijk. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied.



Huidige en toekomstige situatie

Voor Hoekbree is een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Naast het in de eerste fase opgenomen woonzorgcomplex Messchenstaete, is in de tweede fase een aantal kavels opgenomen. Dit deel wordt gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap. Er zijn twee varianten. Eén variant gaat uit van 8 vrije kavels (alle vrijstaande woningen) en een andere variant gaat uit van 9 vrije kavels (5 vrijstaande woningen en 4 tweekappers). Met de laatste variant wordt voorzien in verschillende woonbehoeften.

Aan de noordzijde is een deel van het plangebied gereserveerd voor een uitbreiding van het parkeerterrein rondom het woonzorgcomplex. De ontsluiting van de eerste en tweede fase vindt plaats vanaf de Langbree en is vastgelegd in het bestemmingsplan Hoekbree (1^e fase). De kavels van de tweede fase sluiten direct aan op deze ontsluiting die parallel loopt aan het Herepad. De stedenbouwkundige structuur van de bestaande woningen langs de Langbree wordt hiermee voortgezet.

De derde fase (onderhavige ontwikkeling) maakt de realisering van rijenwoningen mogelijk. Ook deze rijenwoningen worden parallel aan het Herepad gesitueerd. In totaal maakt het bestemmingsplan 15 woningen mogelijk, waarvan 6 als patiowoning worden gesitueerd langs het Herepad. Bij de ontwikkeling van de 3^e fase zal de ontsluiting worden voortgezet over het parkeerterrein tussen de panden van Achilles en Aprisco in de richting van de Martin Luther Kingweg.

Onderhavige afwijking past binnen het bouwvlak en de maximaal toegestane bouw- en goothoogte. Het betreft slechts de toevoeging van 1 woning in het te ontwikkelen gebied van de derde fase.



Stedenbouwkunige visie voor het gehele gebied

Nieuwe situatie met 1 extra woning in het reeds aanwezige bouwvlak

Hoekbree ligt in een groene omgeving met de oude (fiets)route Herepad en de dijk langs het Noord-Willemskanaal. Langs het Herepad wordt de bestaande groenstructuur verder aangeplant. Langs Peelo komt een brede groenzone met een vijver in het laaggelegen terrein tussen de voetbalvelden en wegvak Peelo. De vijver ligt recht tegenover de bestaande vijver aan de andere zijde van wegvak Peelo. De groenzone wordt enigszins glooiend aangelegd zodat de groenzones aan beide zijden van Peelo één landschappelijk geheel gaan vormen. Langs de Hoekbree wordt aan één zijde een trottoir aangelegd. Aan de oostzijde van de Hoekbree krijgt de Hoekbree groene bermen met een bomenstructuur. Op de hoek van de Hoekbree en de Langbree is een klein groen 'brinkje'.

Parkeren

Alle kavels van onderhavig bouwblok hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Ook de lange opritten door de groenstrook kunnen worden gebruikt voor parkeren en er worden in de openbare ruimte een aantal parkeerplaatsen aangelegd (zie bovenstaande afbeelding van de nieuwe situatie).

Geluid

De geluidsbelasting ten gevolge van de weg Peelo is reeds onderzocht. Daar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden heeft uw college bij besluit van 13 december 2016 de hogere waarde voor onderhavige woningen verleend.

Bij realisatie van de beoogde woningen zal aangetoond moeten worden dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de geluideisen van het Bouwbesluit.

Duurzaamheid

De gemeente Assen wil zijn woningvoorraad verduurzamen. Hierbij worden energiebesparende maatregelen bevorderd. Met de uitvoering van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van energiebesparende maatregelen. De woningen worden nog niet direct aardgasloos gebouwd. In de basis worden de woning opgeleverd met een EPC van 0,4 en zijn standaard voorzien van zonnepanelen. Daarnaast krijgen kopers de mogelijkheid de woning te verduurzamen. Er worden duurzaamheidspakketten aangeboden als meerwerkoptie. Hierbij valt te denken aan extra panelen, mogelijk een WTW-installatie en zelfs gasloos en EPC 0,0 (afhankelijk van technische uitvoerbaarheid en goedkeuring aannemer en constructeur).

Ruimtelijke onderbouwing

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin komen diverse punten aan de orde, zoals geldend beleid, de diverse milieu aspecten en economische uitvoerbaarheid. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (ruimtelijke) bezwaren zijn ten aanzien van dit plan.

Procedure

Onderhavig verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Hoekbree 2^e en 3^e fase". Tevens past het verzoek niet onder de categorieën van gevallen genoemd in artikel 4 van het Bor. Medewerking aan het verzoek is dan ook enkel mogelijk via een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo.

Kanttekeningen / risico's:

n.v.t.

Financiële toelichting:

De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Een verzoek van deze omvang zijn middels leges kosten financieel dekkend. De kosten van het project zijn hiermee voldoende gedekt. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende aangetoond.

Tevens is er een koopovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Assen.

Communicatie en participatie:

De aanvraag wordt ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o van de Wabo, alsmede het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

Tevens is het plan en de ruimtelijke onderbouwing te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Advies ingewonnen bij

n.v.t.

Uitvoering en planning:

Na afloop van de periode van ter inzage legging zullen eventuele zienswijzen worden voorzien van commentaar en opnieuw worden voorgelegd aan uw college.

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, wordt gelijk overgegaan tot vergunning verlening van onderhavig initiatief en het opnieuw ter inzage leggen van het besluit.

Evaluatie:

n.v.t.

Personeel en Organisatie:

n.v.t.

Bijlage(n):

1. Ruimtelijke onderbouwing Hoekbree 3^e fase;
2. Besluitvlak;
3. Conceptbeschikking.