

**GEMEENTE ASSEN**

bestemmingsplan

**De Citadel**

---

## **Toelichting**

---

juni 2007

# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Algemeen.....	1
1.2. Ligging.....	1
1.3. Vigerende bestemmingsplannen .....	1
1.4. Een actueel plan .....	1
1.5. Standaardisering en digitalisering.....	2
1.6. De bij het plan behorende stukken .....	2
1.7. Opzet van de toelichting .....	3
<b>2. Beleid</b>	<b>4</b>
2.1. Algemeen.....	4
2.2. Gemeentelijk beleid .....	4
2.3. Provinciaal beleid.....	12
2.4. Rijksbeleid.....	14
2.5. Europees beleid .....	15
<b>3. Onderzoek</b>	<b>16</b>
3.1. Algemeen.....	16
3.2. Beschrijving van de huidige situatie.....	16
3.2.1. Ruimtelijke en functionele karakteristiek en structuur .....	16
3.2.2. Milieuhygiënische aspecten.....	17
3.3. Externe veiligheid.....	20
3.4. Luchtkwaliteit .....	21
3.5. Archeologie .....	22
3.6. Cultuurhistorie .....	23
3.7. Waterparagraaf .....	23
3.8. Duurzaamheidsaspecten .....	28
3.9. Flora en fauna.....	29
3.10. Verkeer.....	30
3.11. Distributie planologisch onderzoek (DPO).....	31
<b>4. Planbeschrijving</b>	<b>35</b>
4.1. Algemeen.....	35
4.2. Beschrijving bouwplan .....	38
4.3. Herinrichting Rolderstraat .....	38
4.4. Planopzet .....	39
<b>5. Toelichting op de voorschriften</b>	<b>40</b>
5.1. Inleiding.....	40
5.2. Flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen .....	40
5.3. Opzet voorschriften.....	41
5.4. Nadere toelichting op de voorschriften .....	41

---

<b>6. Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>46</b>
---------------------------------------	-----------

<b>7. Overleg</b>	<b>48</b>
-------------------	-----------

7.1. Inspraak .....	48
7.2. Overleg.....	50
7.3. Overzicht van wijzigingen en toezeggingen.....	55

## **Bijlage**

1. Verslag inspraakavond 27 juni 2006

# 1.

# Inleiding

## 1.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan "De Citadel" voorziet in de planologisch-juridische regeling van een gebied grenzend aan de oude stadskern van Assen. Aanleiding tot de opstelling van het plan is de herontwikkeling van het gebied dat wordt omsloten door de Rolderstraat, de Groningerstraat, de Kloekhorststraat en de Jan Fabriciusstraat.

Omdat het gemêleerde gebied kwalitatief gezien achteruit ging, is besloten om deze locatie een flinke impuls te geven. Om een gebied te creëren waar het prettig wonen, werken, winkelen en uitgaan is, moet een groot aantal panden gesloopt worden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze herontwikkeling mogelijk.

## 1.2. Ligging

De situering en begrenzing van het voorliggende plangebied "De Citadel" is weergegeven in afbeelding 1. Er is gekozen voor een logische begrenzing van het gebied dat geactualiseerd en herontwikkeld zal worden. De juridische regeling heeft dan ook betrekking op de gronden en gebouwen die tot het gebied behoren dat wordt omsloten door de Rolderstraat, de Groningerstraat, de Kloekhorststraat en de Jan Fabriciusstraat. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 4 hectare.

## 1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel gelden voor het plangebied de regelingen van meerdere bestemmingsplannen. Deze worden door onderhavig bestemmingsplan deels vervangen. Hierna worden de vigerende regelingen genoemd, alsmede de vaststellingsdatum door de gemeenteraad en de datum van goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

<i>naam bestemmingsplan</i>	<i>vastgesteld</i>	<i>goedgekeurd</i>
Bestemmingsplan Kloekhorststraat en omgeving	16-02-1956	18-07-1956
Bestemmingsplan Kloekhorststraat en omgeving, partiële herziening	02-03-1960	09-09-1960
Bestemmingsplan Partieel Komplan I	21-04-1960	26-05-1961
Bestemmingsplan Poststraat	21-04-1977	27-06-1978
Bestemmingsplan Fabriciusstraat	18-11-1999	16-05-2000

Het voorliggende bestemmingsplan "De Citadel" vervangt deels de bovengenoemde plannen zodra het onherroepelijk is geworden.

## 1.4. Een actueel plan

Het bestemmingsplan is een belangrijk beleidsinstrument voor de gemeente. In het plan wordt het ruimtelijke beleid aangegeven voor de komende tien jaar en het dient tevens als toetsingskader voor bouwplannen en de ruimtelijke inrichting van het gebied. Vanwege dit laatste aspect is het voor bedrijven en burgers van belang dat het bestemmingsplan duidelijk aangeeft wat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Vervolgens is van belang dat in vergelijkbare situaties een zelfde bouwmogelijkheid aanwezig is.

---

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak gericht op de herontwikkeling van het gebied waar het voormalig postkantoor stond, alsmede de naastliggende parkeergarage (Poststraat) en de hoek van de Kloekhorststraat en de Jan Fabriciusstraat. Ook wordt aan de zijde van de Groningerstraat ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor het overige deel is het plan overwegend consoliderend van aard. Daarbij worden de bestaande functies in het plangebied geregeld en wordt er rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van (rechts-)kracht worden van de diverse plannen.

Bij de planopzet is aangesloten bij de regeling van recent opgestelde bestemmingsplannen.

### **1.5. Standaardisering en digitalisering**

Het project Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen (DURP) is een gezamenlijk initiatief van het ministerie van VROM, provincies, gemeenten en andere belangenorganisaties met als doel het vervaardigen en uitwisselen van digitale ruimtelijke plannen. De gedachte is dat digitale ruimtelijke plannen kunnen bijdragen aan een effectiever en efficiënter ruimtelijke ordeningsproces.

Standaardisering en digitalisering zijn van belang om de actualisering van het plan te versnellen en de communicatiefunctie van het bestemmingsplan te verbeteren. De gemeente Assen zal onderhavig bestemmingsplan in- en extern digitaal beschikbaar stellen voor raadpleging en uitwisseling.

Het voorliggende bestemmingsplan "De Citadel" is digitaal opgezet op basis van het door de gemeente opgestelde "gemeentelijk Handboek Bestemmingsplannen". Bij de opstelling van dit handboek is aansluiting gezocht bij het document "Op de digitale leest" van het NIROV en bij het project van de BnSP inzake de IMRO gecodeerde bestemmingsplankaart. Ook voor de bestemmingsplantoelichting is een standaard regiem opgesteld.

### **1.6. De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "De Citadel" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. AS0019AA);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied opgenomen gronden weergegeven. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, waarin het gebruik van de gronden en de bebouwingmogelijkheden zijn vastgelegd. In de toelichting, zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van onderzoek en een beschrijving van de planopzet vermeld. De resultaten van de inspraak en van het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) zijn in de toelichting opgenomen.

Daarnaast maken de separate rapporten, die in het kader van diverse onderzoeken zijn opgesteld deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Bij de betreffende onderwerpen in de toelichting wordt hier naar verwezen.

---

### **1.7. Opzet van de toelichting**

De indeling van deze toelichting is als volgt. De voor het totale plangebied relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de op het plan betrekking hebbende onderzoeksaspecten. In het hoofdstuk 4 "planbeschrijving" is aangegeven op welke wijze de verschillende functies in het plan zijn opgenomen. De planologisch-juridische aspecten van de opgenomen regelgeving zijn beschreven in hoofdstuk 5. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en van het gevoerde overleg, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7, sluiten deze toelichting af.

### 2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren beleid houdt de gemeente rekening met het opgestelde eigen beleid en dat van het Rijk en de provincie Drenthe. In het onderstaande worden de beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op de inhoud van het plan toegelicht.

### 2.2. Gemeentelijk beleid

#### *Assen Koerst, toekomstvisie voor 2020*

"Assen Koerst" is de titel van de toekomstvisie van de gemeente Assen voor 2020 die het product vormt van een intensief ontwikkelingstraject met een actieve inbreng van de Asser bevolking. In de toekomstvisie wordt ingegaan op de ambities, de richting en de hoofdlijnen van keuzes. Kortom, de visie vormt het uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid.

In de visie wordt Assen omschreven als "een sociaal betrokken, sfeervol en leefbaar dorp in het groen met de economische en culturele levendigheid en variatie van een stad".

"Assen Koerst" is hiermee onderlegger voor de versterking van de culturele en uitgaansvoorzieningen van de stad. Het programma "Kloppend Hart" is het kader waarin het functioneren van de binnenstad als voorzieningencentrum voor de stad en de regio wordt bevorderd.

De realisatie wordt mede vormgegeven vanuit het gedachtegoed dat ontwikkeld is binnen het programma van de "Asser School" waarin richting wordt gegeven aan de vormgeving van de stad binnen de Asser identiteit. Mede door de aanwezigheid van brinken met een hedendaagse verschijningsvorm en functie, maar ook door het bewaken van rooilijnen en de aanleg van groen heeft Assen een eigen identiteit. Assen is zowel stad als dorp. Ook kent Assen een grote verscheidenheid aan woonvormen. Dit wordt positief beoordeeld.

#### *Gemeentelijk woonplan*

Het gemeentelijk Woonplan is op 16 september 2004 vastgesteld. Hierin is ingegaan op de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het wonen. Aan de hand van een analyse van de sterke en zwakke punten is een visie opgesteld. Hierbij wordt aangesloten bij de wijkindeling zoals die ook in dit bestemmingsplan is gehanteerd. Voorzover mogelijk is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de resultaten van het Woonplan. Met name in relatie tot de ruimtelijk relevante aspecten.

Nabij het centrum is ontwikkeling van meer centrumstedelijke milieus mogelijk. Verder kan door verdichting op inbreidings- en herstructureringslocaties een groter woonaanbod ontstaan. Met verdichting wordt hier bedoeld het in grotere aantallen (terug)bouwen op een locatie dan het oorspronkelijke aantal. Omdat deze milieus met name voor ouderen en starters aantrekkelijk zijn, is hier veel vraag naar levensloopbestendige woningen en appartementen. Het gebied Rolderstraat en omgeving is één van de beoogde locaties voor centrumstedelijke woonmilieus.



---

## **Strategienota GVVP**

De strategienota Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is begin 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze strategienota zijn de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid en de verkeersstructuren voor de komende tien jaar vastgelegd.

In stedelijke gebieden wordt de infrastructuur gezien als drager van de ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Met alle ontwikkelingen staat Assen voor de opgave de stad goed bereikbaar te houden voor zowel auto, fiets, openbaar vervoer als te voet. Daarnaast heeft iedereen baat bij een veilige en schone leefomgeving. De toename van de automobilititeit beperkt de bereikbaarheid en bedreigt de leefbaarheid. Door een mix van maatregelen moet de bereikbaarheid en leefbaarheid van Assen verbeteren.

Bereikbaarheid en mobiliteit worden nu vooral nog gebruikt voor autoverkeer. Om de bereikbaarheid van de economische zones en woongebieden van Assen ook in de toekomst te kunnen garanderen zal de fiets en het openbaar vervoer nadrukkelijker in het verkeers- en vervoersbeleid geïntegreerd moeten worden.

De strategienota wordt in een aantal deel- en uitvoeringsnota's uitgewerkt. De Nota Hoofdwegenstructuur (vastgesteld in 2000) is hiermee ook onderdeel van het totale gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid geworden.

### **Nota hoofdwegenstructuur**

In deze nota (d.d. 23 februari 2000) staan belangrijke uitgangspunten ten aanzien van het hoofdwegenet van Assen in de periode tot 2010. De nota heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats geeft de nota een visie op de vraag welke wegen in Assen tot het toekomstige hoofdwegenet gerekend moeten worden. In de tweede plaats geeft de nota belangrijke aanwijzingen voor de feitelijke inrichting van het hoofdwegenet. Vanuit de eerder opgestelde gemeentelijke nota Duurzaam Veilig (1998) is er al een groot aantal wegen aangegeven die tot het hoofdwegenet gerekend moeten worden. Vanuit dit project worden twee functies aan openbare ruimtes toegekend, namelijk een verkeersfunctie en een verblijfsfunctie. De wegen met een verkeersfunctie hebben primair tot doel het gemotoriseerde verkeer vlot en veilig af te wikkelen. In de verblijfsgebieden staat de verblijfsfunctie voor bewoners en bezoekers centraal, hierbij speelt het gemotoriseerde verkeer een ondergeschikte rol.

Als algemene visie op de hoofdwegenstructuur geldt dat er sprake moet zijn van een duurzaam veilige inrichting. In de Asser situatie bestaat de kern van de lokale hoofdwegenstructuur uit gebiedsontsluitingswegen, die primair een verkeersfunctie hebben. Alle belangrijke woonwijken en centra van werkgelegenheid zijn vanaf deze buitenring bereikbaar. Een weg in het plangebied die hier toe behoort is de Jan Fabriciusstraat. In de Nota hoofdwegenstructuur zijn tevens de primaire fietsroutes aangegeven, zoals die ook in de Nota Fietsverkeer zijn weergegeven.

---

### **Nota Fietsverkeer**

In de Nota Fietsverkeer is het fietsbeleid voor de komende 10 jaar verwoord. Er zijn diverse acties vermeld voor de periode t/m 2010. De Nota vervangt het Fietsbeleidsplan van 1993. De beleidsverantwoording geeft richting aan het onderhoud en de nog te realiseren fietsvoorzieningen in Assen. Het uitvoeringsprogramma is een overzicht van de fietsprojecten. Het fietsnetwerk kent primaire en secundaire fietsroutes. De aspecten kwaliteit en veiligheid komen in de nota ruim aan bod.

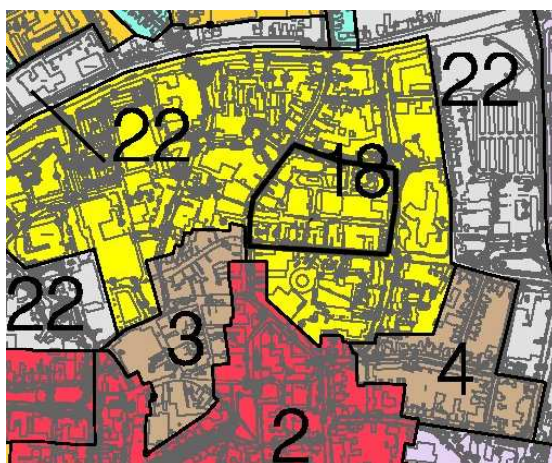
### **Welstandsnota**

Per 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden. Op grond van deze wet mag het welstandsbeleid alleen worden uitgevoerd aan de hand van door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Deze criteria zijn in een welstandsnota opgenomen. In de nota worden naast algemene criteria, gebiedsgerichte criteria opgenomen. Bij deze laatste criteria worden aan de hand van een beschrijving en waardering van de verschillende gebieden de criteria vastgelegd. De gebiedsindeling is afhankelijk van de ruimtelijke karakteristiek en typologie van de bebouwing. Daarom behoeft de gebiedsindeling niet de plangrens van het bestemmingsplan te volgen. Zo kunnen er in de stad gebieden voorkomen met gelijksoortige ruimtelijke kenmerken waaraan dezelfde welstandscriteria worden gekoppeld. Verder zijn in de nota sneltoetscriteria opgenomen voor kleine bouwplannen (aan- en bijgebouwen, dakkapellen en dergelijke). Het bestemmingsplan en het welstandsbeleid zijn de instrumenten die een belangrijke rol kunnen spelen om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst. Het plangebied is in de welstandsnota aangemerkt als "gemengd gebied binnenstad". De nieuwe ontwikkeling zal getoetst worden aan de welstandsnota.

#### Gebied 18: Gemengd gebied binnenstad

Dit deelgebied omvat de binnenstad in de ruime zin, voorzover het niet valt onder het Beschermd Stadsgezicht of onder Waardevol Gebied. Het deelgebied kenmerkt zich door een veelheid aan functies, waartoe winkels, scholen, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen behoren, alsmede kantoren, woningen, parkeergarages en dergelijke.

De waarde van het gebied is gelegen in de stedelijke potentie die dit gebied heeft. Het beleid zal zijn gericht op het verder versterken van de centrumfuncties, ook wat betreft de architectonische uitstraling. Vernieuwingen dienen ook in de architectonische expressie zichtbaar gemaakt te worden. Waar mogelijk zullen daarom nieuwe impulsen worden geïnitieerd om oudere bebouwing te vervangen door (ver)nieuwe(nde) bebouwing. De relatie tussen het open-



baar gebied te vervangen door (ver)nieuwe(nde) bebouwing. De relatie tussen het open-

---

baar gebied en de begane grondlaag van de nieuwe centrumbebouwing is daarbij een belangrijk aspect, evenals - plaatselijk - de relatie met het Beschermd Stadsgezicht.

### ***"Op en top Assen", visie hogere bouw***

De gemeente Assen heeft de visie "Op en top Assen" opgesteld. Op 7 juni 2005 is deze visie tijdens een informatieavond gepresenteerd aan de burgers en gemeenteraad van Assen. In oktober 2005 is de visie vastgesteld door de gemeenteraad.

De visie heeft tot doelstelling plekken in Assen aan te geven waar verdicht kan worden en/of accenten in de stad nodig zijn. Daarnaast wordt nagegaan hoe hogere bouw de identiteit van Assen als dynamische gemeente kan versterken. Hierbij staat de huidige ruimtelijke structuur en kwaliteit voorop. De visie is een structuurvisie voor de langere termijn, maar is opgezet vanuit de kennis van Assen van dit moment. Hogere bouw moet kunnen inspelen op ontwikkelingen in de Asser situatie en zal met enige regelmaat opnieuw moeten worden bestudeerd. De visie geeft een indicatie voor het toekomstige hoogbouwbeleid in Assen.

De visie geeft voor het plangebied van dit bestemmingsplan aan de mogelijkheid van een bebouwingsaccent in de verdichtingszone. Omdat de gemiddelde hoogte in deze zone hoger is dan in de rest van Assen, kunnen bebouwingsaccenten hier circa 30-40 meter hoog worden. Een bebouwingsaccent zal in bestaande stedelijk weefsel meestal op een hoek voorkomen en het maakt bij voorkeur onderdeel uit van een groter volume, zodat het accent automatisch opgenomen wordt in een context.

Bij een bebouwingsaccent als solitair gebouw verdient de invulling van de plint extra aandacht. Bijvoorbeeld door middel van realisatie van stedelijke voorzieningen, een royale entree of het toepassen van een groene voet.

### ***Structuurvisie Binnenstad Assen***

De gemeenteraad van Assen heeft op 8 november 2001 besloten tot het laten opstellen van een structuurvisie voor de binnenstad. De achtergrond van het besluit is dat "Assen Koerst" uitgaat van een groei van het inwonertal van Assen van ruim 60.000 inwoners nu naar circa 80.000 inwoners in de komende decennia. Inmiddels is de Structuurvisie Binnenstad Assen in voorbereiding.

In de Structuurvisie Binnenstad Assen staat de vraag centraal welke gevolgen deze groei zal hebben voor de binnenstad van Assen. Hierbij spelen ook andere, min of meer autonome bevolkings- en gedragsontwikkelingen een rol, zoals veranderingen in leeftijdsopbouw en koopgedrag en veranderingen in ons mobiliteitspatroon.

Het plangebied van de Structuurvisie Binnenstad Assen is opgedeeld in "stadshart/kernwinkelgebied", "plangebied" en "studiegebied". Het gebied "De Citadel" valt binnen het "stadshart/kernwinkelgebied" en wordt beschreven als één van de dynamische/ strategische gebieden.

---

Een belangrijke functie van de Structuurvisie is het aangeven van te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen in dit gebied en van de potenties ervan. In bepaalde delen zal er sprake kunnen zijn van een grote dynamiek, waar belangrijke en ingrijpende ruimtelijke en/of functionele veranderingen kunnen plaatsvinden, passend in de binnenstad.

Op 28 september 2005 is er een informatie- en inspraakavond georganiseerd, waarbij de ontwerpvisie is gepresenteerd en nadien een discussie heeft plaatsgevonden. Van 22 september tot en met 3 november 2005 heeft de visie ter inzage gelegen en werd iedereen in de mogelijkheid gesteld een schriftelijke reactie op de visie binnenstad te sturen. Op 11 mei 2006 is de visie vastgesteld in combinatie met het uitvoeringsprogramma.

### ***Gemeentelijk Rioleringsplan***

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. Het is voor de gemeente van belang een goede integrale beleidsafweging te kunnen maken op het terrein van bodem- en waterkwaliteit, gemeentelijke infrastructuur en rioleringszorg. In het kader van de Wet milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) wordt onder andere beschreven welke rioolvoorzieningen er in de gemeente zijn, hoe deze beheerd worden, welke onderdelen wanneer vervangen worden en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP heeft een strategisch karakter ten aanzien van het gemeentelijk rioolbeheer. Het GRP wordt binnen de gemeente gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument. Het gemeentelijk rioleringsplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor andere waterbeheerders. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het te voeren rioleringsbeleid van de gemeente.

De invloed die de riolering en het beheer ervan heeft op het milieu en de waterkwaliteit in het bijzonder is hier van belang. Overleg met onder anderen de waterschappen (waterkwaliteit/kwantiteitbeheerders) over het te voeren beleid en uit te voeren maatregelen is gewenst om afstemming te bevorderen, effectiviteit van maatregelen te vergroten en kosten te beheersen.

Het GRP is een korte tot middellange termijnplan met een geldigheidsduur van 4 jaar. Het huidige plan loopt tot en met 2008. Het plan wordt in het jaar 2008 aan eventueel veranderende omstandigheden getoetst. Voor het kostendekkingsplan, een integraal onderdeel van het GRP, is de beschouwde termijn 60 jaar. Deze periode is zo gekozen, omdat daarin tenminste eenmaal in de vervanging van alle onderdelen wordt voorzien en een trendmatig verloop van het fonds is aan te geven.

Uit de uitgangspunten en de randvoorwaarden die in de volgende hoofdstukken of alinea's aan de orde komen blijkt dat het onderhavig bestemmingsplan in voldoende mate rekening houdt met de in het GRP geformuleerde beleidsdoelstellingen.

---

### ***Investeringsbudget stedelijke vernieuwing***

De gemeenteraad heeft in juli 2000 de investeringsvisie Assen een integrale gebiedsgerichte ontwikkeling van 2000 tot 2010 vastgesteld. Bij het opstellen van dit ontwikkelingsprogramma is rekening gehouden met de afspraken en beleidskeuzes die gemaakt zijn binnen het samenwerkingsverband van de drie noordelijke provincies, de regiovisie Groningen-Assen 2030 en het Provinciaal Omgevingsplan. Het programma voor stedelijke vernieuwing zorgt er mede voor dat tal van gestelde doelstellingen uit Assen Koerst gerealiseerd gaan worden. Hierbij valt te denken aan de herstructureringsprogramma's die ervoor zorgen dat het levendiger wordt in de binnenstad en de sociale cohesie vergroot wordt.

Het investeringsbudget stedelijke vernieuwing is in het kort een bundeling van subsidiestromen op het gebied van wonen, milieu en ruimte waarmee een effectieve aanpak van de stedelijke problematiek wordt voorgestaan. Stedelijke vernieuwing gaat over goede omgevingskwaliteit, goede bereikbaarheid, sterke sociale infrastructuur en andere zaken die de beleving van een stad voor bewoners, bedrijven en bezoekers bepalen. De samenhang tussen deze terreinen is onlosmakelijk. Het ISV richt zich dus op de fysieke aspecten.

Op 27 januari 2005 heeft de gemeenteraad ingestemd met de investeringsvisie voor de 2<sup>e</sup> ISV-periode met het bijbehorende meerjaren ontwikkelingsprogramma voor de periode 2005-2009. De doelstelling van de stedelijke investeringsvisie is het leveren van inzicht in de aard en de omvang van de stedelijke vernieuwingsopgave van Assen in de periode 2005-2009 met een doorkijk naar 2015.

De herstructurering Centrum Oost/Rolderstraat e.o. is in het ISV 2 opgenomen als project dat in de periode 2005-2009 zal worden uitgevoerd. Het project De Citadel is door de projectgroep Stedelijke Vernieuwing aangewezen als één van de prioriteiten voor de ISV 2-periode.

### ***Waterplan***

De gemeente is in 2005 gestart met het opstellen van een gemeentelijk waterplan. Dit plan zal een strategische visie geven omtrent het waterbeleid in de gemeente Assen en wordt samen met de waterschappen opgesteld. In dit plan zullen beleidskaders aangegeven worden waarbinnen bijvoorbeeld het GRP, baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen en herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt.

Ten gevolge van de klimaatsveranderingen zal er meer ruimte voor water in Assen gerealiseerd moeten worden. Het bestaande watersysteem zal hiertoe aangepast moeten worden. In het waterplanproces zal dit aspect worden meegenomen. Tevens wordt in het waterplanproces en in het kader van Waterbeheer 21e eeuw (WB21) onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het waterhuishoudingstelsel op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. Voor stedelijk gebied is in het kader van WB21 sprake van een ontwerpnorm met een inundatierisico (overstromingsrisico vanuit watergangen) van 1 maal in de 100 jaar. Derhalve ligt het in de verwachting dat in de toekomst bij revitaliseringsplannen het aanwezige regenwater-

---

stelsel moet worden vergroot in transport en bergingscapaciteit ("veerkrachtig systeem"). Derhalve wordt nu als beleidsuitgangspunt genomen voor de gehele gemeente Assen dat in ieder geval het huidige oppervlaktewatersysteem gehandhaafd dient te blijven (Stand-still beginsel). In het huidige GRP is opgenomen dat in de bijbehorende planperiode het regenwaterstelsel van de gemeente Assen wordt geïnventariseerd en vervolgens op basis van, met het waterschap overeen te komen, ontwerpgrondslagen zal worden doorgerekend. Op basis van deze berekeningen en het bijbehorende monitoren wordt inzichtelijk waar de knelpunten zich bevinden. In overleg met het waterschap worden vervolgens gezamenlijk maatregelen voor deze knelpunten uitgewerkt.

#### Ontwerpgrondslagen nieuwe ontwikkelingen.

Eventueel nieuw aan te leggen of te vervangen vuilwaterriool wordt gedimensioneerd op basis van een aanname van de droogwaterafvoer van de aangesloten percelen en stroomgebieden en zal onder vrijverval lozen op het bestaande gemengd/dwa - rioolstelsel. Uitgegaan wordt van een droogwaterafvoer van 12 l/h/ie, in een periode van 10 uur, voor huishoudelijk afvalwater en 0.25 l/s/Ha voor de afvalwaterstroom bedrijventerreinen. Bij het afkoppelen van verharde oppervlakken dient op basis van het huidig landelijk beleid (de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren - niet afwentelen) de bergingscapaciteit binnen het stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen binnen een intensief bebouwd/verhard stedelijk gebied en het is derhalve ruimtelijk/economisch gezien en zonder buitensporig grote inspanningen niet mogelijk een door het waterschap gewenste open waterberging te realiseren. Derhalve zal er naar gestreefd worden om het regenwaterstelsel op basis van de volgende grondslagen te ontwerpen.

- De in het GRP 2001-2004 vastgestelde ontwerpbui met een maximale capaciteit van 80 l/sec/ha (bui Eelde T=2, Basisrioleringsplan Assen, 1995);
- Een na te streven bergingscriterium van minimaal 40 mm/m<sup>2</sup> afvoerend verhard oppervlak;
- Een waking van circa 50 cm; Een in normale situatie geldende afvoer van 1.2 l/sec/ha (bruto plan oppervlak);
- Eventuele ondergrondse berging zal mogelijk onder parkeervoorzieningen ingericht worden.
- Ingeval de benodigde berging niet doelmatig in het plangebied gerealiseerd kan worden dan zal deze in overleg met het Waterschap benedenstrooms worden gecompenseerd.

Het van de dakoppervlakken afstromende hemelwater dient van de riolering afgekoppeld te worden. Afvoer hiervan naar het oppervlaktewater ligt voor de hand. De bodem in Assen is namelijk over het algemeen ongeschikt voor infiltratie vanwege de relatief ondiep liggende leem - en potkleilagen. Door de relatief hoge intensiteit van het gemotoriseerde verkeer op de hoofdstructuren en de daarmee gepaarde vervuiling, zal er ingeval van herinrichting van de hoofdstructuren gestreefd worden naar een verbeterd gescheiden stelsel. Getracht zal worden de overige buurt en ontsluitingswegen ingeval van reconstructies met een gescheiden rioolstelsel uit te voeren.

De nieuw aan te leggen openbare infrastructuur zal voorzien worden van een drainagestelsel ten behoeve van een voldoende drooglegging van de wegconstructies. Op het eventueel aan leggen regenwaterstelsel worden ten behoeve van door particulieren aangelegde drainagestelsels en/of regenwaterafvoeren aansluitpunten aangebracht. De hoogteligging van de uitlegger

---

op het regenwaterstelsel zal ten opzichte van de gemiddeld te realiseren maaiveldhoogte voor een doelmatige drooglegging moeten zorgdragen.

#### Water en waterkansenkaart

De waterhuishouding vormt een belangrijke randvoorwaarde voor mogelijke ontwikkelingen. Om de relatie tussen de wateraspecten en de ruimtelijke ordening te verbeteren worden in een samenwerkingsverband van waterschappen, provincies en betrokken gemeenten waterkansenkaarten ontwikkeld. De waterkansenkaart geeft gebieden aan die vanuit water meer of minder geschikt zijn om te bebouwen en tevens wordt aangegeven welke eisen aan eventuele bebouwing worden gesteld. De voorkeur voor de manier van bouwen van het waterschap is als volgt. Waar dit mogelijk is wordt gestreefd naar het afkoppelen en infiltreren van neerslag in combinatie met duurzaam bouwen. Vervolgens is alleen duurzaam bouwen een eis, zonder veranderingen aan de grondwaterstanden. Waar daarmee onvoldoende drooglegging wordt bereikt, geldt de eis duurzaam bouwen met een beperkte drooglegging. Aan de gebieden die minder geschikt zijn vanuit waterhuishoudkundig oogpunt worden strikte voorwaarden gesteld, hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een eis om meer oppervlaktewater in plannen op te nemen of alleen aangepaste bebouwing toe te laten, bijvoorbeeld woonboten of een gebouwen op palen in een meer. Bij toekomstige ontwikkelingen kan deze kaart gebruikt worden om te bepalen welke aspecten vanuit water meegenomen dienen te worden bij een specifieke locatieontwikkeling.

#### ***Regiovisie Groningen-Assen 2030***

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie waarbij over bestuurlijke grenzen tussen gemeenten en provincies wordt heen gekeken. Sinds 1996 werken de twee provincies en twaalf gemeenten vrijwillig samen op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid en mobiliteit. De ontwikkelingsvisie is gericht op het creëren van kansen voor de regio: kansen op goed werk, goede bereikbaarheid, goede voorzieningen en op een goede betaalbare woning in een uitstekende woonomgeving. Iedereen in de regio profiteert van de voorzieningen in met name de steden Groningen en Assen en heeft belang bij het behoud van de werkgelegenheid die zich daar concentreert.

De ambities in de Regiovisie zijn vertaald in een regionale agenda. Deze opgaven voor de komende jaren zijn:

- ♦ het versterken van de economische ontwikkeling en profilering;
- ♦ het mogelijk maken van een duurzame ontwikkeling;
- ♦ het opvangen van de verstedelijkingsdruk;
- ♦ het ontwikkelen van het landelijk gebied als "contramal" van de stedelijke centra, met bijzondere aandacht voor waterberging en beheer;
- ♦ het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van de regio;
- ♦ het inspelen op toekomstige demografische en maatschappelijke ontwikkelingen;
- ♦ het creëren van levensloopbestendige woonmilieus.

In de Regiovisie zijn de opgaven voor de twee provincies en twaalf gemeenten uitgewerkt in programma's en projecten.

---

Binnen de regiovisie zullen de bestaande economische functies versterkt gaan worden. De stad Groningen is de plek voor topvoorzieningen. Assen biedt als hoofdstad van Drenthe aanvullende stedelijke woon- en werkmilieus. Voor de periode tot 2020 is de woningbouwopgave voor Assen in totaal 10.400 nieuwe woningen, met 2.000 als vervangende nieuwbouw.

### **2.3. Provinciaal beleid**

#### ***Provinciaal Omgevings Plan (POP)***

Het provinciaal ruimtelijk beleid is voor een groot deel neergelegd in het tweede Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (hierna POP II), zoals dat op 7 juli 2004 is vastgesteld door Provinciale Staten van Drenthe. Dit plan vervangt het POP zoals vastgesteld in 1998. Het beleid voor Assen blijft ten opzichte van het voorgaande POP vrijwel ongewijzigd.

Voor Assen is met name de vertaling van de Regiovisie Groningen-Assen van belang. De wettelijke verankering en een gedeelte van de uitwerking van de Regiovisie hebben plaatsgevonden in het POP.

Assen maakt deel uit van het stedelijk netwerk Groningen-Assen. Daarnaast wordt Assen in het POP omschreven als een streekcentrum. Streekcentra vormen het zwaartepunt bij de verdere verstedelijking van Drenthe. Het gaat om Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel. De beleidsinspanningen van de gemeenten om deze kernen in kwantitatieve en kwalitatieve zin verder te ontwikkelen, zullen door de provincie zoveel mogelijk worden ondersteund.

Voor de ontwikkeling van de woonfunctie is de doelstelling, dat de streekcentra voortdurend kunnen voldoen aan de reële vraag naar woonruimte die daar optreedt, zowel lokaal als vanuit de regio. Het provinciaal beleid is verder gericht op de realisering en de versterking van een hoogwaardig woonmilieu. Daarbij dient volgens de provincie onder meer aandacht te worden besteed aan het behoud van het open landelijk karakter van de woonwijken, waar de woningdichtheid één aspect van is. Tevens wordt gestreefd naar voldoende en een goede structuur van groenvoorzieningen.

Wat betreft de voorzieningenstructuur is het beleid van de provincie gericht op een optimale bereikbaarheid van voorzieningen voor alle bevolkingscategorieën. De spreiding van de soorten voorzieningen wordt daarom gekoppeld aan de functie van de kernen. Hierbij dient de zorg voor een levendig, aantrekkelijk en goed functionerend centrum van de kern Assen te worden nagestreefd.

#### ***Stedelijk waterbeheer***

Het watersysteem is één van de grondslagen voor het omgevingsbeleid. Deze sturende rol van water komt onder andere tot uitdrukking bij ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen. Aan de locatiekeuze en -inrichting worden vanwege het stedelijk waterbeheer onder meer de volgende eisen gesteld:



---

### Geen afwenteling van wateroverlast

Ook voor het stedelijk waterbeheer geldt dat geen afwenteling op andere gebieden mag optreden. Dat betekent dat afvoerpieken binnen het stedelijk gebied moeten worden opgevangen. Dit kan onder andere door de aanleg van bergingscapaciteit in de vorm van stedelijk water.

Mocht blijken dat het in uitzonderlijke gevallen niet mogelijk is om de noodzakelijke bergingsruimte binnen het stedelijk gebied te vinden, dan kan in overleg met het Waterschap een oplossing buiten het stedelijk gebied worden gezocht. Alle aanlegkosten die hieraan verbonden zijn dienen echter toegerekend te worden aan het desbetreffende stedelijk gebied.

### Inrichting en vormgeving

Het succes van stedelijk waterbeheer is mede afhankelijk van het gedrag van de burger. Dit gedrag kan het beste worden beïnvloed als de burger zich bewust is van het water als onderdeel van zijn leefomgeving. Een zichtbaar afwateringsstelsel heeft daarom de voorkeur boven een onzichtbaar hemelwaterriool.

Bij de inrichting van stedelijk water staat de noodzakelijke opvang van afvoerpieken centraal. Dit vormt de eerste randvoorwaarde. Daarnaast stellen ook veiligheid en volksgezondheid randvoorwaarden aan de inrichting en het onderhoud van het stedelijk water. Dit betekent onder andere geen lozing van verontreiniging op het stedelijk water. Daarnaast moet voldoende doorstroming verzekerd zijn en een zodanige inrichting van het stedelijk water dat ophoping van zwerfvuil wordt voorkomen en verdrinkingsgevaar wordt beperkt.

### Riolering

Voor overstorten van vuil water uit rioleringen wordt het landelijk beleid gevolgd. Schoon regenwater wordt niet op het riool geloosd, maar afgevoerd naar het oppervlaktewater of geïnfiltreerd in de bodem. In bestaand stedelijk gebied wordt, conform het rijksbeleid, 20% afgekoppeld. Om te zorgen dat dit water ook inderdaad schoon blijft, is het van belang aandacht te besteden aan de materiaalkeuze van zaken als dakbedekking, goten, gevelbekleding en straatmeubilair. Als het onvermijdelijk is dat water verontreinigd raakt, dient dit water gescheiden te worden gehouden van het schone hemelwater.

### ***Beleidsnota wonen***

De "Beleidsnota wonen Drenthe" is op 16 oktober 2001 vastgesteld en bevat een actualisatie en uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan (POP I). In de nota wordt aandacht besteed aan het oplossen van knelpunten met betrekking tot woningbouwmogelijkheden in de periode 2002-2004 en wordt tevens een doorkijk gegeven naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode tot 2010 en tot 2015. De opgave om aan de vraag naar kwaliteit in wonen te voldoen ligt de komende jaren vooral in de centrumgebieden van de steden en de grote kernen. De gemeente heeft dit beleid vertaald in het "Woonplan".

---

## **2.4. Rijksbeleid**

### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. Het beleid dat in deze nota is aangegeven sluit aan op de planvorming in Regiovisie-verband (Groningen-Assen nationaal stedelijk netwerk). De ontwikkeling van het plangebied past binnen dit beleid. Het ruimtelijk beleid van de Nota Ruimte wordt verder uitgewerkt in diverse nota's, zoals bijvoorbeeld in de Nota Mobiliteit.

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze wij dit willen doen. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven van het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

### ***Rijksbeleid water***

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw en het POP. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt vanaf 14 februari 2001 toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten tot wijziging van deze plannen.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening verplicht om "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding" op te nemen in de toelichting bij onder andere gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en de ruimtelijke onderbouwing bij vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij overige ruimtelijke plannen is de watertoets wettelijk niet verplicht, maar wordt deze om beleidsmatige en bestuurlijke redenen toegepast.

In paragraaf 3.7 wordt gelet op dit beleid nader ingegaan op het aspect water met betrekking tot het plangebied.

---

## **2.5. Europees beleid**

### ***Luchtkwaliteit***

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Deze kaderrichtlijn is uitgewerkt in dochterrichtlijnen voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. In 1999 trad de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) in werking voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof en lood. De richtlijn stelt voor deze stoffen grenswaarden vast, geeft plandrempels en alarmprempels. In 2001 is de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) in werking getreden voor benzeen en koolmonoxide. In 2002 is de derde dochterrichtlijn (2002/3/EG) in werking getreden met normen voor ozon. De vierde dochterrichtlijn met vooral normen voor zware metalen is in voorbereiding.

Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit (nieuw besluit is op 5 augustus 2005 in werking getreden). Dit besluit vervangt de eerdere geldende besluiten luchtkwaliteit.

In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit met betrekking tot het plangebied.

### 3.1. Algemeen

Op grond van artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand en de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het gebied.

Het voorliggende plan maakt de herontwikkeling van de Rolderstraat en directe omgeving mogelijk. Voor het overige betreft het onderhavige plan voornamelijk een aanpassing aan de huidige regelgeving en opvattingen aangaande de ruimtelijke ordening. Als algemeen uitgangspunt geldt, dat ontwikkelingen zoals die in het verleden in dit gebied tot stand zijn gekomen, als een gegeven worden geaccepteerd.

Het onderzoek spitst zich toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de huidige situatie in het plangebied, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren en onderzoeksaspecten als archeologie, water en flora en fauna.

### 3.2. Beschrijving van de huidige situatie

In deze paragraaf zal de huidige situatie van het gebied worden beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek en structuur van het gebied. Vervolgens komen de milieuhygiënische aspecten aan de orde.

#### 3.2.1. Ruimtelijke en functionele karakteristiek en structuur

Het voorliggende plangebied bestaat voornamelijk uit kleinschalige bebouwing met zeer uiteenlopende functies, zoals horeca, winkels, kantoren en wonen. De woonfunctie bevindt zich op de verdieping van de verschillende functies. De horecavoorzieningen zijn uitsluitend gevestigd aan de Rolderstraat. Deze diversiteit draagt sterk bij aan de levendige sfeer van het gebied.

De verschijningsvorm van de panden is zeer divers. Karakteristiek zijn de vele verschillen in onder meer de kapvorm, de nokrichting, de kleur van de baksteen en de dakpannen. Ieder pand heeft als het ware zijn eigen gezicht, maar wat massa en korrelgrootte betreft vertonen de panden grote gelijkheid.

Het gebied rond de parkeergarage aan de Poststraat is erg versteend en verstild. De belevingswaarde van dit gebied is dan ook sterk afgenomen en vraagt om opwaardering.

Afbeelding 2 geeft een beeld van de verschillende functies in het plangebied.

De Rolderstraat functioneert als een belangrijke invalsroute voor fietsers en voetgangers naar het centrum. De Rolderstraat vormt voor voetgangers als het ware de inleiding naar de Oudestraat waar het voetgangersgebied begint. Daarnaast heeft de Rolderstraat een functie als uitvalsweg voor het autoverkeer uit het oostelijk deel van het centrum. Dit verkeer komt vanuit de Noordersingel/Nieuwe huizen, de Groningerstraat en de parkeergarages Doevenkamp en Poststraat (deels). De Jan Fabriciusstraat maakt deel uit van de binnenring en heeft een belangrijke functie voor het verzamelen en verdelen van het verkeer vanaf de invalswegen naar de parkeervoorzieningen Doevenkamp en Poststraat.

---

### **3.2.2. Milieuhygiënische aspecten**

#### ***Algemeen***

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna wordt aandacht besteed aan een aantal relevante milieuaspecten.

#### ***Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen***

In het plangebied is een ontwikkeling opgenomen waarbij voor een groot deel sprake is van functiewijziging. Er vindt een schaalvergroting van de huidige gemêleerde functies plaats, namelijk wonen en winkelen. De uitbreiding zal ter plaatse van de huidige parkeergarage en het voormalig postkantoor met het ten noorden daarvan gelegen parkeerterrein komen.

Ter bevordering van de coördinatie milieuwetgeving - ruimtelijke ordening wordt ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van bedrijven/voorzieningen op verschillende afstanden van het (toekomstige) woonmilieu veelal gebruik gemaakt van de VNG-bedrijvenlijst zoals opgenomen in de uitgave "bedrijven en milieuzonering". De in deze bedrijvenlijst opgenomen bedrijven/voorzieningen zijn op basis van milieuaspecten ingedeeld in categorieën. Hiertoe zijn de aspecten geur, stof, geluid en gevaar kwantitatief beoordeeld, hetgeen zich weerspiegelt in een afstand van het bedrijf/voorziening tot aaneengesloten woonbebouwing, die gewenst is om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Van elk van de aspecten is de gewenste afstand bepaald. Uit de vier verkregen afstanden wordt de uiteindelijke afstand afgeleid door de grootste daarvan aan te houden.

Het gebied krijgt een invulling waarbij woningen en detailhandel naast (en boven) elkaar voorkomen. De VNG-bedrijvenlijst hanteert bij detailhandel in een rustige woonwijk een minimale afstand van 10 en bij bijvoorbeeld een bakker of slager (in verband met geur), 30 meter tot woningen. Omdat hier geen sprake is van een rustige woonwijk, de locatie maakt immers deel uit van het centrum van Assen, kan hiervan worden afgeweken. Het levert dan ook geen beperkingen op voor het plan.

#### ***Wet geluidhinder***

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. Op onderhavig plangebied is de zonering van wegen, spoorwegen en industrieterreinen van toepassing. Omdat er in het voorliggende plangebied nieuwe woningen binnen de bovengenoemde zones worden gerealiseerd, is er door BVA Verkeersadviezen een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar het akoestisch rapport "project Rolderstraat, Assen wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai, akoestisch onderzoek gemeente Assen" (13 juli 2005, gewijzigd 28 februari 2006) welke als externe bijlage bij dit plan is gevoegd.

---

De rekenresultaten in dit rapport zijn gepresenteerd in de nieuwe dosismaat Lden. Naar alle waarschijnlijkheid zal de Wet geluidhinder voor de zomer van 2006 worden herzien en zal de huidige LAeq worden vervangen door de Lden. Vooruitlopend op de nieuwe regelgeving wordt in dit rapport al uitgegaan van de nieuwe dosismaat Lden. Daarnaast wordt in de nieuwe Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere grenswaarde vast te stellen bij de gemeente neergelegd in plaats van bij de provincie.

#### Wegverkeerslawaaï

Voor de te realiseren nieuwe woningen diende er akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het betreft de geluidbelasting veroorzaakt door het wegverkeer op de Rolderstraat (tussen Groningerstraat en Roldertunnel), Kloekhorststraat, Jan Fabriciusstraat en mogelijk ook de Javastraat.

Met betrekking tot het wegverkeer kunnen op basis van de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek de volgende conclusies worden getrokken:

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt op een aantal rekenpunten overschreden vanwege het verkeer op de Jan Fabriciusstraat, de Javastraat en de Rolderstraat.
- Vanwege het verkeer op de Jan Fabriciusstraat bedraagt de geluidbelasting op de gevel ten hoogste 61 dB(A).
- Vanwege het verkeer op de Javastraat bedraagt de geluidbelasting op de gevel ten hoogste 54 dB(A).
- Vanwege het verkeer op de Rolderstraat bedraagt de geluidbelasting op de gevel ten hoogste 54 dB(A).

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt overschreden dient het effect van maatregelen onderzocht te worden. Het nemen van maatregelen blijft in dit geval beperkt tot eventuele bronmaatregelen omdat:

- De mogelijkheid tot het nemen van maatregelen in de overdracht (geluidschermen) onmogelijk zijn door de relatief korte afstand tussen gevel en weg en de hoogte van de bebouwing.
- Bij een eventuele vergroting van de afstand tussen weg en gevel moet worden bedacht dat een verdubbeling van de afstand resulteert in een afname van grofweg 3 dB(A).
- Wanneer hierbij wordt gekeken naar de Javastraat/Rolderstraat betekent dit dat de afstand tot de kruising moet toenemen van ongeveer 18 meter naar 72 meter.
- De afstand tot de Jan Fabriciusstraat zal dan moeten toenemen van ongeveer 15 meter tot 240 meter. Dit is gezien de grootte van het plangebied niet mogelijk.
- Het verlagen van de etmaalintensiteit op de drie wegen niet past binnen de wegencategorisering waarin deze wegen juist een verkeersfunctie hebben waardoor de intensiteit in de verblijfsgebieden juist laag gehouden kan worden.

De enige maatregel die in te passen zou zijn, is het overlagen van de bestaande asfaltverharding met een 'stille' deklaag. Hiermee kunnen echter geen reducties worden gehaald waardoor op alle rekenpunten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het treffen van maatregelen om de geluidbelasting op de gevels terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) niet mogelijk is. Hiertoe zal een verzoek om hogere grenswaarde worden ingediend.

---

### Railverkeerslawaai

Met het Besluit Geluidhinder Spoorwegen (BGS) is een regeling opgesteld, als nadere regelgeving uit de Wet geluidhinder, welke ten doel heeft regels te stellen met betrekking tot het voorkomen van nieuwe geluidhindersituaties. Het plangebied is gelegen binnen de op basis van artikel 3 van het BGS geldende wettelijke geluidzone van de spoorweg Zwolle - Groningen. De breedte van deze zone bedraagt 500 meter, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Bij het realiseren van bebouwing die (gedeeltelijk) is gelegen binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Uit de berekening van het railverkeerslawaai blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) vanwege de spoorweg Zwolle - Groningen op geen enkel rekenpunt wordt overschreden. Het railverkeer vormt dus geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

### Industrielawaai

Ten noorden van het plangebied ligt de zone van het gezoneerde industrieterrein. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Veemarktterrein op 20 juli 2006 en de goedkeuring op 3 oktober 2006 is de zone aangepast en buiten het plangebied komen te liggen. Deze zone vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan.

### **Bodem**

In kader van het voorliggende bestemmingsplan en het landsdekkend beeld is door Tauw in 2003 een historisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Doel van het onderzoek was het vaststellen of er binnen het gebied activiteiten hebben plaatsgevonden die bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Uit dit onderzoek<sup>1</sup> kan geconcludeerd worden dat er verschillende percelen in het plangebied aanwezig zijn, waarop verdachte activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden en/of nog plaatsvinden. De verdachte locaties betreffen onder andere (garage)werkplaatsen, kolenopslagplaatsen, een koper- en blikslagerij, ondergrondse tanks, fotowinkels en tankstations.

Op zeven locaties zijn bodemonderzoeken verricht. Ter plaatse van het (voormalige) tankstation aan de Poststraat 38 zijn matige tot sterke verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond in de grond en het grondwater. De verontreinigingen zijn deels gesaneerd. Op enkele locaties zijn matige tot sterke verontreinigingen aangetoond. In de grond betreffen het onder andere verontreinigingen met zware metalen en PAK en in het grondwater minerale olie. Op locaties aan de Kloekhorststraat en de Rolderstraat zijn alleen streefwaardeoverschrijdingen aangetoond.

Op basis van dit historisch onderzoek en de werkvoorraad van de gemeente Assen die in het kader van het landsdekkend beeld is opgesteld, is begin juni 2005 gestart met de uitvoering van een grootschalig bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit binnen het voorliggende plangebied. Zodra de resultaten van dit bodemonderzoek bekend zijn kan worden geconcludeerd of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen activiteiten.

<sup>1</sup> De gegevens zijn ontleend aan het rapport "Historisch onderzoek Groningerstraat, Jan Fabriciusstraat, Kloekhorststraat, Poststraat en Rolderstraat te Assen" van 2 februari 2003 door Tauw bv, regio Noord, projectnummer 4319832.

---

De resultaten van de diverse bodemonderzoeken zijn in de vorm van een externe bijlage aan het plan toegevoegd.

### **3.3. Externe veiligheid**

#### Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Sinds oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het plangebied valt buiten de effectafstanden van inrichtingen als bedoeld in het BEVI. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico in gevolge het BEVI. Een in het verleden in het plangebied aanwezig lpg-vulpunt is gesaneerd.

#### Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Naast het BEVI moet worden getoetst aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen.

In de circulaire is een verantwoordingsplicht opgenomen. Deze verantwoordingsplicht, houdt in dat iedere verandering van het groepsrisico die optreedt ten gevolge van een ruimtelijk besluit moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Het onderhavige plangebied bevindt zich buiten de effectafstand van de meest nabije vervoersas waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (Spoorlijn Zwolle-Groningen). Daarnaast bevinden zich tussen de spoorlijn en het plangebied meerdere gebouwen die zorgen voor een afschermdende werking. Het plangebied bevindt zich derhalve buiten het invloedsgebied van de spoorlijn. Er doet zich geen plaatsgebonden risico en groepsrisico voor als gevolg van de spoorlijn. Daarom is er geen verantwoordingsplicht op grond van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

#### Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen als bedoeld in de Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984.



---

### Besluit vuurwerkopslag

Reeds bestaande stuk over vuurwerkopslag toevoegen. Misschien is het wel nuttig om het adres van de vuurwerkopslag op te geven.

### **3.4. Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit (nieuwe besluit 5 augustus 2005 in werking getreden) dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. In dit kader dient derhalve nader te worden ingegaan op de luchtkwaliteit.

Het Besluit luchtkwaliteit geeft grenswaarden voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties.

Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Voor stikstofdioxide en fijn stof ligt dat anders. Voor fijn stof komen thans lokaal overschrijdingen voor van de jaargemiddelde grenswaarde en in vrijwel geheel Nederland van de 24-uursgemiddelde grenswaarde. Voor stikstofdioxide gelden in en na 2010 andere grenswaarden dan thans. Uitgaande van doorzetting van de huidige dalende trend in concentraties stikstofdioxide wordt voor 2010 verwacht dat landelijk grotendeels aan de grenswaarden voor stikstofdioxide wordt voldaan. Op sterk verkeersbelaste locaties in stedelijk gebied worden echter in 2010 overschrijdingen van de grenswaarden verwacht, indien geen nadere maatregelen worden genomen<sup>2</sup>.

#### ***Luchtkwaliteit in plangebied***

Voor dit bestemmingsplan zijn op in totaal negen punten langs de Groningerstraat, Rolderstraat, Kloekhorststraat, Poststraat en Jan Fabriciusstraat indicatieve scenarioberekeningen uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in 2004, 2005 en 2010. Deze wegen zijn in kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 het meest relevant met betrekking tot het bestemmingsplan.

Voor 2010 is zowel gerekend met autonome groei van het wegverkeer, als met de mogelijke verkeersaantrekkende en verkeersafremmende werking van het wegverkeer na de realisatie van het project.

Als uitgangspunt voor de berekeningen zijn de verkeerstellingen van de gemeente Assen genomen, waarbij opgemerkt dient te worden dat voor het prognosejaar 2010 de geprognosticeerde verkeersintensiteiten van 2015 zijn gebruikt.

Voor de scenarioberekeningen is gebruik gemaakt van het CAR II rekenprogramma (versie 4.1) waarbij als weerconditie voor 2004 het gepasseerde jaar en voor 2005 en 2010 de meerjarige meteorologie is genomen.

<sup>2</sup> Zie het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 van het ministerie van VROM van februari 2005.

---

In de (ruime) omgeving van het plangebied zijn voor zover bekend geen andere NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bronnen aanwezig dan het genoemde wegverkeer. Daarom zijn geen andere bronnen meegenomen in de scenarioberekeningen.

Voor stikstofdioxide blijkt uit de indicatieve scenarioberekeningen, rekening houdend met een 30% onzekerheidsmarge van het CAR II rekenprogramma, dat in 2004, 2005 en 2010 (normjaar voor NO<sub>2</sub>) de jaargemiddelde concentratie en de uurgemiddelde grenswaarde of plan- en alarmdrempel niet meer dan toegestaan worden overschreden.

Voor fijn stof blijkt uit de indicatieve scenarioberekeningen, rekening houdend met een 30% onzekerheidsmarge van het CAR II rekenprogramma, dat in 2004, 2005 (normjaar voor PM<sub>10</sub>) en 2010 de jaargemiddelde concentratie en de 24 uurgemiddelde grenswaarde of plan- en alarmdrempel niet meer dan toegestaan worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat de normen zoals die in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn weergegeven, niet worden overschreden na uitvoering van het bestemmingsplan "De Citadel". Dit betekent dat vanuit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 geen belemmeringen aan het bestemmingsplan worden opgelegd.

### **3.5. Archeologie**

Sinds de ondertekening van het verdrag van Valletta/Malta in 1992 door de Staat der Nederlanden, heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een steeds prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzakersprincipe": De veroorzaker is verantwoordelijk voor eventuele kosten van archeologisch onderzoek.

Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De *bekende* waarden zijn aangegeven op de archeologische monumenten kaart (AMK). De *te verwachten* waarden zijn aangegeven op de indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW). Deze kaart geeft een globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden. De IKAW geeft een drietal niveaus aan: gebieden met een hoge, middelhoge en een lage verwachting. Uitgangspunt voor het beleid is het archeologisch erfgoed op de vindplaats zelf te behouden.

Drents Plateau, erfgoed en architectuur heeft op 15 april 2005 een archeologisch advies uitgebracht voor het onderhavige plangebied. Het plangebied betreft geen AMK-terrein en er zijn geen waarnemingen of vondstmelding uit het plangebied zelf bekend. Het gebied is ongekarteerd, maar de omringende verwachtingswaarden zijn hoog en middelhoog. Echter gezien de mate van bebouwing van het gebied, als ook de saneringsproblematiek, wordt archeologisch vooronderzoek niet zinvol geacht. Wel wordt er bij een herprofilering van de Kloekhorststraat (nieuw wegdek) geadviseerd om dit onder archeologische begeleiding uit te voeren. Op de plek van de Kloekhorststraat wordt namelijk de omringende gracht van de onlangs opgegraven Galgenveld vermoed. In de grachtvulling kan informatie aanwezig zijn die in relatie staat tot het Galgenveld. De provinciaal archeoloog zal ingeschakeld en betrokken worden bij de herprofilering van de Kloekhorststraat.

### 3.6. Cultuurhistorie

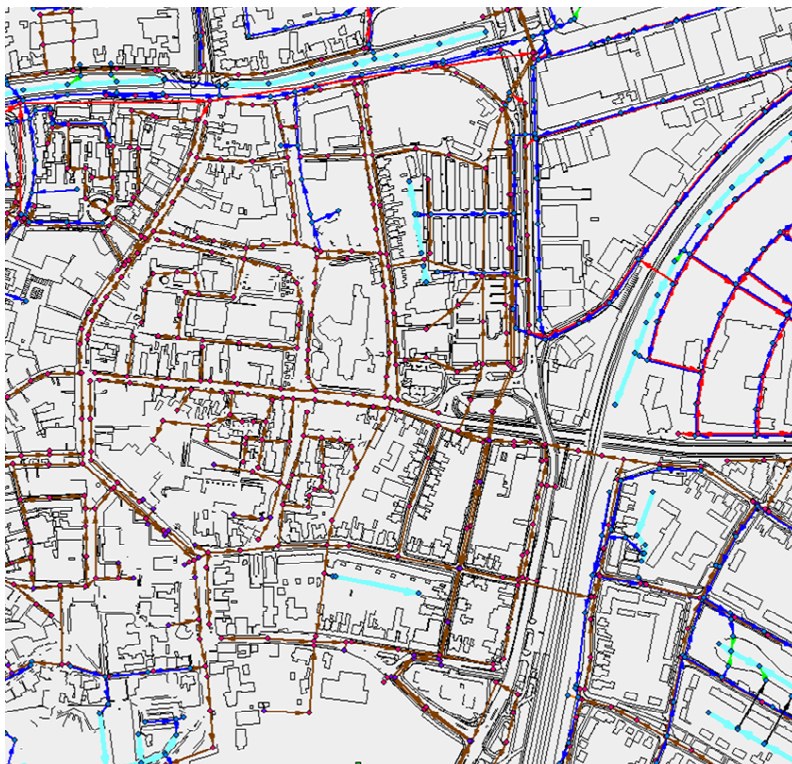
De voormalige synagoge aan de Groningerstraat 14-16 dateert van 1901 en is aangewezen als rijksmonument. Het gebouw is in 1947 verbouwd voor de christelijk gereformeerde kerk. De synagoge herinnert aan een grote joodse gemeenschap in Assen, waarvan enkele honderden in de Tweede Wereldoorlog zijn weggevoerd en vermoord door de bezetter. In de directe omgeving van de synagoge woonden de meeste Asser joden. Het monument is op de plankaart aangeduid als "rijksmonument".

### 3.7. Waterparagraaf

In het voortraject heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het Waterschap Hunze en Aa's over het aspect water in het plangebied. In deze paragraaf zijn de uitkomsten hiervan verwerkt. In de loop van het planproces zullen de uitgewerkte afspraken met betrekking tot de verwerking van het water met het waterschap worden afgestemd. Het waterschap heeft (in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) in een brief (27 juni 2006) aangegeven geen verdere op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

#### **Oppervlaktewater**

Het maaiveldniveau in het gebied varieert tussen de NAP +9.90 meter N.A.P.<sup>+</sup> en NAP +10,20 meter N.A.P.<sup>+</sup>. Het plan wordt aan de noordzijde op enige afstand, circa 200 meter begrensd door het Kanaal. Dit kanaal heeft een streefpeil van 9.00 meter N.A.P.<sup>+</sup>. Aan de noord-oostzijde wederom op circa 500 meter afstand bevindt zich het Havenkanaal met een streefpeil van 6.62 meter N.A.P.<sup>+</sup>. Aan de zuidzijde bevindt zich na circa 400 meter het eerste oppervlaktewater aan de Zuidersingel met een streefpeil van circa 8.77 meter N.A.P.<sup>+</sup>. Binnen het plan is geen oppervlaktewater en/of regenwaterriolering aanwezig. Eventueel overtollig regenwater wordt tijdelijk op straat geborgen. Het systeem is globaal weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: oppervlaktewater-systeem Centrum Assen

---

### Geologie/geomorfologie

Het plangebied is gelegen op het Drents plateau. Op het Drents plateau wordt het gebiedspatroon voornamelijk bepaald door hoger gelegen akkerbouwgronden (Essen) met geconcentreerde bewoning in de dorpen en de laag gelegen stroomdalen met groenlanden. Tevens heeft het Drents plateau als karakteristiek een hoge ligging en is daardoor infiltratiegebied. De ondergrond van het plangebied is grotendeels gevormd in het jongste deel van het Pleistoceen. In het spraakgebruik wordt deze periode ook wel de ijstijd genoemd. Tijdens één van deze ijstijden (het Elsterien) werd lemig zand en potklei afgezet. Dit afzettingpakket staat bekend als de formatie van Peelo. Dit pakket is ter plaatse in Assen 5 á 10 meter dik. In een volgende ijstijd werd keileem gevormd die in een weer volgende interglaciaal werd overdekt met een laag dekzand. Deze laag fijn zand is dunner dan 2 meter. Dit zand vormt een zacht glooiend dek over de keileem. Een beschrijving van de diepere bodemeenheden is voor dit plan niet van belang.

### Grondwater

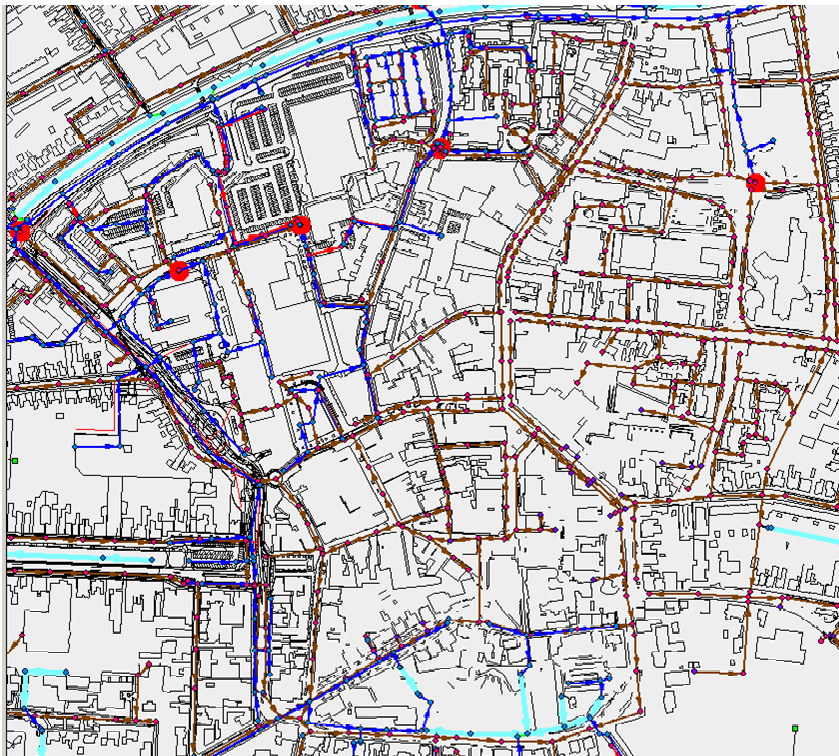
In de freatische grondwaterstanden kunnen grote fluctuaties optreden (tot circa 1,50 meter). In natte periodes staat het grondwater op veel plaatsen aan het maaiveld. De fluctuaties in het eerste watervoerende pakket (onder de keileem) zijn geringer, waardoor in natte periodes over de keileemlaag wegzijging optreedt.

Zonder extra voorzieningen is lokaal een voldoende drooglegging voor de functie wonen niet mogelijk. Dit is gebaseerd op: het hoogteverschil tussen de gemeten aanwezige gemiddelde maaiveldhoogte ten opzichte van de grondwatertrappen en de door grondboringen bepaalde leem- en veenvoorkomens. Binnen het plangebied is geen meetpunt van de (grond)waterstanden aanwezig.

### Riolering

In het centrum van Assen is een gemengd rioolstelsel aangelegd. Het plangebied ligt op de grens van twee stroomgebieden. Het gemengd rioolstelsel loost onder vrijverval via stuwen op het stroomgebied van de zuiveringsinstallatie van het waterschap Hunze en Aa's.

In het gemengde rioolstelsel zijn 5 externe overstorten opgenomen. Het overtollige regenwater loost via deze overstorten op het regenwaterriool gelegen onder Het Kanaal en uiteindelijk op het Havenkanaal en het Noord Willemskanaal een hoofdwatgang van het Waterschap Hunze en Aa's. Zie figuur 2 pagina 25.



Figuur 2. Locatie overstorten Centrum Assen

Het gemengde rioelstelsel is getoetst op basis van de in het GRP 2001-2004 vastgestelde ontwerp-bui met een maximale intensiteit van 80 l/sec/ha (bui Eelde T=2, Basisrioleringsplan Assen, 1995). Als aanvullend criterium is hierbij het wakingscriterium (waterstand tot aan maaiveld) van 20 cm gehanteerd. Het stelsel, onderdeel uitmakend van het noordelijk rioelstelsel van Assen, voldoet aan de basisinspanning (CUWVO-richtlijn).

De wegen, parkeerplaatsen en voetpaden zijn voor een groot gedeelte in open elementen uitgevoerd. De hoofdwegen- en fietspadenstructuur heeft een gesloten verharding bestaande uit asfalt. De open elementen verharding bevordert de infiltratie (vasthouden) van de neerslag.

Gezien de leeftijd van het rioelstelsel (aanleg in de jaren 60/70) met de verwachte levensduur van circa 60 jaar, de herstraatcyclus van 20 à 30 jaar en de hoge kosten die met het incidenteel afkoppelen gemoeid zijn, wordt enkel in geval van grootschalige revitaliseringsplannen overgegaan tot het afkoppelen van verharde oppervlakken en indien mogelijk bergen van het afstromende water.

Gezien de planontwikkeling dient bij het onderzoeken van het mogelijk afkoppelen van verharde oppervlakken van het gemengde stelsel met name het percentage oppervlaktewater te worden betrokken. Bij het afkoppelen van verharde oppervlakken dient te worden nagestreefd dat op basis van het huidig landelijk beleid (de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren - niet afwentelen) de bergingscapaciteit binnen het plangebied en/of stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

---

#### Oppervlakte- en grondwater kwaliteit

Door de waterkwaliteitsbeheerder is in 1998 voor de oppervlaktewaterlozingen een WVO vergunning verstrekt (kenmerk 97-03). Met betrekking tot de emissie uit de riolering hanteert de gemeente het stand-still-principe. Dat wil zeggen geen toename van het aantal overstortvoorzieningen.

Monitoring van de oppervlaktewaterkwaliteit vindt plaats door het Waterschap. Het is niet mogelijk de waterkwaliteit te beschrijven omdat de meetgegevens bij het Waterschap ontbreken.

Er zijn geen gegevens over de oppervlakte- en grondwaterkwaliteit bij de gemeente bekend. Uit de waterfunctiekaart van Assen, samengesteld in overleg met Waterschap en provincie volgt dat het Havenkanaal een functie voor de beroeps- en recreatievaart heeft. Bij deze functie hoort een basiskwaliteit voor dit oppervlaktewater.

Wel dient met de best bekende en beschikbare technieken de emissie uit de riolering met 50% gereduceerd te worden. In het kader van het ROM/WCL project Drentse Aa/Elperstroom zijn de overstorten middels het aanbrengen van een bergbezinkbassin aan het Havenkanaal gesaneerd.

#### Kwaliteit waterbodems

Binnen het plangebied komen geen waterbodems voor. Verwezen wordt naar het baggerplan gemeente Assen "Uitvoeringsplan gemeente Assen. Uitvoeringsplan baggeren voor het stedelijk gebied van de gemeente Assen (periode 2004-2007)" d.d. 14 augustus 2003. De waterbodem in het Havenkanaal wordt in 2006 gesaneerd.

#### ***Beheer en onderhoud***

##### Beheer riolering en oppervlaktewater

Gezien de problematiek van de geringe beschikbare ruimte in stedelijk gebied zijn de vijvers en watergangen niet conform de uitgangspunten van het waterschap gedimensioneerd. Beheer en onderhoud van de riolering en watergangen in openbare grond geschiedt vooralsnog door of namens de gemeente.

##### Beheer grondwater

De gemeente treft geen maatregelen voor grondwaterbeheer op particulier terrein. Dit is een verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. In het kader van de gemeentelijke zorgplicht voor een doelmatige inzameling en transport van afvalwater dat vrijkomt bij de binnen haar grondgebied liggende percelen, vastgelegd in hoofdstuk 10 van de Wet milieubeheer (§ 10.4.2. artikel 10.16 lid 1), treft de gemeente voorzieningen aan om het afvalwater (inclusief hemel en/of grondwater) te ontvangen en te transporteren. Deze voorziening bestaat uit een aansluitpunt op het regenwaterstelsel. Ingeval van een aansluitpunt op de riolering ligt deze met een dekking van 80 cm en 1 meter over de erfscheiding. Ten opzichte van de te realiseren woningpeilen, circa 30 cm boven kantopsluiting infrastructuur, voorziet dit aansluitpunt in een drooglegging van circa 1.20 meter beneden peil woning. De voorzieningen die de gemeente treft voor de ontwatering van openbaar gebied worden tevens aangesloten op het regenwaterstelsel.

---

### Schouw waterleidingen

Erfscheidingsloten met een gemeenschappelijke functie en de watergangen met een ontwerp-capaciteit van 30 l/sec zijn of die waterhuishoudkundig van belang zijn, worden door het waterschap onder schouw gebracht. Voor het wijzigen van de inrichting, vorm, afmeting, structuur of constructie van werken die vallen onder de keur van het waterschap is een ontheffing van de keur van het waterschap nodig. Daarnaast zijn bepaalde lozingen vergunningplichtig in het kader van de WVO.

### ***Toekomstige situatie***

Ten gevolge van herstructurering van het gebied wordt het watersysteem binnen de plangrenzen op basis van de nieuwe inzichten binnen het waterbeheer ontworpen. Dit betekent dat het vuilwater en het regenwater gescheiden zal worden ingezameld en afgevoerd. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aandeel van het verhard oppervlak niet toenemen. In het gebied is totaal circa 41.400 m<sup>2</sup> verhard en is in de huidige situatie aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Het verhardingspercentage bedraagt circa 99%. Wanneer hiervoor bergingshoeveelheid van 45 mm per m<sup>2</sup> gecreëerd zou moeten worden (notitie stedelijk waterbeheer waterschap Hunze en Aa's) is circa 1.800 m<sup>3</sup> berging noodzakelijk. Er is echter in het plangebied geen wateroppervlak aanwezig. Tegen de mate van verharding is in het verleden door het waterschap geen bezwaar aangetekend.

Op grond van maatschappelijk-economische motieven is het niet haalbaar de benodigde bergingshoeveelheid in het gebied zelf te creëren. Derhalve is er hier voor gekozen om het water niet in het gebied zelf vast te houden en te bergen maar af te voeren naar het Havenkanaal. In het kader van het gemeentelijk waterplan is in samenwerking met het Waterschap Hunze en Aa's een onderzoek gestart naar het vaststellen van de benodigde wateropgave voor het stedelijk gebied.

In het tracé van de omliggende wegen zal een nieuw gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Het regenwater van de daken en verhardingen wordt rechtstreeks aangesloten op het regenwaterriool.

Via het nieuwe regenwaterriool wordt het hemelwater van de daken uit de nieuw te ontwikkelen gebieden afgevoerd. Onderzocht dient te worden of een deel van dit regenwater benut kan worden voor de toiletspoeling van de bebouwing.

Het regenwaterriool zal in noordoostelijk richting een verbinding krijgen op het bestaand regenwaterriool dat het water van de overstort aan de Kloekhorststraat via het Kanaal afvoert naar het Havenkanaal. Ter plaatse van het Kanaal wordt een overloop op het Kanaal gemaakt zodat bij hoge regenintensiteiten het Kanaal als overloopgebied functioneert. Het vuilwaterriool zal onderdeel gaan uitmaken van het aanwezige gemengde rioolstelsel.

Het regenwater dat via het regenwaterriool naar het Havenkanaal afgevoerd wordt, mag geen verontreinigingen bevatten. Dit betekent dat er eisen gesteld worden aan de toepassing van materialen die gebruikt worden voor daken, dakgoten inclusief de standpijpen. De materialen waarmee deze worden uitgevoerd mogen niet uitlogen. Dit betekent in de praktijk dat er geen

---

zink of koper mag worden toegepast tenzij deze zijn voorzien van een coating. Ook ten aanzien van het beheer en onderhoud van het openbaar gebied worden eisen gesteld. Er mag geen chemische onkruidbestrijding worden toegepast. Dit wordt in de gemeente Assen al een aantal jaren niet meer gedaan.

#### Grondwater

Vanwege de hoge grondwaterstanden in het gebied zal de gemeente doelmatige voorzieningen in het openbaar gebied aanbrengen zodat de particulier in het nieuw te ontwikkelen gebied op zijn perceel voldoende drooglegging kan creëren. Die voorziening bestaat uit het nieuw aan te leggen regenwaterriool waarop de particulier zijn drainagewater op mag lozen. Dit laat onverlet dat bouwwerken waterwerend moeten worden uitgevoerd (kelders waterdicht). Bij het ontwerp van dit regenwaterriool wordt rekening gehouden met de benodigde ontwateringsdiepte voor de particulier. In het wegcunet zal ook een cunet-drainage worden toegepast om ook in het openbare gebied voldoende drooglegging te creëren. Deze drainage wordt eveneens aangesloten op het regenwaterriool. De gemeente treft geen voorzieningen van welke aard dan ook op particuliere grond.

#### Vuilwater

Het vuilwater uit het nieuw te ontwikkelen gebied zal via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool worden afgevoerd naar de RWZI. Door de ontvlechting van de afvoer van het afvalwater uit het gebied zal het bestaande gemengde rioolstelsel benedenstrooms minder vaak overstorten. De waterhuishoudkundige werken zullen in overleg met het Waterschap Hunze en Aa's worden vastgesteld.

#### Schouw waterleidingen

Drainages, afscheidingsloten met een gemeenschappelijke functie en de watergangen en/of regenwaterriolen met een ontwerpcapaciteit van 60 l/sec zijn en/of worden door het waterschap in stedelijk gebied onder schouw gebracht. Voor het wijzigen van de inrichting, vorm, afmeting, structuur of constructie van werken die vallen onder de keur van het waterschap is een onthefing van de keur van het waterschap nodig.

### ***Drinkwatervoorziening***

De drinkwatervoorziening wordt door de Waterleiding Maatschappij Drenthe (WMD) verzorgd. Op circa 70 meter minus maaiveld bevindt zich in Assen de bovenzijde van de afzettingen die behoren tot de formatie van Urk. Deze afzettingen bestaan uit zeer grove goeddoorlatende zanden. In deze bodemlaag wordt grondwater onttrokken door het pompstation Assen van de Waterleiding Maatschappij Drenthe (70-120 meter minus maaiveld) Daar wordt circa 4.0 miljoen m<sup>3</sup> grondwater per jaar onttrokken. Deze onttrekking bevindt zich stroomafwaarts van het studiegebied. Voor zover bekend vinden er verder geen grondwateronttrekkingen van betekenis in of in de directe omgeving van het plangebied plaats.

### **3.8. Duurzaamheidsaspecten**

De gemeente Assen is medeondertekenaar van het Convenant Duurzaam Bouwen in Drenthe. Als uitvloeisel hiervan wordt voor eventueel nieuw op te richten bebouwing in het plangebied naar een lagere energieprestatiecoëfficiënt gestreefd dan landelijk wordt voorgeschreven.



---

Op nieuwe woningen in het plangebied zullen de richtlijnen van het Nationaal Basispakket Duurzaam Bouwen worden toegepast. Tevens moeten de woningen voldoen aan de eisen waarvoor het Politiekeurmerk Veilig Wonen wordt afgegeven. Dit keurmerk stelt niet alleen eisen aan de woningen zelf, maar ook aan de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het openbare gebied. Met de ontwikkelaar zijn met betrekking tot de toepassing van duurzaamheidsaspecten afspraken gemaakt.

### **3.9. Flora en fauna**

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. Onderhavig plangebied is niet in of nabij een beschermingsgebied in het kader van deze richtlijnen gelegen.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Samen met de Natuurbeschermingswet heeft de Flora- en faunawet tot doel de Nederlandse natuur te beschermen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen.

Onderzocht dient te worden of de beoogde nieuwbouw van winkels en woningen gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten. Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet, is de verplichting ontstaan om ervoor te zorgen dat een dergelijke ingreep zo weinig mogelijk negatieve gevolgen heeft voor (beschermde) planten en dieren. Voorzover negatieve gevolgen niet vermeden kunnen worden, dient er ontheffing te worden aangevraagd van de relevante verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

De resultaten van het flora- en faunaonderzoek zijn weergegeven in het rapport "Quickscan, Ecologisch onderzoek, Herontwikkeling Poststraat Assen" (juni 2005) welke als externe bijlage aan het plan is toegevoegd. Hierna worden de conclusies en aanbevelingen uit de rapportage beschreven.

Het plangebied ligt, uitgezonderd het Natuurgebied Overcingel, niet in de nabijheid van gebieden met een directe planologische bescherming, zoals de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS), Beschermde natuurmonumenten of vogel- of habitatrichtlijngebied. Door de geïsoleerde ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Assen en de beperkte aard van de ruimtelijke ingreep zijn er geen significante effecten op beschermde natuurgebieden.

De Flora- en faunawet is wel van kracht en regelt de bescherming van een groot aantal individuele soorten middels een aantal verboden. Bovendien geldt voor een ieder de zorgplicht. Uit het éénmalige veldonderzoek komen de volgende zaken naar voren:

- 
- ten tijde van het veldonderzoek bevonden zich op de locatie geen verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen kunnen weliswaar regelmatig van verblijfplaats wisselen, maar door de beperkte geschiktheid van de bebouwing en de zeer geringe vleermuisactiviteit beschouwen we de locatie niet als waarschijnlijke verblijfplaats;
  - er zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, licht beschermde zoogdiersoorten als Bosmuis te verwachten;
  - het plangebied vormt geen aantrekkelijk broedgebied voor vogels, maar de aanwezigheid van weinig kritische broedvogels kan niet worden uitgesloten;
  - er zijn geen beschermde planten, amfibieën, reptielen, vissen en insecten te verwachten.

Algemeen geldt dat de ecologische waarde van de locatie zeer beperkt is. Er zijn alleen vaste verblijfplaatsen van enkele algemene licht beschermde zoogdiersoorten te verwachten en voor schade aan deze soorten hoeft bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing (meer) te worden aangevraagd. Om een verstorend effect op broedende vogels uit te kunnen sluiten wordt aangeraden versturende werkzaamheden zoals de sloop van bebouwing uit te voeren buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli).

### **3.10. Verkeer**

#### ***Algemeen***

Assen is een stad van circa 63.000 inwoners die de komende twintig jaar zal doorgroeien naar een stad van 80.000 inwoners. Deze groei zal voor een belangrijk deel plaatsvinden aan de westzijde van Assen. Assen heeft een centrumfunctie voor een gebied van ongeveer 200.000 inwoners. Bereikbaarheid is een essentieel onderdeel in het behouden dan wel versterken van die centrumfunctie. Voor inwoners van het gebied rondom Assen zal vooral de auto gebruikt worden om de voorzieningen te bereiken. Het openbaar vervoer vervult hierin nog een beperkte rol.

Het verkeersbeleid van de gemeente Assen is er op gericht het fietsgebruik te stimuleren. Met directe, snelle verbindingen naar het centrum is het aantrekkelijk de fiets te gebruiken. Vanaf 1972 kent Assen een voetgangersgebied dat in de loop der jaren verder is uitgebreid.

#### ***Ontwikkeling mobiliteit***

Door de groei van het autoverkeer, zowel autonoom als door de uitbreiding van de stad, blijven de verkeersintensiteiten (gemiddelde aantal motorvoertuigen per etmaal) met 1% toenemen. Dit geldt ook voor de binnenring. In 2000 bedroeg de verkeersintensiteit op de weg langs Het Kanaal circa 10.000 mvt/etmaal, op de Jan Fabriciusstraat ter hoogte van de Rolderstraat circa 8.500, op de Javastraat circa 7.500 en op de Rolderstraat richting tunnel circa 9.000 mvt/etmaal. Binnen het plangebied bedraagt de intensiteit op de Rolderstraat ter hoogte van de Javastraat circa 3.000 mvt/etmaal.

#### ***Gemotoriseerd verkeer***

Het gebied ligt aan de oostzijde van het centrum en wordt aan de oostzijde begrensd door de binnenring, de hoofdweg om het centrum. Deze weg heeft een belangrijke functie voor het ver-

---

zamelen dan wel verdelen van het verkeer vanaf de invalswegen naar de diverse parkeervoorzieningen in en rond het centrum en plaatsen voor het laden en lossen ten behoeve van bevoorrading. De Fabriciusstraat, een deel van de Rolderstraat en de Javastraat maken onderdeel uit van de ontsluitingsstructuur. De belangrijkste parkeervoorzieningen in de directe omgeving van het voorliggende plangebied zijn de parkeergarages Doevenkamp en Poststraat. Beide liggen aan de rand van deze binnenring. De overige wegen binnen het plangebied hebben vooral een functie voor het bestemmingsverkeer. De Kloekhorststraat en de Groningerstraat zijn belangrijk voor kortparkeren.

### ***Langzaamverkeer***

Het plangebied grenst aan het voetgangersgebied in het centrum van Assen. De Rolderstraat heeft dan ook via de Oudestraat en de Nieuwe Huizen een belangrijke functie als invalsroute voor fietsers en voetgangers naar het centrum. De Groningerstraat en de Rolderstraat maken deel uit van een primaire fietsroute naar het centrum en het station.

### ***Openbaar vervoer***

Assen heeft een aansluiting op het intercitynetwerk. Het NS-station ligt op ongeveer 10 minuten loopafstand van het plangebied. Langs de oostzijde van het plangebied, de Javastraat-Jan Fabriciusstraat-Het Kanaal, rijdt van maandag tot en met vrijdag de Q-liner Assen-Groningen.

### ***Parkeren***

Het gemeentelijk beleid voor het centrum is gericht op het aanbieden van kwalitatief goede, betaalbare parkeerplaatsen. Dit betekent een aanbod van verschillende soorten parkeergelegenheden. Het straatparkeren is vooral bedoeld voor kort parkeren, de garages in het algemeen voor langduriger parkeren. De laatste jaren heeft er in het centrum een verschuiving plaatsgevonden van aantal straatparkeerplaatsen naar parkeergarages. In de buurten rondom het centrum zal een parkeervergunningstelsel worden ingevoerd om de parkeeroverlast voor de bewoners te beperken. De parkeergarages in Assen zijn in eigendom van de gemeente.

## **3.11. Distributie planologisch onderzoek (DPO)**

De herstructureringsplannen voor het plangebied Rolderstraat beogen een versterking van de leefbaarheid in het gebied. Het is de ambitie deze omgeving te laten uitgroeien tot een gebied waar het goed wonen, werken, winkelen en uitgaan is. Het voorzieningsprogramma voorziet onder meer in circa 12.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo) commerciële ruimte. Wat betreft de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan twee grootschalige consumententrekkers en aanvullende winkels, deels bedoeld ter vervanging van de bestaande winkels.

Om een onderbouwd inzicht naar de distributieve en ruimtelijke effecten van de herstructurering te krijgen, heeft bureau Goudappel Coffeng BV in 2005 de effecten van dergelijke consumententrekkers geanalyseerd. De resultaten zijn verwoord in het rapport van 20 september 2005, (kenmerk ASN014/Sdg/0144). De resultaten van dit onderzoek zijn in de vorm van een externe bijlage aan het plan toegevoegd.

---

### ***Distributieve uitbreidingsmogelijkheden Assen-Centrum horizon 2010***

In het onderzoek is de distributieve situatie voor de dagelijkse sector voor de hele gemeente Assen geanalyseerd. Hierbij is rekening gehouden met de toename van het inwonertal van de gemeente. Ook is rekening gehouden met andere uitbreidingen van winkelaanbod in Assen, zoals de Triade en Kloosterveste. Uit het rapport kan worden geconcludeerd dat de distributieve ruimte toeneemt en dit mogelijkheden biedt voor de ontwikkeling van een supermarkt aan de Rolderstraat.

Voor de niet-dagelijkse sector in het centrum geldt dat richting 2010 voldoende distributieve mogelijkheden aanwezig zijn voor de ontwikkelingsprogramma's. Het niet-dagelijkse aanbod is voor een deel ook bedoeld voor relocatie van bestaande aanbieders. Daarnaast zal met de verwachte bevolkingsgroei de distributieve uitbreidingsruimte na 2010 verder toenemen.

### ***Effecten op de ruimtelijk-economische structuur***

Uit de analyse van Goudappel Coffeng BV komt duidelijk naar voren dat het voor Rolderstraat en het centrum van Assen het beste is als een grootschalige consumententrekker in de branche multimedia aan de Rolderstraat wordt ontwikkeld en niet op de Borgstee of in een andere plaats in de regio. Voor het voorgestelde programma voor de Rolderstraat (supermarkt, trekker multimedia en overige detailhandel) is in kwantitatieve zin distributieve ruimte aanwezig. Ook in kwalitatieve zin betekent het voorgestelde programma een positieve impuls voor dit gebied, het kernwinkelgebied en voor de bestaande aanbieders in de branches. Met de herontwikkelingsplannen wordt de sociale veiligheid in het gebied verbeterd, wordt het verblijfsklimaat van dit gebied een stuk aantrekkelijker en fungeert de te realiseren parkeergarage als een belangrijk bronpunt voor dit gebied.

In het centrum van Assen ontbreekt het aan een thematisch cluster voor grootschalige detailhandelsfuncties. Het plangebied Rolderstraat biedt goede ruimtelijke condities voor de ontwikkeling van een dergelijk cluster. Het kernwinkelgebied kan profiteren van de aantrekkingskracht van deze cluster. Vergelijkbare ontwikkelingen in Groningen en Zwolle hebben laten zien dat synergie met de binnenstad mogelijk is en dat het tussenliggende gebied aantrekt. In elk geval is duidelijk dat er geen synergie-effecten voor het kernwinkelgebied optreden als grootschalige consumententrekkers zich vestigen buiten het centrum, op een locatie als de Borgstee of in een andere plaats in de regio.

De toevoeging van een grootschalige trekker in de branche multimedia aan de Rolderstraat zal leiden tot marktverschuivingen bij de bestaande aanbieders in deze branche in het centrum van Assen. Deze verschuivingen zullen echter groter zijn indien deze trekker zich zou vestigen op een locatie als de Borgstee. De opkomst van grootschalige formules in branches als multimedia past in de actuele retailtrends (schaalvergroting), sluit aan op het moderne consumentengedrag (gemak en efficiency) en zorgt voor een dynamiek in de detailhandel.

---

### **Randvoorwaarden**

Om goed te kunnen functioneren is het voor de retailvoorzieningen aan de Rolderstraat van belang dat wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- goede bereikbaarheid: vooral per auto, maar ook per fiets, auto en openbaar vervoer;
- ruime parkeermogelijkheden tegen een acceptabel tarief;
- uitstraling: herkenbaarheid, uniformiteit, kwaliteit, schoon en netjes;
- sociale veiligheid: overdag en 's avonds.

De Rolderstraat is te beschouwen als een thematisch deelgebied (grootschalig en doelgericht) tegen het kernwinkelgebied aan. De afstand tussen dit cluster en de binnenstad bedraagt circa 300 meter. Om de uitwisseling tussen dit cluster en het kernwinkelgebied te optimaliseren, is het van belang dat sprake is van:

- een zo kort mogelijke en logische looproute;
- een heldere verwijzing tussen Rolderstraat en kernwinkelgebied;
- een aantrekkelijk vormgegeven looproute;
- een looproute met levendige functies; bij voorkeur (kleinschalige) winkels;
- een veilige looproute.

De actuele plannen die als zodanig zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, beantwoorden voor een belangrijk deel aan deze voorwaarden.

### **Conclusie**

Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng BV blijkt dat het kernwinkelgebied als geheel zal profiteren van de aantrekkingskracht van het nieuwe retailcluster aan de Rolderstraat, mits aan eerdergenoemde randvoorwaarden wordt voldaan.

Als de grootschalige consumententrekker zich niet in het centrum van Assen zou vestigen, dus niet in het plangebied Rolderstraat, maar wel op een locatie als Borgstee of in een andere plaats in de regio, zal het kernwinkelgebied van Assen niet profiteren van de aantrekkingskracht van een dergelijke trekker en neemt de lokale en regionale marktpositie van dit winkelgebied af.

### **Aanvulling**

Als aanvulling op de conclusie van het DPO kan naar aanleiding van een narekening het volgende worden gemeld. Er is in het DPO uitgegaan van de ontwikkeling van het volgende detailhandelsprogramma voor dit gebied:

- de vestiging van een grootschalige supermarkt (2.750 m<sup>2</sup> bvo);
- de vestiging van een grootschalige consumententrekker in de branche multimedia (4.750 m<sup>2</sup> bvo);
- complementaire detailhandel met een totale omvang van 4.500 m<sup>2</sup> bvo, deels ter vervanging van bestaande aanbieders (circa 1.500 á 2.000 m<sup>2</sup> bvo);
- een ondergrondse parkeergarage met een capaciteit van 530 openbare parkeerplaatsen;
- 230 woningen met ieder een eigen parkeerplaats in een garage op de 1e en/of 2e bouwlaag.

---

De totale omvang van de winkelplannen aan de Rolderstraat bedraagt hiermee circa 12.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan circa 2.750 m<sup>2</sup> dagelijks en in totaal 9.250 m<sup>2</sup> bvo niet-dagelijks. In de nieuwe plannen voor de Rolderstraat wordt uitgegaan van een iets ruimer ontwikkelingsmetrage. Aan de grootschalige detailhandel wordt 500 m<sup>2</sup> bvo toegevoegd, terwijl de complementaire detailhandel eveneens 500 m<sup>2</sup> bvo ruimer wordt. Hiermee neemt het totale niet-dagelijkse detailhandelsoppervlak met 1.000 m<sup>2</sup> toe; van de oorspronkelijke 9.250 m<sup>2</sup> bvo naar 10.250 m<sup>2</sup> bvo.

Voor deze toename zijn distributieve mogelijkheden aanwezig. In het DPO is aangetoond dat in een scenario waar een grootschalige trekker in de multimediatechnische sector in Assen-centrum wordt ontwikkeld en niet in Emmen, de uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector circa 14.000 m<sup>2</sup> bedraagt. In een scenario dat ook in Emmen een dergelijke trekker wordt ontwikkeld, is de distributieve ruimte voor Assen-centrum 13.000 m<sup>2</sup> bvo. Deze distributieve uitbreidingsmogelijkheden zijn voldoende voor de ontwikkeling van het oorspronkelijke niet-dagelijkse programma van 9.250 m<sup>2</sup> bvo, maar ook voor een programma van 10.250 m<sup>2</sup> bvo. De eindconclusies in het DPO herstructurering Rolderstraat en omgeving (Goudappel Coffeng, 20 september 2005) blijven hiermee hetzelfde.

#### 4.1. Algemeen

Aanleiding voor de herontwikkeling van het gebied gelegen tussen de Rolderstraat, de Groningerstraat, de Kloekhorststraat en de Jan Fabriciusstraat is de kwalitatieve achteruitgang van het gebied. De Rolderstraat is een straat waar wonen, winkels en horeca worden gecombineerd. In de Rolderstraat is ook een coffeeshop gevestigd. Het aangegeven gebied ligt ten noorden van de Rolderstraat en wordt gekenmerkt door veel steegjes en achterkantsituaties, die wel openbaar toegankelijk zijn, maar waar geen sociale controle is. Een dergelijk gebied direct aansluitend aan een uitgaansgebied, zoals de Rolderstraat, is onwenselijk en heeft in het verleden geleid tot openbare orde problemen. Dergelijke openbare orde problemen leiden er weer toe dat een bepaald deel van het publiek het uitgaans- en winkelgebied aan de Rolderstraat gaat mijden, waardoor er sprake is van een economische achteruitgang van het gebied. Beide aspecten economische achteruitgang en openbare orde problemen, mede vanwege de stedenbouwkundige structuur, hebben een versterkend effect op elkaar.

Om deze neerwaartse spiraal te doorbreken is besloten de locatie een flinke impuls te geven, zodat het een gebied wordt waar het prettig wonen, werken, winkelen en uitgaan is.

Om het gebied een economische impuls te kunnen geven is het belangrijk dat het publiek weer in de Rolderstraat komt. Hiervoor is het noodzakelijk functies in het gebied toe te voegen die een sterke publieksaantrekkende werking hebben. Een dergelijke publieksaantrekkende functie is in de eerste plaats gevonden in een winkelontwikkeling waar zich grootschalige winkels kunnen vestigen, met daaraan gekoppeld een grootschalige parkeergelegenheid. Hierdoor zal dit gebied de mogelijkheid hebben winkels te gaan herbergen die anders geen geschikte plek in de Asser binnenstad zouden kunnen vinden. Het betreft hier dus duidelijk een toevoeging van een segment, waar niet alleen het betreffende gebied van profiteert, maar ook de hele Asser binnenstad.



Hoewel een extra publieksuitgang van de nieuw te realiseren parkeergarage aan de zijde van de Groningerstraat vanuit de parkeerexploitatie aan te bevelen is, is er voor gekozen alleen een voetgangeruitgang aan de oostkant van de Rolderstraat te realiseren, om zo de Rolderstraat die de structuurversterking het hardst nodig heeft, optimaal te kunnen laten profiteren van de toevloed van het publiek dat op deze locatie gaat parkeren voor een bezoek aan de Asser binnenstad.

Om de grootschalige winkels en de parkeergarage goed te kunnen laten functioneren is het belangrijk dat de uitgang van de parkeergarage en de ingang van de grootschalige winkels is gelegen in een aantrekkelijk winkelgebied. Daarom is er gekozen voor een kleinschalig nieuwbouw deel op de hoek van de Rolderstraat en de Fabriciusstraat. In dit bouwblok komen op de begane grond winkels en/of horeca met daarboven appartementen. Dit bouwblok is noodzakelijk voor de uitstraling van het gebied waar de grootschalige winkels en de parkeergarage op uitkomen en vormt tevens een markering van het begin van de Asser binnenstad. Op deze plek komt men vanuit de oostzijde de Asser binnenstad binnen. Dit dient dus een aantrekkende werking te hebben. Het nieuw te creëren voetgangersgebied op deze hoek is noodzakelijk om de te verwachten bezoekersaantallen vanuit de parkeergarage en de publieksaantrekkende grootschalige winkels goed te kunnen verwerken.





---

Op de andere hoek Fabriciusstraat/Kloekhorststraat is gekozen voor randbewinkeling (ter voorkoming van blinde gevels) en wat grootschaliger woongebouwen die aansluiten bij de bebouwing in deze omgeving met name in de Kloekhorststraat. De vormgeving van deze hoek is ook van belang, omdat hier de toegang (met de auto) naar de parkeergarage is gelegen. Bovendien vervult de Kloekhorststraat een toegangsfunctie voor de binnenstad vanaf het Veemarktterrein. Een ander structuurversterkend element is de toevoeging van circa 230 woningen. Om de binnenstad levendig te houden, is het noodzakelijk dat er ook in de binnenstad gewoond en geleefd wordt. Daarnaast is een behoorlijke intensivering van de woningbouw in de binnenstad noodzakelijk om aan de woningbehoefte in Assen te kunnen voldoen. Assen heeft een belangrijke regiofunctie en in de regio heeft Assen als taakstelling gekregen om tot 2020 per jaar circa 700 woningen te realiseren, waarvan circa 200 in bestaand stedelijk gebied. De noodzaak van woningbouw blijkt ook uit cijfers van de Stichting Woningbeheer Assen, waar in januari 2006 circa 4000 woningzoekenden stonden ingeschreven, tegen circa 2500 woningzoekenden 5 jaar daarvoor. Er is in dit plan gekozen voor de realisatie van verschillende typen woningen (grondgebonden en appartementen), waardoor er ook verschillende doelgroepen bediend kunnen worden.

Het woongebied is aan de zijde van de Fabriciusstraat bereikbaar via trappen. Aan de zijde van de Groningerstraat worden wandelverbindingen met de rest van de binnenstad gemaakt. Deze wandelverbindingen zijn een verbindend element met de rest van binnenstad en dienen derhalve goed te worden vormgegeven. In de oude situatie is het betreffende gebied ook bereikbaar vanaf de Groningerstraat. Dit is echter via blinde stegen. In het kader van deze ontwikkeling worden deze blinde stegen opgeheven en ruime toegangen gecreëerd. De kerk aan de Groningerstraat kan als monumentaal historisch element een goede functie vervullen in de beleving van de één van de toegangen naar het woongebied. De kerk dient daarvoor vrij in de ruimte te worden gezet, zodat er een ruime toegang wordt gecreëerd. De andere toegang vanuit de Groningerstraat zal meer in de richting van de Groningerdwarsstraat worden gerealiseerd.

Met het plan dat voor dit gebied gemaakt is worden achterkantsituaties opgeheven, veel woningbouw toegevoegd en de mogelijkheid gecreëerd voor de vestiging van bedrijven die een versterkend effect hebben op de economische structuur van dit gebied en de hele Asser binnenstad. Het herontwikkelingsplan dat gemaakt is, dient integraal te worden uitgevoerd.

Het betreffende gebied dat tot nu toe extensief gebruikt wordt, zal met de realisatie van dit plan zeer intensief gebruikt gaan worden, met meervoudig dubbel grondgebruik: openbaar parkeren onder de grond, winkels deels ondergronds en deels op maaiveld en woningen in een voor de binnenstad van Assen uniek woongebied. Door het intensieve gebruik van de grond grijpen de planonderdelen dermate in elkaar dat de hele ontwikkeling in één keer door één partij gerealiseerd dient te worden. Met verschillende partijen, de ontwikkelaar en de toekomstige gebruikers, zijn/worden afspraken gemaakt over de realisatie van het geheel. In de planning wordt er vanuit gegaan dat in september 2009 de winkels in gebruik zullen worden genomen en dat medio 2010 zal het hele woongebied gereed is. Vanwege de noodzakelijke economische impuls in het gebied is het belangrijk dat deze ontwikkeling binnen deze termijnen gerealiseerd wordt.

De hierboven beschreven ontwikkelingen zijn niet alleen belangrijk voor de Rolderstraat maar zullen de hele binnenstad een nieuwe impuls geven.

---

In de volgende twee paragrafen wordt beschreven hoe de Rolderstraat en de directe omgeving er uit zullen komen te zien. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de juridische planopzet gegeven.

#### **4.2. Beschrijving bouwplan**

Op afbeelding 3 is de verkaveling van het nieuwbouwproject weergegeven alsmede een beeld van de maquette. Deze geeft op hoofdlijnen een goed beeld van de beoogde toekomstige situatie.

Een groot aantal panden zal gesloopt worden, waaronder de bovengrondse parkeergarage aan de Poststraat. Het tankstation en het postkantoor zijn inmiddels al gesloopt. Verder verdwijnen een aantal panden aan de kop van de Rolderstraat.

Er zal een nieuw complex verrijzen dat bestaat uit winkelvoorzieningen, woningen met een parkeerplaats in een separate privé parkeergarage en een ondergrondse openbare parkeergarage. Als winkelvoorzieningen komen er twee grote publiekstrekkingen (samen circa 8.000 m<sup>2</sup>) en circa 5.000 m<sup>2</sup> aan overige middelgrote en kleinschalige commerciële ruimten. Er worden circa 230 woningen gerealiseerd. Op het binnenterrein komen grondgebonden woningen met achtertuin. Voor het overige betreft het appartementen (boven winkelfuncties). De openbare parkeergarage voor circa 500 parkeerplaatsen, zal worden uitgevoerd in meerdere verdiepingen onder de woningen en winkels. De privé parkeergarage met circa 230 plaatsen ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen zal onder de woningen worden gerealiseerd.

Vanaf de Groningerstraat loopt het openbare gebied tussen de grondgebonden woningen omhoog richting de nieuwe winkelvoorzieningen aan de Jan Fabriciusstraat. Het complex heeft een hoogteaccent in de vorm van een appartementengebouw bij de winkelfuncties. Een iets lager hoogteaccent eveneens in de vorm van een appartementengebouw is geplaatst tussen de geprojecteerde grondgebonden woningen.

#### **4.3. Herinrichting Rolderstraat**

De intentie bestaat om de Rolderstraat in de toekomst toe te voegen aan het kernwinkelgebied. Om met name de leefbaarheid en de functie als winkelstraat te kunnen verbeteren heeft de gemeenteraad in oktober 2005 besloten om, als eerste stap, de Rolderstraat autoluw te maken. Met de daarbijbehorende herinrichting wordt een andere belevingswaarde voor de Rolderstraat gecreëerd. Waar voorheen de auto het straatbeeld overheerste met de daarbijbehorende overlast door lawaai en hinderlijk parkeren, heeft de voetganger nu het primaat met een brede wandelstrook aan de zonnige zijde. Hier is dan ook gelegenheid voor terrassen op beperkte schaal, hetgeen eveneens een economische impuls kan betekenen voor de aanwezige horeca. Bovendien wordt met de herinrichting van de Rolderstraat een extra kwaliteit toegevoegd aan de primaire fietsroute Rolde - centrum Assen.

Een sterk punt van de Rolderstraat is de functie als belangrijke aanlooproute voor het centrum vanaf de oostzijde van de stad, met de grootschalige parkeervoorzieningen op maaiveld op het Veemarkterrein en de nieuw te ontwikkelen parkeergarage welke de uitgang zal hebben op de

---

Rolderstraat. Vrij baan voor de voetganger betekent voor de aanwezige detailhandel een versterking en een aantrekkende werking op nieuwe ondernemers.

De eerste jaren zal de Rolderstraat nog een verkeersfunctie houden voor de afvloeiing van de verkeersstromen die komen uit de Groningerstraat, Nieuwe Huizen en de Menning. De verkeersintensiteit in de Rolderstraat zal wel afnemen, omdat er in de Rolderstraat niet meer geparkeerd kan worden.

In het kader van de structuurvisie binnenstad zal de discussie over de omvang van het voetgangersgebied plaatsvinden. Het definitief autovrij maken van de Rolderstraat en het verplaatsen van de uitrit van de parkeergarage "Doevenkamp" naar de Javastraat, waar ook de ingang is, zal in de afweging worden betrokken.

#### **4.4. Planopzet**

Voor de bestaande te handhaven functies aan de randen van het gebied alsmede voor de nieuwe winkelfuncties is de bestemming "centrumdoeleinden" opgenomen. Winkels, kantoren, maatschappelijke functies, woningen en horeca (volgens de lijst van horecabedrijven) kunnen binnen deze bestemming voorkomen. Op deze manier is er bovendien voldoende flexibiliteit om in de toekomst in te spelen op gewenste ontwikkelingen. De maximaal toegestane hoogtes zijn op de plankaart aangegeven. De voormalige synagoge is aangeduid als "rijksmonument".

Het gebied waar de woningen zijn geprojecteerd heeft de bestemming "woongebied" gekregen. Binnen dit gebied kan de gewenste verkaveling worden gerealiseerd. De exacte ligging van de woningen is niet vastgelegd. Met een bebouwingspercentage op de plankaart (45%) zijn de maximale bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden geregeld.

Alle wegen om het plangebied hebben de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Daar waar dat op de plankaart is aangeduid met "parkeergarage" kan een ondergrondse parkeervoorziening worden gerealiseerd.

## 5. Toelichting op de voorschriften

---

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de van dit plan deelsluitmakende voorschriften nader toegelicht. De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor de opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk wordt geacht.

### 5.2. Flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen

Ondanks deze beperking ten aanzien van de op te nemen regels kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen aanvaardbaar is. Hiertoe zijn enkele flexibiliteits- dan wel vrijstellingsbepalingen opgenomen. De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders en maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk; de aan de grond toegekende bestemming dient evenwel gehandhaafd te blijven. Op genoemd artikel 15 berust eveneens de bevoegdheid om ten aanzien van nader aangegeven onderdelen nadere eisen te stellen.

Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om globale kaders aan te geven, welke voor een later tijdstip wijzigingen binnen het plangebied mogelijk maken. Het voordeel van een dergelijke regeling is dat tot kort voor de realisering - binnen de opgenomen marges - ruimte kan worden geboden aan gewijzigde inzichten.

Bij de nadere eisen bepaling, vrijstellingsbepaling en wijzigingsbepaling wordt in de voorschriften een aantal algemene criteria genoemd. De genoemde criteria worden als volgt benaderd:

- Straat- en bebouwingsbeeld  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden dan wel tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar: een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte alsmede een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.
- Woonsituatie  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden dan wel tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- Verkeersveiligheid  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden dan wel tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.
- Sociale veiligheid  
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

---

- ♦ Milieusituatie

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking (milieuhygiënische inpasbaarheid).

- ♦ Gebruiksmogelijkheden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

### **5.3. Opzet voorschriften**

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

*I. Definities;*

*II. Bestemmingen;*

*III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bouwmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

### **5.4. Nadere toelichting op de voorschriften**

Navolgend wordt een aantal voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

#### **Begripsbepalingen**

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

#### **Woongebied**

Binnen het totale plangebied "De Citadel" worden circa 230 woningen gerealiseerd. Binnen deze bestemming is het mogelijk de grondgebonden woningen te realiseren alsmede een appartementengebouw. De bestemming "woongebied" kenmerkt zich door een hoge mate van flexibiliteit; uitsluitend de wezenlijke ruimtelijke componenten zijn vastgelegd. De bouwhoogte mag in het gehele gebied niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Daarbij is het peil bepalend. Plaatselijke ophogingen van het terrein mogen niet worden meegerekend. Het peil van de aan de plangrens liggende wegen zijn daarmee bepalend.

---

Onder de woningen wordt een grootschalige parkeergarage gerealiseerd. Deze functie is mogelijk binnen de tot "parkeergarage" aangeduide gronden. De diepte van de parkeergarage mag niet meer dan 3 bouwlagen bedragen.

Indien grondgebonden woningen worden gerealiseerd mag het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer dan 60% bedragen. Op deze wijze is de openheid op perceelsniveau (bijvoorbeeld voor de invulling als tuin) gegarandeerd. Bij de grondgebonden woningen mogen ook aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd tot een oppervlakte van ten hoogste 65 m<sup>2</sup> en met inachtneming van het eerdergenoemde bebouwingspercentage van 60%.

### **Centrumdoeleinden**

Het plangebied "De Citadel" is gelegen in het centrumgebied van Assen. Uitgangspunt daarbij is dat binnen het centrumgebied van Assen een onderlinge uitwisseling van functies mogelijk is. De doeleindenomschrijving geeft daarom een breed scala aan mogelijkheden met betrekking tot de toegestane functies binnen deze bestemming. Door de flexibele formulering van de doeleindenomschrijving is een grote uitwisselbaarheid van diverse functies mogelijk om te voorkomen dat initiatieven in het centrumgebied door te strakke bestemmingvoorschriften gefrustreerd kunnen worden.

Binnen de bestemming wordt in lid A van de voorschriften een groot aantal functies toegestaan, te weten:

1. detailhandel;
2. maatschappelijke voorzieningen (educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen);
3. sportief-recreatieve doeleinden;
4. kantoren;
5. dienstverlening;
6. horeca;
7. wonen op de verdieping(-en) van gebouwen.

Ten aanzien van horeca wordt opgemerkt dat er een onderscheid is gemaakt in drie categorieën van horecavoorzieningen. Hierbij is uitgegaan van omschrijvingen zoals deze in de Dikke Van Dale worden gebruikt.

- ♦ Horeca categorie 1:  
vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: café, bars, dancings, nachtclubs, met uitzondering van discotheken;
- ♦ Horeca categorie 2:  
vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak maaltijden wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, bodega's, fastfood;
- ♦ Horeca categorie 3:  
vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en winkeltijden en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden een aantasting van het woon- en

---

leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internet-cafés, afhaalhoreca. Met betrekking tot de gerichtheid van de horeca-activiteiten kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

- a. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca en druk op de omgeving kunnen veroorzaken;
- b. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten en geen druk op de omgeving veroorzaken.

In beginsel is binnen de bestemming "centrumdoeleinden" horeca categorie 2 en 3b overall toegestaan, aangezien deze categorieën aansluiten bij de gangbare horeca-activiteiten in het centrumgebied. Categorie 1 en 3a is uitsluitend toegestaan indien dit is aangegeven. De mogelijke ruimtelijke effecten (geluidsoverlast en verstoring van openbare orde) op de omgeving van deze laatste categorieën zijn groter, het geen noodzaakt tot het vastleggen van de activiteit op een beperkt aantal adressen.

Ten aanzien van de bouwhoogte geldt ook voor deze bestemming dat dit is aangeduid op de plankaart en het peil daarbij bepalend is. Plaatselijke ophogingen van het terrein mogen niet worden meegerekend.

Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. Een ondergrondse parkeergarage is toegestaan indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met "parkeergarage", waarvoor geldt dat de parkeergarage ten hoogste 3 bouwlagen diep mag zijn. De ontsluiting van de parkeergarage is aangeduid op de plankaart.

### **Verkeers- en verblijfsdoeleinden**

De belangrijkste straten en openbare ruimte zijn bestemd tot "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Naast straten en paden zijn ook voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, terrassen en dergelijke toegelaten binnen deze bestemming.

### **Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden**

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud, dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Tevens kunnen volgens dit artikel bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht. Uit de praktijk is gebleken dat er behoefte bestaat om met ondergeschikte bouwdelen de bebouwingsgrens naar de wegzijde te overschrijden. Tegen dergelijke overschrijdingen hoeft niet direct bezwaar te bestaan met name omdat hierdoor tevens de mogelijkheid kan worden geboden tot een grotere herkenbaarheid van het individuele gebouw. De afweging, die bij het verlenen van deze vrijstelling zal dienen plaats te vinden voorkomt dat zich negatieve ontwikkelingen zullen voordoen. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestem-

---

mingscategorieën van toepassing. Bij een onevenredige aantasting van de karakteristiek van het stadsgezicht zal overigens geen van de vrijstellingen verleend kunnen worden.

Tot slot worden in dit artikel onder andere mogelijkheden geboden voor het oprichten van masten ten behoeve van het landelijke alarmeringsnet.

### **Anti-dubbeltelbepaling**

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

### **Afstemmingsbepaling Flora- en faunawet**

In deze bepaling is de afstemming tussen de Flora- en faunawet en het bestemmingsplan geregeld. Bepaald is dat er geen activiteiten mogen worden ontplooid, dan wel bouwwerken worden opgericht die in strijd zijn met de bepalingen in de Flora- en faunawet (zie ook hoofdstuk 3).

### **Gebruiksbeepaling**

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het bepaalde in lid C ("toverformule") is, ondanks het subjectieve karakter, toch in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist. Het fungeert als een "hardheidsclausule" welke toepassing moet vinden indien de gebruiksregeling binnen een bestemming als te star beoordeeld moet worden en als gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Deze vrijstelling zal echter nooit tot een wijziging van een bestemming kunnen leiden. Het gebruik van gronden en/of gebouwen voor seksinrichting en/of escortbedrijf is expliciet uitgesloten.

### **Overgangsbepalingen**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en opstallen is bepaald dat het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is onder het overgangsrecht geplaatst. Een geringe uitbreiding van de inhoud wordt na vrijstelling mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.



---

### **Strafbepaling**

Het gebruiken van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksbe­paling dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

## 6.

## Economische uitvoerbaarheid

---

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening '85 dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

De economische uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundig plan is grondig onderzocht. Zowel aan de opbrengsten- als aan de kostenkant zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Zo is er voor het woningbouwdeel een marktanalyse opgesteld. Uit dit onderzoek komt naar voren dat met name de combinatie van grondgebonden woningen en appartementen een goede mix vormt. De bouw van grondgebonden woningen nabij het centrum komt niet op grote schaal voor, waardoor de slagingskans voor dit woningbouwtype groot is. Vooral de doelgroepen gezinnen met kleine kinderen en tweepersoonshuishoudens kunnen hier goed bediend worden. Met betrekking tot de appartementen wordt beoogd een gedifferentieerd bouwprogramma te creëren om een zo breed mogelijke markt te interesseren. Toch wordt vooral ingezet op de doelgroepen startende jonge huishoudens en senioren gelet op de nabijheid van het centrum en de voorzieningen. Een deel van woningen zal in de huursector gerealiseerd worden.

Voor het commerciële deel (de winkels) geldt het Distributie Planologisch Onderzoek als een van de onderleggers voor de haalbaarheid. Daarnaast zijn voor meer dan de helft van het potentieel te verhuren winkeloppervlak inmiddels enkele huurders in beeld waarmee contracten zijn afgesloten. Het betreffen grote publiekstrekkingen waardoor de verwachting is dat de overige veelal kleinschalige winkels ook snel verhuurd zullen zijn.

Aan de kostenkant spelen de noodzakelijke verwervingen in het gebied een belangrijke en doorslaggevende rol. Vooral het uitplaatsen van bestaande bedrijven/winkels binnen het plangebied vergt een forse investering. Ook het slopen van de bestaande panden, enkele saneringen en het bouw- en woonrijp maken van het gebied zijn kostenposten die in de grondexploitatie zijn meegenomen. De potentiële planschade is eveneens in beeld gebracht. Over het algemeen wordt echter verwacht dat eerder het tegenovergestelde van toepassing is. De waarde van het omliggende vastgoed zal naar alle waarschijnlijkheid toenemen als gevolg van een upgrading van het gebied.

Ten behoeve van de realisering van de winkels (nieuw en vervangend) is het noodzakelijk om een (ondergrondse) parkeergarage te realiseren. Deze parkeergarage vervangt tevens de gebouwde parkeervoorziening aan de Poststraat die als gevolg van het stedenbouwkundig plan geamoveerd wordt. De openbare parkeergarage zal door het gemeentelijke parkeerbedrijf in exploitatie worden genomen.

De herontwikkeling van het plangebied betreft een stadsvernieuwingsproject pur sang, wat over het algemeen in aanvang per saldo geld kost. Op de lange termijn zal deze gebiedsontwikkeling echter een bijdrage leveren in de economische structuurversterking van de stad Assen en de regio. De gemeente Assen is bereid om hierin te investeren. Ten aanzien van de afdekking van de onrendabele top is met diverse instanties, waaronder de provincie, gesproken. Het exploitatiekort wordt gedekt uit middelen van de provincie, rijk/regio en de algemene reserves van het grondbedrijf van de gemeente Assen.

---

Ook de ontwikkelaar van het plangebied wordt gevraagd om forse voorinvesteringen te doen in de ontwikkeling en realisering het plangebied. Gelet op het integrale karakter van de ontwikkeling (parkeren, wonen en winkelen) is het slechts beperkt mogelijk het plan gefaseerd uit te voeren. De ontwikkelaar zal met betrekking tot de bouw van de woningen en winkels niet kunnen wachten tot een hoog percentage voorverkoop is gerealiseerd. Er zal dan ook grotendeels op risico gebouwd moeten worden door de ontwikkelaar. Eind 2006 is de projectovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar van het gebied. Hierin zijn de privaatrechtelijk afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd.

Al met al wordt verwacht dat het bestemmingsplan "De Citadel" een zeer waardevolle ontwikkeling en aanvulling voor de stad Assen is, die tevens in economische zin een belangrijke impuls zal geven aan de stad.

### 7.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan De Citadel heeft op grond van de Inspraakverordening Assen 2005 in combinatie met artikel 150 van de Gemeentewet in de periode van 9 juni tot en met 20 juli 2006 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden schriftelijke dan wel mondelinge reacties bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

Daarnaast is in diezelfde periode op 27 juni 2006 een informatie/inspraakavond gehouden in het Stadhuis. Het verslag daarvan is als bijlage bijgevoegd.

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro'85 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties die 3 maanden de tijd hebben gehad hierop schriftelijk te reageren.

#### **Resultaat inspraakreacties**

Binnen de termijn van terinzagelegging is een aantal schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze zijn hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

1. Kats cs, S. v.d. Veen, p/a Bitse 15, 9406 EG Assen

Inspreker is eigenaar van de percelen Kloekhorststraat 16, 18 en 20, Poststraat 60, met de daarbijbehorende 7 parkeerplaatsen.

In het plan komen de parkeerplaatsen te vervallen en zal er gebouwd worden op grond in eigendom van inspreker. Met deze veranderingen heeft inspreker problemen, temeer daar deze een onderdeel uitmaken van verhuurde percelen. Gezocht moet worden naar een voor beide partijen aanvaardbare oplossing.

Reactie gemeente

*In het voorontwerpbestemmingsplan kan op grond van het overgangsrecht het bestaande gebruik worden voortgezet. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om woningbouw met daaronder een parkeergarage te realiseren op de betreffende gronden. Een en ander moet in het grotere perspectief en ontwikkeling van de binnenstad gezien worden. Het is de bedoeling dat het bestemmingsplan als geheel ontwikkeld wordt. Daarbij worden de belangen van huidige eigenaren betrokken.*

2. Verwilligen De Wilde De Lange Advocaten

namens de heer J.P. Broeze en mevrouw G.L. Veneboer, Rolderstraat 9 te Assen

Inspreker heeft de volgende bezwaren:

Wegbestemmen vuurwerkopslagplaats

De gronden kadastraal bekend met sectie S, nummer 2139, en de daarop aanwezige gebouwen worden gedurende de daarvoor toegestane periode gebruikt voor de opslag van vuurwerk. Buiten deze periode wordt dit gebouw gebruikt voor kynologische activiteiten i.c. het geven van gedragstherapie. Deze activiteiten vormen een substantieel deel van de bedrijfsactiviteiten van insprekers cliënten en dragen voor circa 50% bij aan de bedrijfsomzet en -winst. Het wegbestemmen van zowel de betreffende gebouwen als de hierbinnen mogelijke bedrijfsactiviteiten heeft vergaande gevolgen voor de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten van cliënten. In het

---

plan krijgen de betreffende gronden de bestemming "Woongebied". Verzocht wordt het perceel 2139 te bestemmen als "Centrumdoeleinden" op basis waarvan de huidige activiteiten gehandhaafd kunnen worden.

*Aantasting privacy*

Realisering van woningbouw zal ten gevolge van de situering leiden tot inkijk en daarmee tot aantasting van de privacy van de cliënten van inspreker.

*Bereikbaarheid achteringang perceel Rolderstraat 9*

Mogelijke invulling van het gebied zal gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de achteringang van het pand. Dit zal niet alleen gevolgen hebben voor de bevoorrading, maar ook voor het stallen van de auto. Bovendien heeft dit ook gevolgen voor de courantheid van het winkel-pand. Verzocht wordt om aanpassing van het plan in die zin dat bereikbaarheid van de achter-ingang verzekerd blijft.

Reactie gemeente

Wegbestemmen vuurwerkopslagplaats

*In het voorontwerpbestemmingsplan kan op grond van het overgangsrecht het bestaande gebruik worden voortgezet. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ruimte om de gronden mogelijk te gebruiken voor woningbouw. Overigens zij opgemerkt dat de kynologische activiteiten niet mogelijk zijn binnen de voorschriften van het nu nog geldende bestemmingsplan. Het toekomstige bestemmingsplan voorziet op onderhavig perceel onder andere een woonfunctie. Een gebruik van vuurwerk nabij een woongebied achten wij niet gewenst. Daarom zien wij geen aanleiding om de bestemming op het betreffende perceel in het bestemmingsplan De Citadel aan te passen. Het is de bedoeling dat het bestemmingsplan als geheel ontwikkeld wordt. Daarbij worden de belangen van huidige eigenaren betrokken.*

Aantasting privacy

*Gekozen is voor hoogwaardig ruimtegebruik binnen de bebouwde kom. Naast de uitlegebieden is er behoefte aan hoogwaardige en verschillende woonvormen in de directe nabijheid van voorzieningen in het centrum. Om tevens te kunnen voorzien in een goede inpassing hiervan in het bestaand stedelijk gebied is inbreiding vereist met een compacte bouwvorm. Bouw in hoogte waar dat toelaatbaar is, is hiervoor een mogelijkheid. Inbreiding en toepassing van een hogere bouwhoogte op onderhavige locatie, is reeds aangegeven in de in mei 2006 vastgestelde Structuurvisie Binnenstad. Ter plaatse is de hoogte toelaatbaar. Een en ander moet in het grotere perspectief en ontwikkeling van de binnenstad gezien worden. Uit een eventueel definitief bouwplan zal moeten blijken of er in casu sprake is van onevenredige aantasting van de privacy. Overigens, in dergelijk verstedelijkt gebied bestaat geen garantie van- of recht op vrij uitzicht. Aangezien de definitieve invulling nog onbekend is, is op dit moment onduidelijk in hoeverre er sprake zal zijn van eventuele onevenredige aantasting van de privacy. De belangen van de huidige eigenaren worden betrokken bij de herontwikkeling van het hele gebied. Indien reclamant van mening is dat er als gevolg van het bestemmingsplan sprake is van waardevermindering, dan is het mogelijk om een verzoek tot vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO in te dienen.*

---

Bereikbaarheid achteringang perceel Rolderstraat 9

*Inspreker heeft niet aannemelijk gemaakt dat bevoorrading enkel aan de achterzijde van het pand dient plaats te vinden. Tijdens venstertijden, kan dit ook aan de voorzijde van het perceel, in de Rolderstraat, plaatsvinden. Wat betreft het stallen van een auto, wanneer bij de definitieve invulling blijkt dat de achterzijde inderdaad niet bereikbaar meer zal zijn, dan zal in overleg naar een oplossing gezocht worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een abonnement voor de ondergrondse garage. Overigens sluit de voorziene bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan een mogelijke bereikbaarheid van het pand aan de achterzijde niet uit.*

*Aangezien er op dit moment geen definitief bouwplan is, kan niet gesteld worden dat het perceel niet aan de achterzijde bereikbaar meer zal zijn. Om de bebouwingsmogelijkheden niet te frustreren, wordt het verzoek van inspreker om bereikbaarheid van het perceel aan de achterzijde te verzekeren, niet gehonoreerd. Overigens is gebruikmaken van een bouwvergunning zonder eigenaar te zijn van de betreffende grond niet mogelijk.*

## **7.2. Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is voorontwerpbestemmingsplan "De Citadel" toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM inspectie, Regio Noord.
2. Rijkswaterstaat directie Noord- Nederland.
3. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Noord.
4. Ministerie Economische zaken, regio Noord.
5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
6. Ministerie van Defensie, regionale directie Noord-Oost Nederland.
7. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.
8. Provincie Drenthe.
9. Directeur-generaal van Energie.
10. Stichting Woningbeheer Assen.
11. EDON West.
12. N.V. Nederlandse Gasunie.
13. N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe.
14. KPN afdeling UTN-LB.
15. Railinfrabeheer BV, Regio Noordoost.
16. Bond Heemschut.
17. Waterschap Hunze en Aa's
18. Nederlandse Aardolie Maatschappij BV.
19. Arriva.
20. NV Nederlandse Spoorwegen.
21. Milieufederatie Drenthe.
22. Stichting Het Drentse Landschap.
23. Staatsbosbeheer, Regio Noord.
24. Tennet BV.
25. Belastingdienst Ondernemingen Emmen.
26. Vrouwen Woonbureau VAC.

- 
27. Seniorenraad.
  28. Asser Historische Vereniging.
  29. Regionale.

Van de onder 2, 3, 4, 9, 10, 13, 19, 21, 22, 23, 25 en 28 genoemde instanties is geen reactie ontvangen. De onder 1, 6, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 24 genoemde instanties hebben aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. De genoemde instanties onder 5, 7 hebben gezamenlijk gereageerd via de VROM-Inspectie. Voor zover sprake is van inhoudelijke opmerkingen, zijn deze hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

#### 14. KPN

Verzocht wordt om bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN, welke in hoofdlijnen bestaan uit het volgende:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en openbare verhardingen;
- het handhaven van bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

##### Reactie gemeente

*Bij herinrichting van een straat wordt altijd overleg gepleegd met betrokken partijen. Aldus zal in vervolgotrajecten met genoemde aspecten rekening gehouden worden.*

#### 26. Vrouwen Woonbureau VAC Assen

##### *Wegverkeerslawai*

Overlast door een te hoge geluidsdruk doet wezenlijk afbreuk aan het woongenot en het welbevinden van de (toekomstige) bewoners. Daarom dient er in het bestemmingsplan een paragraaf te worden opgenomen die dergelijke overlast voorkomt. Verplicht bouwopdrachtgevers en architecten om woningen te ontwerpen en te laten bouwen, waarbij de overmatige externe geluidsdruk gereduceerd wordt. De norm in de woningen mag de 45 dB(A) niet overschrijden.

##### *Duurzaamheidsaspecten*

Het streven om de huidige EPC (0,8) te halen is zinvol. Echter, dit is volgens het VAC onmogelijk te realiseren met de gangbare bouwkundige methoden. Er zal bijvoorbeeld naar alternatieve energieopwekking gekeken moeten worden. Gezien de fase waarin dit bestemmingsplan nu verkeerd, is het in het plan genoemde Convenant Duurzaam Bouwen volgens het VAC een doede letter.

##### *Flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen*

Er moet in de voorschriften een objectief meetbare grootheid worden gegeven voor de lichttoetreding in plaats van het subjectieve "redelijk". Hetzelfde geldt voor "voldoende privacy".

---

### Economische uitvoerbaarheid

Gezinnen met kleine kinderen kunnen volgens het VAC niet tot de doelgroep behoren, omdat er in de naaste omgeving van het bestemmingsplan geen voorzieningen voor kleine kinderen zijn. Voorzieningen als kinderopvang en basisscholen dienen in de nabijheid (loopafstand) van de woonomgeving beschikbaar te zijn.

#### Reactie gemeente

#### Wegverkeerslawaaï

*In kader van het bestemmingsplan De Citadel is door BVA een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de toekomstige gevels (hoofdzakelijk aan de oostkant van het plangebied) veroorzaakt door het wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarden voor railverkeerslawaaï en industrielawaaï worden niet overschreden.*

*De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het wegverkeer op de Jan Fabriciusstraat en in mindere mate door het wegverkeer op de Rolderstraat en Javastraat. Aan deze zijde van het plangebied komen dan ook de hoogste gevelbelastingen voor. Maatregelen aan de bron (wegdek) of in de overdrachtssfeer zijn aan deze zijde van het plangebied technisch niet mogelijk of ontoereikend. Om de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) mogelijk te maken zal daarom in kader van dit bestemmingsplan op grond van de Wet geluidhinder een verzoek om hogere grenswaarde worden ingediend. Om het woongenot binnenin de woningen (geluidsgevoelige bestemmingen) te garanderen wordt via het Bouwbesluit een zodanige gevelisolatie voorgeschreven zodat de binnenwaarde van 35 dB(A) gewaarborgd wordt.*

#### Duurzaamheidsaspecten

*Zoals opgemerkt in de toelichting, zullen op nieuwe woningen in het plangebied de richtlijnen van het Nationaal Basispakket Duurzaam Bouwen worden toegepast, evenals het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Op basis van de huidige onderhandelingen met de projectontwikkelaar, achten wij het genoemde convenant geen dode letter. Een en ander zal een rol spelen bij de verlening van bouwvergunningen.*

#### Flexibiliteits- en vrijstellingsbepalingen

*Een objectieve meetbare grootheid geven voor de toetsing van lichttoetreding en voldoende privacy hoort systematisch niet thuis in een bestemmingsplan. Bovendien zijn deze aspecten niet objectief meetbaar.*

#### Economische uitvoerbaarheid

*Een bestemmingsplan regelt geen doelgroepen. Overigens hangt het af van de soort woningen die er gebouwd zullen worden. Bijvoorbeeld grondgebonden woningen zijn zeer wel geschikt voor jonge gezinnen met kleine kinderen, maar ook voor senioren en andere categorieën mensen. Overigens is het niet realistisch te veronderstellen dat vanuit iedere woning in een wijk voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. In gebieden in en direct grenzend aan het centrum horen dergelijke voorzieningen niet thuis.*



---

## 29. Regionale Brandweer Drenthe

Naar oordeel van de RBD is er in onderhavig plangebied geen sprake van een verantwoording van het groepsrisico vanuit het besluit externe veiligheid inrichtingen. Het plan ligt niet in een invloedsgebied van een transportas of een inrichting met gevaarlijke stoffen. Op basis van het bestemmingsplan is niet te herleiden of het object in het effectgebied van een transportas of inrichting met gevaarlijke stoffen ligt. Als het object wel binnen een effectgebied ligt, bijvoorbeeld binnen een cirkel van 400 meter vanaf een lpg-vulpunt, zal met de bouw rekening gehouden moeten worden met deze effecten.

Verder adviseert de RBD rekening te houden met de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en de bluswatervoorziening.

### Reactie gemeente

*Op grond van hetgeen door de RBD is opgemerkt, is er aanleiding het bestemmingsplan tekstueel aan te passen.*

*Het plangebied valt buiten de effectafstanden van inrichtingen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico ingevolge het BEVI. Het voormalige lpg-vulpunt binnen het plangebied is gesaneerd.*

*Het plangebied bevindt zich buiten de effectafstand van de meest nabije vervoersas waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (spoorlijn Zwolle-Groningen). Daarnaast bevinden zich tussen de spoorlijn en het plangebied meerdere gebouwen die zorgen voor een afschermende werking. Het plangebied bevindt zich derhalve buiten het invloedsgebied van de spoorlijn. Er doet zich geen plaatsgebonden risico en groepsrisico voor als gevolg van de spoorlijn.*

*In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen als bedoeld in de Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984.*

*De in het plangebied aanwezige vuurwerkbunker is bestemd als "woongebied". Dit geeft aan dat het de wens is om de bunker in de toekomst te verwijderen. Mocht de vuurwerkbunker onder het overgangsrecht nog in gebruik blijven, dan zal bij de definitieve uitwerking van het bouwplan rekening moeten worden gehouden met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving met betrekking tot opslag van vuurwerk.*

*Verder zal bij de definitieve uitwerking van het bouwplan vroegtijdig overleg plaatsvinden met lokale brandweer inzake de bereikbaarheid van het terrein voor hulpverleningsdiensten en de bluswatervoorziening.*

## 27. Seniorenraad

De Seniorenraad betreurt het feit dat het woongebied aan de zijde van de Johan Fabriciusstraat alleen bereikbaar is via trappen. Dit vormt een probleem voor een groot deel van de beoogde doelgroep, de senioren. De Seniorenraad verzoekt om te bezien of deze bereikbaarheid zo kan worden geregeld dat ook ouderen van alle kanten makkelijk de woningen kunnen bereiken.

---

Reactie gemeente

*Mensen die slecht ter been zijn, kunnen te allen tijde via een lift vanuit de parkeergarage het woongebied bereiken. Daarnaast is tijdens openingstijden via een lift in de hal van de grootschalige winkels het openbare gebied eveneens bereikbaar. Het openbare gebied vanaf de Groningerstraat het woongebied in is tevens rolstoeltoegankelijk. Dat het woongebied van alle zijden even gemakkelijk bereikbaar is, is niet noodzakelijk. Er zijn voldoende alternatieven om het gebied, voor alle doelgroepen, te bereiken.*

8. Provincie Drenthe, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen

Naast de waardering die de commissie uitspreekt voor de planopzet en de kwalitatieve betekenis ervan voor het gebied, heeft de commissie de volgende inhoudelijke opmerkingen.

Het plan dient aangepast te worden op de volgende onderdelen:

- a. ondanks de waardering voor de uitgebreide waterparagraaf heeft de commissie een onvoldoende beeld van de betrokkenheid van het waterschap. Daarom wordt verzocht een kort verslag van het overleg met het waterschap in het plan op te nemen, alsmede het uiteindelijke wateradvies;
- b. de betekenis van het begrip "nevenontsluiting", zoals aangegeven op de hoek Rolderstraat - Jan Fabriciusstraat, verdient verduidelijking. Daarbij dient onderscheid aangebracht te worden in de aard van het verkeer waarvoor de ontsluitingen nodig zijn.

Daarnaast kan de kwaliteit van het plan verbeterd worden door rekening te houden met de volgende opmerkingen:

- c. de commissie deelt vooralsnog niet de conclusie dat in het plangebied geen vogels broeden. Hierbij denkt de commissie vooral aan de gierzwaluw, die het juist moet hebben van stedelijk gebied als broedplaats. Omdat deze soort een wat later broedseizoen heeft verzoekt de commissie de periode waarin geen sloopwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd te verruimen tot eind augustus;
- d. de commissie verzoekt in paragraaf 3.9 van de plantoelichting natuurmonument Overcingel op te nemen in de afweging als zijnde liggend in de nabijheid van het plangebied;
- e. in de plantoelichting dient duidelijk te worden vermeld op welke wijze in het bestemmingsplan invulling wordt gegeven aan de archeologische begeleiding (opgraven met beperking). Dit in het kader van de herprofilering van de Kloekhorststraat waar de omringende gracht van het opgegraven galgenveld van Assen wordt vermoed;
- f. er dient duidelijk aangegeven te worden of het plangebied binnen of buiten de geluidszone-ring industrielawaai is gelegen. In dat verband wijst de commissie op de verlening van hogere grenswaarde voor industrielawaai en wegverkeerslawaai, vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- a. *Het Waterschap Hunze en Aa's is een officiële artikel 10 Bro-partner die als zodanig heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Hun positieve reactie wordt in het ontwerpplan verwoord.*
- b. *Op basis van de verdere concretisering van het bouwplan, is de plankaart aangepast. Dit heeft tot gevolg dat het begrip "nevenontsluiting" van de plankaart is verwijderd en aldus geen nadere uitleg behoeft.*

- 
- c. *Onduidelijk is waarom de commissie een andere conclusie heeft dan in het rapport van het flora- en faunaonderzoek van Ecogroen is weergegeven. Niet is gebleken van onderzoek dat aanleiding geeft tot een andere opvatting. Het broedseizoen (15 maart - 15 juli) is algemeen aanvaard en gebruikelijk.*
  - d. *Overeenkomstig het verzoek van de commissie, zal in paragraaf 3.9 het natuurmonument Landgoed Overcingel opgenomen worden in de afweging.*
  - e. *Archeologische begeleiding bij herprofilering van de Kloekhorststraat wordt onderschreven. Daarom wordt in de plantoelichting van het ontwerpplan verwoord dat de provinciaal archeoloog vroegtijdig ingeschakeld en betrokken wordt bij herprofilering (nieuw wegdek) van de Kloekhorststraat.*
  - f. *Het plan wordt aangepast op het punt industrielawaai. Overigens is de aangepaste zonering industrielawaai, op de plankaart van het bestemmingsplan Veemarkt-terrein, op 20 juli 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en op 3 oktober 2006 goedgekeurd door de provincie Drenthe. Hiermee is de in het bestemmingsplan aangepaste zone industrielawaai goedgekeurd.*

### **7.3. Overzicht van wijzigingen en toezeggingen**

De volgende wijzigingen zijn in het plan aangebracht naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties.

- Het begrip "nevenontsluiting" is verwijderd van de plankaart.
- Het natuurmonument Landgoed Overcingel is in paragraaf 3.9 opgenomen in de afweging.
- Paragraaf 3.5 is aangevuld. De provinciaal archeoloog zal ingeschakeld en betrokken worden bij herprofilering van de Kloekhorststraat.
- Paragraaf 3.2.2 is, voor wat betreft het industrielawaai, tekstueel aangepast.
- Paragraaf 3.3, externe veiligheid, is tekstueel aangepast.

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en de nadere concretisering van de plannen, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd:

- De horeca categorieën, genoemd in voorschrift 4 Centrumdoeleinden, zijn op enkele punten aangepast. De koppeling met de Winkeltijdenwet is vervallen en het woord "alcoholische drank" in horeca categorie 3 is gewijzigd in "alcoholvrije drank". Fast food is verplaatst naar horeca categorie 3.
- De horeca categorieën zijn aangegeven op de plankaart.
- De verdere concretisering van het bouwplan heeft geleid tot een aanpassing van de aansluiting van het woongebied op de Groningerstraat.
- Op basis van de verdere concretisering van het bouwplan is de positionering van de hoogteaccenten aangepast.
- Wegens veranderde definiëring van het peil, is het hoogteaccent in de bestemming "Woongebied" aangepast naar 33 meter. Het plan zelf is op dit punt niet gewijzigd.

juni 2007.

---

## **Bijlage**

---

bij de toelichting

# 1.

## Verslag inspraakavond 27 juni 2006

---

### ***Inspraak- en informatiebijeenkomst gemeente Assen betreffende Voorontwerp-bestemmingsplan Citadel d.d. 27 juni 2006***

Jan Arends opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij fungeert vanavond als technisch voorzitter namens de gemeente Assen.

Cor Staal is de projectleider. Hij zal een inleiding verzorgen over de voorgeschiedenis en de doelstelling van het plan. Daarna zal Johan Fuite van Stedenbouwkundig Adviesbureau Witpaard uit Zwolle een toelichting geven.

Aly Schirring van Alyson Secretariatservice zorgt voor de verslaglegging. Het verslag wordt toegezonden aan de aanwezigen volgens de presentielijst.

Cor Staal geeft een toelichting op het ontstaan van het herinrichtingsplan. In 2002 vond een bijeenkomst plaats met de burgemeester, ondernemers en bewoners van de Rolderstraat. Hier werd afgesproken de Rolderstraat weer een straat te maken waar het goed wonen, werken, winkelen en uitgaan is. Hierna werden een klankbordgroep en een projectgroep opgericht om een visie voor het gebied te ontwikkelen. Er is gekozen voor een herinrichting van de Rolderstraat als autoluwe straat zonder parkeermogelijkheden. Er is een plan ontwikkeld voor herontwikkeling van het gebied ten noorden van de Rolderstraat dat in 2005 op een informatieavond aan de bewoners is gepresenteerd. Het doel van dit ontwikkelingsplan is om de economische en de sociaal-economische structuur te versterken door het toevoegen van publiekstrekkingen, parkeervoorzieningen en woningen en de stedenbouwkundige situatie te verbeteren door het opheffen van achterkantsituaties.

In 2005 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor het bestemmingsplan.

Er wordt een overzicht getoond van de huidige situatie, waarbij is aangegeven welke panden gesloopt zullen moeten worden om de bouw van het nieuwe complex mogelijk te maken. Het totale nieuwbouwplan bestaat uit vijf verschillende niveaus, waarvan het laagst gelegen niveau zich 5,5 meter beneden het maaiveld bevindt. Onder de grond komt een openbare parkeergarage voor ruim 500 auto's. Op de begane grond komt een grote winkelunit waar b.v. de Media Markt zich zou kunnen vestigen. Op een oplopend niveau zijn woningen met tuintjes gepland. In totaal worden ± 220 woningen in het gebied gebouwd. Uit de dwarsdoorsnede blijkt dat er sprake is van een oplopende bouwhoogte in de richting van de Jan Fabriciusstraat. De Chr. Gereformeerde Kerk komt vrijer in de ruimte te staan.

Johan Fuite geeft vervolgens een toelichting op het bestemmingsplan. Het plan regelt de toekomstige functies en bouw mogelijkheden voor het plangebied en is bindend voor zowel burger als overheid. De gemeente heeft reeds een beleid ontwikkeld voor de binnenstad waar dit plan op aansluit. In het plan worden drie bestemmingen aangegeven:

- ♦ Verkeers- en verblijfsdoeleinden.
- ♦ Centrumdoeleinden.
- ♦ Woongebied.

In het plan worden de diverse functies zoals wonen, parkeren, winkelen, horeca, kantoren, dienstverlenende en maatschappelijke functies geregeld en hoogtes en dieptes aangegeven.

---

**Het plan bevat een toelichting en een juridisch deel dat bestaat uit een plankaart en voorschriften.**

Tot slot wordt de bestemmingsplanprocedure uiteengezet:

- Voorontwerp: - Artikel 10 overleg
- 6 weken ter inzage (9 juni tot 20 juli 2006)
  - Inspraakavond d.d. 27 juni 2006
- Ontwerp: - 6 weken ter inzage
- schriftelijke zienswijzen
- Vastgesteld plan: - toezenden naar GS
- 6 weken ter inzage
  - schriftelijke bedenkingen bij GS
- Goedkeuring van het bestemmingsplan
- 6 weken ter inzage
- Onherroepelijk bestemmingsplan
- beroep bij de Raad van State

Inspraakmogelijkheden zijn er bij de reguliere procedures en i.v.m. het verlenen van afzonderlijke bouwvergunningen.

Het plan ligt momenteel ter inzage en is te koop bij de informatiebalie van het Stadhuis.

Na de pauze is er gelegenheid voor vragen en opmerkingen.

*Vraag:* Mevrouw Wassing van De Noorderbrug wil graag weten wat er gebeurt met het pand van De Noorderbrug, waaraan volgens het plan een woonbestemming is gegeven.

*Antwoord:* Cor Staal antwoordt dat er de komende maanden een besluit zal worden genomen over het al of niet slopen van het pand. Als het wel blijft staan zal de bestemming moeten worden aangepast.

*Vraag:* Mevrouw Metiary vraagt voor welke doelgroep de woningen worden bestemd.

*Antwoord:* Cor Staal antwoordt dat de projectontwikkelaar wel bepaalde doelgroepen voor ogen zal hebben met het oog op de verkoop. Er zal waarschijnlijk geen leeftijdsgrens worden gehanteerd. Het is de bedoeling zowel huur- als koopwoningen te bouwen en er wordt voor de woningen met tuinen ook wel gedacht aan kleine jonge gezinnen.

*Vraag:* De heer Gosselaar vraagt of de sloop van Super de Boer nog doorgaat.

*Antwoord:* Cor Staal zegt dat er in 2003 een visie is gepresenteerd voor het gebied ten zuiden van de Rolderstraat, waarin sprake is van het opheffen van de Menning en het creëren van een wand om langs het groene parkje naast het gemeentehuis zo een aansluiting te maken op de Rolderstraat. Die visie ligt er nog voor dit gebied, maar het zal afhangen van de marktsituatie of dit idee wordt gerealiseerd.

*Vraag:* De heer Gosselaar vraagt of er nu geen aansluiting op het nieuwe plan plaatsvindt. *Antwoord:* Cor Staal geeft aan dat als de visie gerealiseerd wordt, de aansluiting aangepast moet worden. Deze sluit nu niet meer aan bij het huidige plan voor de Rolderstraat. Een aansluiting is binnen het nieuwe plan Citadel goed te realiseren.

*Vraag:* De heer Tillema van Gerritsma Interieur vraagt naar de verkeerssituatie voor voetgangers en de bereikbaarheid naar zijn winkel.

---

*Antwoord:* Een veilige oversteekplaats voor voetgangers is een punt van aandacht. Autoverkeer komt ook voor het winkelpand langs.

*Vraag:* Mevrouw Metiary vraagt naar de openbaar vervoersmogelijkheden. Er wordt opgemerkt dat er nu al een bushalte vlakbij de woningen is.

*Antwoord:* Er zijn geen plannen voor extra o.v. voorzieningen. Bij de Anhold is een bushalte.

*Vraag:* De heer Koning van Expression vraagt hoe ver de gemeente is gevorderd met de aankoop van de woningen.

*Antwoord:* Cor Staal antwoordt dat de gemeente een aantal panden heeft aangekocht. Het komende jaar wordt gebruikt voor de bestemmingsplanprocedure en om overeenstemming te bereiken met bewoners omtrent de aankoop van de woningen.

*Vraag:* De heer Krijgsman vraagt wanneer het zijstraatje definitief wordt afgesloten.

*Antwoord:* Er is nog niet definitief besloten of dit straatje wordt afgesloten. Misschien wordt er wel een verbinding gemaakt met het woongebied erachter.

*Vraag:* De heer Hiemink vraagt of er is nagedacht over een harmonische overgang van de Rolderstraat noordzijde naar de zuidzijde en in verband daarmee naar de hoogte van de gebouwen. Verder vraagt hij naar de historische waarden in het gebied en hoe de bevoorrading van de winkels is geregeld.

*Antwoord:* Cor Staal zegt dat de hogere bebouwing aan de kant van de Jan Fabriciusstraat is gepland en de bouwhoogte afloopt in de richting van de Groningerstraat. Architectonisch moet het plan nog worden uitgewerkt. Er werken vier architecten aan het plan.

Wat de historische waarden betreft noemt hij de voormalige Synagoge. Er wordt meer ruimte rondom de kerk gecreëerd zodat deze beter tot zijn recht komt.

De kleinere winkels worden bevoorrad aan de voorzijde tijdens venstertijden, de grotere winkelunits via de achterzijde vanuit de Kloekhorststraat.

*Vraag:* De heer Hiemink vraagt naar de plannen van de Mediamarkt.

*Antwoord:* Cor Staal zegt dat de gemeente in 2003 al heeft aangegeven belang te hechten aan de komst van een publiekstrekker om de economische aantrekkingskracht aan die kant van het centrum te versterken. De Mediamarkt heeft zelf aangegeven zich op die plek te willen vestigen.

*Vraag:* Mevrouw Groen van De Banier zegt dat er regelmatig gebruik wordt gemaakt van hun pand door gehandicapten en in verband daarmee vraagt zij naar de toekomstige parkeermogelijkheden aan de Groningerstraat.

*Antwoord:* De parkeermogelijkheden in de Groningerstraat worden door dit plan niet gewijzigd. Wel zal het parkeren aan de achterzijde door dit plan moeilijk worden. Voor cliënten van De Banier zal er daarom een oplossing in de Groningerstraat gevonden moeten worden.

*Vraag:* De heer Kerstholt, voorzitter van bewonersvereniging De Kloekhorst, vraagt hoe de bewoners in de toekomst hun schuurtjes kunnen bereiken en waar ze kunnen parkeren.

*Antwoord:* Cor Staal antwoordt dat er een parkeergarage onder het complex komt, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe en bestaande functies. Er kunnen parkeervergunningen worden afgegeven voor omwonenden. Tijdens de bouw zal er wel sprake zijn van een parkeer-

---

probleem. Het is nog niet bekend hoe dit probleem zal worden opgelost. De schuurtjes zullen na de bouw bereikbaar blijven.

*Vraag:* De heer Van der Kleut vraagt naar de voordelen van het plan voor de Rolderstraat tegenover de Doevenkamp.

*Antwoord:* Cor Staal zegt dat dit gedeelte van de straat een nieuw aanzien krijgt doordat er meer economische kracht in het gebied komt ondanks het feit dat daar geen nieuwe panden worden gebouwd. De gemeente denkt dat door de economische impuls de markt dit verder zal oppakken.

*Vraag:* De heer Braker vraagt naar de consequenties voor oude panden in verband met de bouwwerkzaamheden.

*Antwoord:* Er zal worden geboord, hetgeen gunstiger is dan heien voor de woningen. Als er toch geheid gaat worden, is het een goed gebruik om de staat van de panden in de omgeving vast te leggen en effecten te onderzoeken aldus de Cor Staal.

Olga Coenraadts, bestuurlijk-juridisch medewerker van de gemeente, deelt mee dat het voorontwerpbestemmingsplan Citadel nog ter inzage ligt tot 20 juli 2006. Tot die datum kan hetgeen men vanavond niet heeft ingebracht nog schriftelijk worden meegedeeld aan het college van B&W. Voor het verdere verloop van de procedure wordt verwezen naar Berichten van de Brink.

De heer Arends dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst om 20.35 uur.