

GEMEENTE ASSEN

bestemmingsplan

Assen-Zuid

Wijzigingsplan ex artikel 11 WRO, Schakelterrein/MFA

Toelichting

januari 2008

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Onderzoek	2
2.1. Algemeen.....	2
2.2. Beleid	2
2.3. Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen.....	2
2.4. Wet geluidhinder	3
2.5. Externe veiligheid.....	4
2.6. Luchtkwaliteit	6
2.7. Water.....	6
2.8. Flora en fauna	7
2.9. Bodemkwaliteit.....	9
2.10. Archeologie	10
3. Het plan	11
3.1. Algemeen.....	11
3.2. Wijzigingsbevoegdheid	11
3.3. Het plan.....	11
3.4. Juridische planopzet	13
4. Uitvoerbaarheid	14
4.1. Economische uitvoerbaarheid	14
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
Bijlagen	
1. "Assen-Zuid", wijzigingsbevoegdheid	
2. Commentaarnota zienswijze	

Met het voorliggende wijzigingsplan beoogt de gemeente Assen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een scholencomplex/ multifunctionele accommodatie (MFA) op de locatie waar momenteel een sportveld is gelegen. De locatie ligt aan de westkant van Assen aan de noordkant van de wijk Baggelhuizen, tussen de Witterhoofdweg en de Hunsingostraat. Op afbeelding 1 is de ligging in Assen weergegeven.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Assen-Zuid", welke is vastgesteld op 15 juni 2006 en is goedgekeurd op 12 december 2006. Op 18 juli 2007 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is het plangebied als wijzigingsbevoegdheid I aangegeven.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een juridisch-planologische regeling getroffen middels de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een plankaart (schaal 1:1000) en een van toepassing verklaring van de voorschriften van het bestemmingsplan "Assen-Zuid". Het plan gaat vergezeld van onderhavige toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging dient een evenredige belangenafweging plaats te vinden, waarbij betrokken worden:

- *de mate waarin waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;*
- *de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;*
- *de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid, de waterhuishoudkundige toelaatbaarheid, de archeologische toelaatbaarheid, de ecologische toelaatbaarheid, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.*

In het volgende hoofdstuk "Onderzoek" wordt dan ook ingegaan op de voor het plangebied relevante beleid en onderzoeksaspecten. In het Hoofdstuk "Het plan" wordt de stedenbouwkundige inpasbaarheid aangetoond en wordt tevens het verkeersaspect beschreven.

2.1. Algemeen

In het navolgende komen diverse voor het plangebied relevante onderzoeksaspecten aan de orde. Bekeken is of het initiatief voldoet aan beleid, wet- en regelgeving, of milieuaspecten het initiatief niet belemmeren en of eventuele waarden in het gebied niet geschaad worden.

2.2. Beleid

Het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening in Assen is neergelegd in diverse documenten. In het bestemmingsplan "Assen-Zuid" is hieraan reeds uitgebreid aandacht besteed. In dit wijzigingsplan wordt nog slechts kort op enkele beleidsaspecten ingegaan.

Tweede Provinciaal Omgevingsplan (POPII)

In het POP II wordt een verdere ontwikkeling van de kernen in kwantitatieve en kwalitatieve zin zoveel mogelijk ondersteund. Wat betreft de voorzieningenstructuur is het beleid van de provincie gericht op een optimale bereikbaarheid van voorzieningen.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor de gemeente is neergelegd in de welstandsnota Assen, welke in 2004 is vastgesteld. De welstandsnota is een belangrijk instrument om de ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen voor de toekomst. In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd op basis van de ruimtelijke karakteristiek en typologie van de bebouwing. De locatie "Schakel terrein/MFA" valt in de welstandsnota onder het gebied "(her)ontwikkelgebied". Voor gebieden waar ontwikkelingen worden verwacht zijn geen criteria opgenomen. De welstandsnota wordt periodiek geactualiseerd. Bij de eerstvolgende actualisering zal voor onderhavige locatie het welstandsbeleid worden opgenomen.

2.3. Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

De hinderproblematiek kan uit een aantal factoren van het productieproces voortvloeien, zoals lawaai, trillingen, stank en andere vormen van verontreiniging. Hier is de Wet milieubeheer het aangewezen instrument om, eventueel met toepassing van andere wetgeving op het gebied van de milieuhygiëne, mogelijke vormen van hinder en/of verontreiniging te voorkomen.

Op basis van de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG gelden indicatieve afstanden tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig of geprojecteerd die van invloed zijn op onderhavig plan. Binnen het plangebied wordt een multifunctionele accommodatie gerealiseerd met onder meer een basisschool en een buurthuis. Voor dergelijke functies is in de bedrijvenlijst van de VNG een indicatieve afstand van 30 meter opgenomen ten opzichte van milieugevoelige functies (in verband met geluid).

Voor een klein deel wordt de adviesafstand overschreden. De kleinste afstand van de woningen tot aan het schoolterrein is circa 20 meter. De twee functies zullen echter van elkaar worden gescheiden door groen, zodat naar verwachting de nieuwe functie nauwelijks tot hinder zal leiden voor

omwonenden. Gelet op het feit dat de ontsluiting van het terrein voor snelverkeer aan de Witterhoofdweg plaatsvindt, zal aan deze kant van het gebouw de meeste geluidhinder ontstaan en niet aan de kant van de bestaande woningen. De nieuwe situatie wordt dan ook acceptabel geacht.

2.4. Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is sprake van een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dienen ter zake van de geluidsbelasting aan de gevels van geluidsgevoelige gebouwen (woningen, onderwijs- en gezondheidsgebouwen) en van geluidsgevoelige terreinen binnen bovengenoemde zones de hoogst toelaatbare waarden in acht te worden genomen.

Inzake nieuwbouwplannen voor geluidsgevoelige objecten dient, bij situering in één van bovengenoemde zones, een akoestisch onderzoek verricht te worden naar de geluidsbelasting op de gevels. Na uitvoering van akoestisch onderzoek kunnen, indien nodig, geluidsbeperkende maatregelen worden genomen en/of hogere waarden bij het bevoegd gezag worden aangevraagd. De verplichting tot onderzoek naar de geluidsbelasting geldt niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen.

In het kader van het Bestemmingsplan Assen-Zuid, dat op 15 juni 2006 is vastgesteld door de Raad en op 12 december 2006 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, is door Stroop Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek verricht (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai herziening bestemmingsplan "Assen-Zuid"; rapportnummer: 042018-00.R01, 15 oktober 2004). Uit dit onderzoek is gebleken dat de maximale geluidsbelasting op de perceelsgrens ter plaatse van het "sportveld Witterhoofdweg" zowel als gevolg van de A28 als gevolg van de Witterhoofdweg 58 dB(A) zou bedragen. In dit zelfde rapport blijkt uit gegevens van de provincie Drenthe dat de maximale geluidsbelasting als gevolg van het TT-circuit 54 dB(A) zou bedragen (op beoordelingshoogte van 20 meter).

Op basis van bovenstaande is op 3 maart 2006 door de gemeente Assen een verzoek om ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van industrie- en wegverkeerslawaai bij Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe ingediend. Voor de A28 en Witterhoofdweg is een hogere waarde van 58 dB(A) aangevraagd en voor het TT-circuit van 54 dB(A). Op 11 april 2006 zijn door GS de hogere waarden verleend. Per abuis heeft GS echter niet de aangevraagde hogere waarden verleend voor de in het bestemmingsplan genoemde wijzigingsgebieden. Zo is voor het wegverkeerslawaai voor het huidige plangebied slechts een waarde van 54 dB(A) verleend (gevraagd was 58dB(A)) en voor industrielawaai is geen hogere waarde verleend (gevraagd was 54 dB(A)). Uitgaande van "GS zien geen redenen om het verzoek, om vaststelling van een hogere grenswaarde af te wijzen" heeft de gemeente vervolgens verzuimd de toegekende waarden te controleren.

Op 3 februari 2006 is door Stroop op verzoek van de gemeente Assen aan de hand van concretere invulplannen van het gebied rond de Witterhoofdweg een aanvullend akoestisch onderzoek geleverd ("Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Witterhoofdweg te Assen"; rapportnummer: 062459-00). Op basis van dit onderzoek blijkt dat wanneer de bestaande

(geluids)wal langs de A28 ter hoogte van het huidige plangebied opgehoogd wordt van 4 naar 8 meter en verlengd wordt, de eerste twee bouwlagen in het plangebied zullen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (alleen ten aanzien van A28).

Thans is er sprake van de bouw van een Multifunctionele Accommodatie (scholencomplex) en twee vrijstaande woningen aan de Witterhoofdweg (artikel 11 procedure). Tevens heeft de gemeente Assen de ruimtelijke procedure (19.1) opgestart om eerder genoemde wal te mogen ophogen en verlengen. Op deze manier kan overtollige categorie-I grond een bestemming krijgen en kan het achterliggend gebied (lees MFA en woningen) qua geluidsoverlast tegemoet gekomen worden.

In beginsel dienden de hogere grenswaarden voor de vaststelling van het bestemmingsplan Assen-Zuid worden verleend. Zoals eerder aangegeven is dat ook gebeurd, maar niet geheel in overeenstemming met de gevraagde waarden. Daarom is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de artikel 11 WRO-procedure wederom akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van de aanleg van de MFA en de twee vrijstaande woningen aan de Witterhoofdweg. Redenen hiervoor waren, naast de per abuis verkeerd verleende hogere waarden door de provincie, de toekomstige ophoging en verlenging van de geluidswal langs de A28 en de inwerkingtreding van de nieuwe Wet Geluidhinder per 1 januari 2007.

Uit dit onderzoek van Stroop (rapportnummer: 073009-00, 11 september 2007) blijkt dat voor wat betreft de:

- *A28: de huidige voorgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt aan de gevels van het MFA van twee verdiepingen en de twee nieuwe vrijstaande woningen aan De Wouden (hoek Witterhoofdweg), mits de bestaande geluidswal opgehoogd wordt tot 8 meter en verlengd wordt. Voor wegverkeerslawaaï van de A28 hoeft hiermee geen hogere waarde aangevraagd te worden;*
- *Witterhoofdweg: de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschreden wordt op de gevels van MFA en woningen. De maximaal geconstateerde waarde bedraagt 55 dB. Aangezien uit hetzelfde onderzoek blijkt dat de financiële doelmatigheid van geluidsbeperkende maatregelen aan bron (wegdek) dan wel in de overdracht (geluidsscherm) niet voldoende is, zal een hogere grenswaarde aangevraagd dienen te worden bij B & W van de gemeente Assen;*
- *Circuit van Drenthe: blijkens de door de provincie aan Stroop aangeleverde 50 dB(A) geluidscontour is het plangebied buiten deze contour gelegen. Hiermee hoeft geen hogere waarde aangevraagd te worden.*

Gelijktijdig met de artikel 11-procedure zal een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï inzake de Witterhoofdweg bij B & W aangevraagd worden.

2.5. Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid¹ zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

¹ Indeling Leidraad maatramp

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- *inrichtingen;*
- *vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;*
- *vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.*

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 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.*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen als bedoeld in het Bevi. De meest nabij gelegen Bevi-inrichting, een lpg-tankstation aan de Balkenweg met een doorzet van minder dan 1000 m³, ligt op minimaal 670 meter van de geplande bebouwing. Het plangebied bevindt zich derhalve buiten het invloedsgebied van de inrichting als bedoeld in het Bevi. Er is geen sprake van overschrijding van het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico voor inrichtingen zoals bedoeld in het besluit. Daarom is er voor het groepsrisico geen verantwoordingsplicht op grond van de Bevi.

Inzake de ten noordoosten van het plangebied gelegen Johan Willem Frisokazerne was er in het Bestemmingsplan Assen-Zuid nog sprake van een veiligheidszone in verband met een munitieopslag op het terrein. Deze veiligheidszone was overigens, behalve aan de noordzijde, gelegen op het kazerneterrein. Uit een mail van 30 juli 2007 van het Ministerie van VROM, directie Externe Veiligheid, blijkt dat thans geldt "Voor de inrichting is een recente vergunning van kracht met een beperkte hoeveelheid munitie van de gevarenklasse 1.4, zodat externe veiligheidszones niet noodzakelijk zijn. Eventueel nu in het (ontwerp) bestemmingsplan opgenomen veiligheidszones kunnen komen te vervallen."

Buisleidingen

Kader voor de toetsing van leidingen is de circulaire "zonering langs hogedruk aardgastransport-leidingen" van 1984.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de NAM. De leiding ligt aan de andere zijde (westzijde) van de Witterhoofdweg. Het gaat om leidingnummer PGL00132, met een diameter van 14 inch en een ontwerpdruk van 100 bar. Uit de "Circulaire inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" blijkt voor een dergelijke leiding een toetsingsafstand van 60 meter. Een schoolgebouw is een "bijzonder object categorie I". De minimale afstand tussen gasleiding en toekomstige bebouwing van het schoolcomplex bedraagt 105 meter. In de circulaire staat ook: "het streven dient erop gericht te zijn

ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot woonbebouwing of een bijzonder object". In dit geval wordt daar ruimschoots aan voldaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2005) wordt een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd, dat naar verwachting in 2009 wordt voorzien van een wettelijke basis. Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/96). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Op basis van deze beleidsstukken gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Ten westen van het plangebied ligt binnen een afstand van 200 meter de A28, waarlangs transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In verband met een toekomstige toename van de personendichtheid in het plangebied en een daarmee samenhangende toename van het groepsrisico heeft de gemeente Assen Arcadis opdracht gegeven een kwantitatieve risico analyse (QRA) te verrichten (rapportnummer 141223/EA7/150/000599/sfo; 29 augustus 2007). Uit de rapportage van deze QRA kan geconcludeerd worden dat het plangebied zich ruimschoots bevindt buiten de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (10-6 per jaar), die in dit geval op de weg zelf ligt. Hoewel het groepsrisico na uitvoering van het bouwplan beperkt toeneemt, blijft het ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Aangegeven wordt dat als aandachtspunten voor de verdere invulling van het plan gelden: zelfredzaamheid, hulpverlening en vluchtroutes. Dit zal (standaard) gebeuren in overleg met de (Regionale) Brandweer.

2.6. Luchtkwaliteit

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is reeds uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan "Assen-Zuid". In opdracht van de gemeente Assen is in april 2006 door Stroop raadgevende ingenieurs bv een onderzoek ingesteld naar het (indirecte) effect van de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit. Met het indirecte effect van de realisatie van een aantal ruimtelijke ontwikkelingen wordt bedoeld: de verkeersaantrekkende werking van de ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locaties in zowel de situatie voor als de situatie na de realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen voldoet aan de bepalingen zoals gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit geldt zowel voor het jaar 2006 als 2010. Hierdoor is te concluderen dat er ter plaatse van de locaties, waaronder ook het onderhavige plangebied geen belemmeringen op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn.

2.7. Water

Het beleidskader waaruit de watertoets is voortgekomen bestaat uit het Kabinetsstandpunt 'Anderen omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^{ste} eeuw. In deze waterparagraaf wordt aangegeven wat de watertoets is en wat dit voor gevolgen heeft voor het plan.

De watertoets is 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 21^e eeuw en het POP. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt toegepast op alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid is het zinvol om te weten of de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied al dan niet geschikt is voor het toekomstige gebruik en de klimaatsontwikkelingen. Tevens dient bij de procedure een watertoets gevolgd worden. Een negatief wateradvies van het waterschap zou stagnerend kunnen werken op de procedure en toekomstige ontwikkelingen.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente Assen een verkennend onderzoek verricht naar de gewenste waterhuishouding van het gehele plangebied. Het beschouwd gebied met betrekking tot de waterhuishouding, het peilvak, is groter dan het planologisch gebied. De voorzieningen w.o. de benodigde berging betreft dan ook het waterhuishoudkundig gebied.

Onderzocht is of er voorzieningen moeten worden meegenomen voor regulering van het grondwater en opvang/berging van hemelwater. Voorzieningen o.a. om grondwaterverhogingen ten gevolge van de bouw te voorkomen, inundatie te voorkomen en om in de toekomst verharde oppervlakken af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Voorzieningen niet alleen voor de MFA maar ook voor het naastliggende stedelijk gebied Baggelhuizen.

De aanwezige berging is onvoldoende voor de beoogde ontwikkeling(en).

In de bestaande droogstaande bermsloot kan tot aan het maaiveld ca. 450 m³ geborgen worden. Ten behoeve van de ontwikkeling moet minimaal circa 540 m³ extra berging gerealiseerd worden. Deze berging zal gerealiseerd worden in een laagte in het terrein met een directe verbinding met de bermsloot. Met een diepte van minimaal 0,65 m kan deze ruimte circa 570 m³ water bergen. De laagte kan tevens gebruikt worden als speelveld.

Er wordt rekening gehouden met een afvoer van ca. 1,5 l/sec op het gebied van Baggelhuizen. Hiertoe zal voor de duiker onder de Witterhoofdweg een stuw met doorlaat geplaatst worden.

De duiker onder de Witterhoofdweg blijft gehandhaafd als hoofdafvoer van het gebied.

De watergangen zijn en worden niet watervoerend. De grondwaterstand is in 2006 gemeten op 1,25 m onder het maaiveld. Met de te treffen voorzieningen wordt geen structureel invloed uitgeoefend op de grondwaterstand in het beoogd gebied.

Het Waterschap Hunze en Aa's gaat akkoord met de voorgestelde voorzieningen. Nadere uitwerking van de voorgestelde voorzieningen zal worden besproken met het waterschap.

2.8. Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De op 1 oktober 2005 vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet

vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet.

In opdracht van gemeente Assen heeft EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets opgesteld. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. In het navolgende worden de voorlopige resultaten weergegeven, gebaseerd op veldonderzoek dat is uitgevoerd op 25 en 30 juli 2007.

Uit het veldonderzoek bleek de noodzaak aanvullend onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen, Steenmarter en uilen. Dit aanvullende onderzoek wordt uitgevoerd voordat het wijkgebouw wordt gesloopt. Het plangebied ligt langs de Rijksweg A28 en bestaat voornamelijk uit een grasveld, beplanting een wijkgebouw (De Schakel) en een boerderij die voorlopig wordt ingepast. Het wijkgebouw wordt gesloopt terwijl op de locatie van het huidige sportveld diverse wijkvoorzieningen worden gerealiseerd.

Gebiedsgericht natuurbeleid

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat zij geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige gebieden die beschermd zijn krachtens de Natuurbeschermingswet of vallen onder de begrenzing van de EHS. Er zijn daarom geen conflicten met gebiedsgericht natuurbeleid te verwachten.

Aangetroffen en te verwachten soorten

Uit het veldonderzoek komen de volgende zaken naar voren:

- *in het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige (strikt-beschermd) planten of planten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten. Wel zijn twee standplaatsen met in totaal 5 exemplaren van de laag-beschermd (Lijst 1) Brede wespenorchis gevonden in de houtsingel aan de westzijde van het sportveld. Voor schade aan deze soort geldt in de voorliggende situatie automatisch vrijstelling van verbodsartikel 8 uit de Flora- en faunawet;*
- *vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn mogelijk aanwezig in de bebouwing. Aanvullend onderzoek naar deze soortgroep wordt nog uitgevoerd;*
- *verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag-beschermd zoogdiersoorten te verwachten waarvoor automatisch vrijstelling geldt. Een controle van de boerderij aan de Wouden 324 op het voorkomen Steenmarter wordt in combinatie met een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd;*
- *er zijn enkele algemeen voorkomende broedvogelsoorten aangetroffen en te verwachten in struweel en bomen. Een controle van de boerderij aan de Wouden 324 op het voorkomen van uilen wordt in combinatie met een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Andere ontheffingsplichtige broedvogels als spechten en roofvogels zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;*

-
- *er zijn geen beschermde of bedreigde reptielen, amfibieën, vissen of ongewervelden aangetoond of te verwachten.*

Ontheffing en compenserende en mitigerende maatregelen

- *Omdat het voorkomen van enkele ontheffingsplichtige soorten niet met zekerheid kan worden uitgesloten wordt nog vervolgonderzoek uitgevoerd. Het gaat om vleurmuizen, uilen en Steenmarter. Een deel van de werkzaamheden in het terrein vindt plaats voordat het wijkgebouw gesloopt gaat worden. Eventueel aanwezige vleurmuizen, Steenmarter of uilen zullen hier echter niet door geschaad worden;*
- *voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdieren geldt automatisch vrijstelling en is geen ontheffing nodig;*
- *werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli of te controleren op broedende vogels en nesten. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.*

2.9. Bodemkwaliteit

In het kader van de geplande ontwikkelingen is het zinvol om te weten of de bodem ter plaatse van het plangebied al dan niet geschikt is voor het toekomstige gebruik. Tevens dient bij de toekomstige aanvraag van de bouwvergunning voor de MFA een bodemonderzoek overlegd te worden. De eventuele aanwezigheid van verontreinigingen zou stagnerend kunnen werken op toekomstige ontwikkelingen.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente Assen het adviesbureau Tauw gevraagd een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te verrichten ter plaatse van het gehele plangebied. Uit de rapportage van dit verkennend onderzoek ("Verkennend bodemonderzoek De Wouden 324-328 en achterliggend sportterrein te Assen"; rapportnummer: 4537283, 17 augustus 2007) blijkt dat grond en grondwater ter plaatse van het sportveld (perceel W922) en De Wouden 324 (perceel W32; boerderij) ten hoogste licht verontreinigd zijn. Deze bodemsituatie vormt geen belemmering voor het toekomstig gebruik op deze percelen. Op het terrein van De Wouden 326/328 (perceel W1098; buurthuis) is ter plaatse van één boring (52) een sterke verontreiniging met PAK (10) en minerale olie in de grond aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn gerelateerd aan de aanwezigheid van teerdeeltjes in de bovengrond. Ter plaatse van een aantal andere boringen op dit perceel zijn in de bovengrond kool- en/of puindeeltjes aangetroffen en daarmee lichte verontreinigingen met PAK en/of minerale olie. Mogelijk staan de kool- en puindeeltjes in verband met de vroegere aanwezigheid van bebouwing op de locatie (voordat buurthuis werd gebouwd). Ondertussen is nader onderzoek verricht naar de betreffende sterke grondverontreiniging en hieruit blijkt dat het verontreinigingsgeval een niet-ernstig geval (Wet Bodembescherming) betreft. Ten behoeve van de toekomstige nieuwe bestemming (woonhuis met tuinen) zal, ten behoeve van het bouwrijp maken van de grond, allereerst (minimaal) de sterke grondverontreiniging verwijderd worden.

2.10. Archeologie

Ingevolge het "Verdrag van Malta" is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. Van gemeenten wordt verlangd dat zij de bescherming van archeologische waarden vroegtijdig en op een passende wijze bij de voorbereiding van hun ruimtelijk beleid betrekken.

In het plangebied heeft op 28 augustus 2007 een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden. Doel van het onderzoek was het bepalen of archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en in hoeverre deze door de voorgenomen bodemingrepen worden bedreigd. Om de bodemopbouw te bepalen en archeologische indicatoren op te sporen zijn 29 edelmanboringen geplaatst met een diameter van 12 cm tot een diepte van minimaal 30 cm in de C-horizont.

Op zowel het sportveld als de Schoollocatie is de bodem verstoord. Over het algemeen bevindt de C-horizont zich direct onder de bouwvoor. Er zijn tijdens het veldwerk geen archeologische indicatoren aangetroffen. Geadviseerd wordt om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Uit het plangebied Baggelhuizen te Assen (dat uit twee locaties bestaat) zijn in het verleden geen vondsten aan ARCHIS gemeld. Het terrein bevindt zich buiten de historische kern maar binnen de bebouwde kom van Assen. In de omgeving zijn voornamelijk stukken bewerkt vuursteen gemeld en op ongeveer 400 meter afstand is de ligging van een celtic field bekend.

Ten noorden van de weg De Wouden is de bodem sterk verstoord en lijkt op het sportterrein te zijn geëgaliseerd. Onder de verstoorde bovenlaag bevindt zich geel zand en keileem of keizand. Rond de bebouwing in het zuidwesten van deze locatie is de bodem iets minder verstoord en is ter hoogte van boringen 14, 15 en 17 een vermengd (deel van een) podzolbodem waargenomen.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. De resultaten van het veldwerk voldoen hier deels aan. Gezien de weinige bebouwing binnen de Schakellocatie, was de verwachting dat het terrein minder verstoord zou zijn. Het sportveld is echter diep geëgaliseerd en zelfs in de tuinen van de bebouwde percelen is de bodem niet gaaf. Behalve recente puin en baksteenfragmenten zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen ondanks het zeven van de opgeboorde grond.

Op basis van de bovenstaande resultaten wordt geconcludeerd dat de kans op onverstoorde archeologische grondsporen gering is. De bodem is verstoord en indien er nog een restant van een podzolbodem aanwezig is, is dit eveneens verstoord. Er zijn in de opgeboorde grond geen archeologische indicatoren aangetroffen. Verdere maatregelen of beperkingen zijn niet wetenschappelijk te verdedigen. Er is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wij wijzen er op dat indien er bij de uitvoering onverhoopt archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, hiervan direct melding dient te worden gedaan bij de gemeente Assen en de provinciaal archeoloog.

3.1. Algemeen

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt beoogd om medewerking te verlenen aan de bouw van een multifunctionele accommodatie op de plek waar nu een sportveld is. In dit hoofdstuk wordt na een beschrijving van "wijzigingsbevoegdheid I" van het plan "Assen-Zuid" het plan beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de juridische planopzet.

3.2. Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan "Assen-Zuid" is ter plaatse van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid aangegeven op de plankaart. In bijlage 1 is een fragment van de vigerende plankaart opgenomen alsmede het voorschrift met betrekking tot het wijzigingsgebied (artikel 25). In dat voorschrift staat naar welke bestemmingen de betreffende gronden mogen worden gewijzigd. Zowel een woonfunctie, als een maatschappelijke functie behoren tot de mogelijkheden. Verder is in het voorschrift opgenomen dat ten minste 30% van de gronden ingericht dient te worden als groenvoorzieningen. Er geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Indien meergezinshuizen worden opgericht mogen er ten hoogste 3 hoofdgebouwen worden opgericht.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Assen-Zuid" is een ruimtelijke motivering opgenomen. Daarin wordt aangegeven dat de gemeente Assen er naar streeft open ruimten te benutten voor woningbouw. Ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Witterhoofdweg. Onderhavige locatie is op een strategische plek gelegen ten opzichte van de stad en de rijksweg. Hiermee vormt het een geschikte locatie voor woningbouw. De bestemming kan worden gewijzigd in woondoeleinden of in woondoeleinden meergezinshuizen, maar ook in een maatschappelijke functie. Door de ligging nabij de Witterhoofdweg is een multifunctionele functie die wijkgericht is en goed toegankelijk eveneens een reële mogelijkheid.

3.3. Het plan

De multifunctionele functie is naar voren gekomen door de noodzaak van vervangende huisvesting voor de openbare school voor speciaal en voortgezet speciaal onderwijs W.A. van Liefland-school en kinderdagcentrum De Arkel. Deze beide partijen wilden vanuit de visie van verbetering door samenwerking een gezamenlijke nieuwe huisvesting realiseren. (intergratie van verschillende onderwijsvormen). Daarnaast waren ook de twee basisscholen Baggelhuizen (OBS) en Het Octaaf (CBS) en de Stichting Peuterspeelzaal Assen (SPA) en de Algemene Stichting Kinderopvang Assen (ASKA) toe aan nieuwe huisvesting. Deze instellingen zijn vervolgens aangehaakt bij het initiatief. De eerste twee instellingen hebben hun oog laten vallen op het "Schakel terrein" dat zowel in de wijk als aan de rand van de wijk ligt. Hierdoor kan de bereikbaarheid zowel vanuit de wijk als van buiten de wijk optimaal geregeld worden. Voordeel is dat de locatie ruimte biedt aan het ontwikkelen van een wijkgerichte multifunctionele accommodatie waarin onderwijs, welzijn, sport en buurtfuncties op een toegankelijke en efficiënte wijze worden gecombineerd.

Voor het MFA is een architect in de arm genomen die een ontwerp heeft gemaakt welke inspeelt op de omgeving. Afbeelding 2 geeft een beeld van de voorgestane inrichting. Het gebouw heeft intern twee vormen van verkeersfuncties. Enerzijds moet alles voor de verschillende functies toegankelijk zijn, anderzijds heeft iedere gebruiker een eigen plek in het gebouw. Gevolg hier-

van is dat de functies die door verschillende gebruikers gebruikt worden centraal in het gebouw zijn gesitueerd, terwijl de clusters aan de buitenzijde gelegen zijn. Daarbij zijn de scholen, welke vanuit de wijk hun kinderen krijgen ook aan de zijde van de wijk gesitueerd. De functies die kinderen van buiten krijgen zijn aan de Witterhoofdweg gelegen. Tussen de clusters zijn open ruimten gecreëerd ten behoeve van licht, lucht en spelen. Hiermee oogt het gebouw niet als een groot blok maar als "vingers" die naar de wijk wijzen. De verschillende functies hebben elk hun eigen toegang en zijn daarmee van verschillende zijden toegankelijk, voor voetgangers en fietsers.

De locatie van het gebouw is zodanig gekozen dat de afstanden van het gebouw tot de nabij gelegen woningen zo optimaal mogelijk is. Bij woningen die op het gebouw uitkijken zijn de afstanden het grootst, voor de overige woningen, die niet op het gebouw uitkijken, zijn de afstanden minimaal 20 meter.

Van de verschillende functies zijn er een aantal die primair op de begane grond gesitueerd moeten zijn, terwijl anderen ook op de verdieping kunnen. Hiermee is de mogelijkheid gevonden om het gebouw van buiten naar binnen op te laten lopen tot maximaal twee bouwlagen hoog. Aan de woonwijk zijde is het gebouw één bouwlaag hoog en centraal is het gebouw twee lagen hoog. Delen van het dak zullen schuin uitgevoerd worden en met sedum worden bekleed. Dit geeft een groene uitstraling maar biedt ook ruimte aan het bergen van water. Totaal zal het gebouw de hoogte van 10 meter niet overschrijden en daarmee binnen de grenzen van het bestemmingsplan blijven.

Aan de Wouden blijft een aantal woningen behouden. Deze woningen schermen het zicht op de MFA af gezien vanaf de Westergoo en de Wouden. In het verleden waren de woningen aan dit deel van de Wouden onderdeel van een laan die via de Westerwoldestraat en de Witterstraat naar het Centrum van Assen gericht was. De bebouwing aan het deel van de Wouden is nog nauwelijks aanwezig. Om de laan in beeld weer enigszins te herstellen is besloten om op het oude Schakelterrein naast de boerderij nog twee kavels voor vrijstaande woningen te realiseren. Deze woningen dienen qua vorm en uitstraling aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving.

In het bestemmingsplan "Assen-Zuid" is aangegeven dat minimaal 30% van het terrein met groen ingericht moet worden. Hieraan wordt voldaan. De oppervlakte van de bestemming "Groenvoorzieningen" is meer dan 30% van het wijzigingsgebied. Alle ruimten die verhard worden (zoals schoolplein en parkeren) tellen niet mee in de groennorm. Wel kan en zal er ook binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" nog groen gerealiseerd worden. Het groen zal ten behoeve van de wijk ingericht worden. De sport- en spelonderdelen die voor de instellingen nodig zijn worden ook voor de buurt ter beschikking gesteld. De bomenlaan langs het Oude grachtpad zal primair intact worden gehouden.

In het plan is rekening gehouden met de genoemde wijzigingsregels. De bouwplannen zullen moeten voldoen aan voorliggend wijzigingsplan en zullen worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.4. Juridische planopzet

De plankaart behorende bij het onderhavige wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van de gestelde wijzigingsregels. De bestemmingen "sportdoeleinden", "maatschappelijke doeleinden" en "groenvoorzieningen" zijn conform het bepaalde in artikel 25 lid 1 van het bestemmingsplan "Assen-Zuid" gewijzigd in de bestemmingen "woondoeleinden" (artikel 3), "maatschappelijke doeleinden" (artikel 10), en "groenvoorzieningen" (artikel 24).

Op deze wijziging, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn de algemene regels van de voorschriften van het bestemmingsplan "Assen-Zuid" van de gemeente Assen van toepassing verklaard. Bovengenoemde artikelen zijn uit praktische overwegingen in de bijlage van de voorschriften opgenomen. De plankaart (schaal 1:1.000, tek.no. AS0022) bevindt zich achter in dit boekwerkje.

4.

Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door de gemeente ontwikkeld. Gelet op het feit dat de gemeenteraad krediet verstrekt heeft voor het project kan vermeld worden dat de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 11 WRO en het bepaalde in artikel 25 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Assen-Zuid is het ontwerpwijzigingsplan gepubliceerd in het gemeentelijke huis-aan-huisblad "De Gezinsbode" van 10 november 2007. Met ingang van 11 november 2007 heeft het ontwerpwijzigingsplan, gedurende een termijn van twee weken, ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid aan belanghebbenden is geboden over het ontwerpplan zienswijzen in te dienen bij het college. Er is één zienswijze ingediend. De commentaarnota van de zienswijze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

januari 2008.

Bijlagen

Bij de toelichting

1. "Assen-Zuid", wijzigingsbevoegdheid

2.

Commentaarnota zienswijze
